

**Begründung**  
zur Flächennutzungsplanänderung  
Nr. 15 „Kleingartenanlage Am Flugplatz“

## **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 „Kleingartenanlage Am Flugplatz“**

---

**Ortsteil:** Detmold Nord  
**Änderungsgebiet:** zwischen Im Breiten Felde und Volkwinstraße

---

**Verfahrensstand:** Frühzeitige Beteiligung

---

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

### **1 Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet Nr. 15 „Kleingartenanlage Am Flugplatz“ liegt im Ortsteil Detmold Nord. Es besteht aus zwei Teilbereichen mit ca. 0,3 ha Fläche (nördlicher Teilbereich) und ca. 0,7 ha Fläche (südlicher Teilbereich). Die beiden Teilflächen liegen ca. 160 m Luftlinie und ca. 550 m fußläufig auseinander. Zwischen den Teilbereichen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Begrenzt wird das Änderungsgebiet im Norden durch die bestehende Kleingartenanlage „Hohenloh“ und Freiflächen, die im Zusammenhang mit dem Landeplatz stehen, im Süden durch die Volkwinstraße und darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Freiflächen und Anlagen des Landeplatzes und im Westen durch Wohnbebauung.

### **2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Freiraum – und Agrarbereich“ aus.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt. Das Ergebnis dieser Anfrage wird später hier nachgetragen.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Planung ist der Antrag eines neugegründeten Kleingartenvereins im Bereich der beiden Teilflächen mit dem Ziel, die bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche neu als „Kleingärten“ darzustellen.

Die beiden Teilflächen sind seit über 30 Jahren von der Stadt Detmold als „Grabeland“ verpachtet. Im Bereich der nördlichen Teilflächen befinden sich 5 Gärten und im Bereich der südlichen Teilfläche ca. 10 Gärten.

Die langjährige Nutzung der Gärten hat dazu geführt, dass u. a. auch Lauben errichtet wurden. Diese sind nur in einem (Dauer-)Kleingarten zulässig, nicht aber in einem Grabeland. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wurde durch die Pächter der Gärten vor wenigen Monaten ein Kleingartenverein mit dem Namen „Kleingartenverein Am Flugplatz Detmold e.V.“ gegründet und anschließend die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Beide beantragten Teilflächen liegen zwischen zusammenhängenden Siedlungsstrukturen und dem weitläufigen Gelände des Flugplatzes Hohenloh. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich diese Lage durchaus für die Ausweisung einer Kleingartenanlage an. In unmittelbarer Nähe zu der nördlichen Teilfläche befindet sich seit den 1960er Jahren die „Kleingartenanlage Hohenlohe e.V.“.

Eine „Dauerkleingartenanlage“, so wie im Antrag benannt, wäre ein Kleingarten auf einer Fläche, die zusätzlich in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)). In einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten können z. B. Wege als öffentliche Verkehrsflächen oder als Flächen mit Gehrecht, erforderliche Stellplätze und damit auch die Anbindung an das Straßennetz sowie Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt werden.

Mit einer Dauerkleingartenanlage wäre zusätzlich verbunden, dass bei einer Kündigung die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen hat, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande (§ 14 Abs. 1 BKleingG). Da momentan nicht geplant ist, für diese gering umfänglichen Flächen einen Bebauungsplan zu erstellen, soll auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht die Darstellung einer „(privaten) Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, sondern „Kleingärten“ erfolgen.

Unabhängig von der Beantragung der Umwidmung der Flächen als „Kleingärten“ oder „Dauerkleingärten“ gibt es weitere Notwendigkeiten/Formalitäten die erfüllt sein müssen, um die Fläche zukünftig zum beantragten Zweck nutzen zu können.

Mit der Gründung eines Kleingartenvereins wurde formal die Änderung von „Grabeland“ in „Kleingärten“ eingeleitet. Im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist weiter definiert, welche Voraussetzungen ein Kleingarten materiell erfüllen muss.

Gemäß § 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zu nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Anlagen, wie z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Weiter heißt es im § 3 BKleingG, dass ein Kleingarten nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein soll. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

Mit diesem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch weiter geklärt werden, ob die Voraussetzungen für die Darstellung einer „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ vorliegen bzw. welche noch zu erfüllen sind.

#### **4 Art der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Überlagernd ist zusätzlich als nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan Detmold „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesen.

#### **5 Lage im Raum**

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Detmold. Durch die vorhandene Nähe zu einer seit den 1960er Jahren bestehende Kleingartenanlage bieten sich diese Flächen grundsätz-

lich als „Kleingärten“ an. Die nördlich Teilfläche grenzt unmittelbar an Wohnbebauung. Die verkehrliche Erschließung, wie sie unter 8. näher beschrieben wird, ist für die nördliche Teilfläche nur über eine längere, schmale und unbefestigte Zufahrt möglich. Die südliche Teilfläche ist über die Volkwinstraße angebunden, die vom Querschnitt einen Begegnungsverkehr in längeren Teilabschnitten ebenfalls nicht zulässt.

Die nördlich Teilfläche ist durch einzelne Büsche und Bäume sowie die errichteten Lauben geprägt. Im Bereich der südlichen Teilflächen sind Bäume und Büsche wesentlich ausgeprägter vorhanden. Ebenso ist diese Teilfläche durch Lauben durchsetzt.

Die Höhenlage der nördlichen Teilfläche liegt zwischen 186 m NHN und 189 m NHN und steigt leicht von Westen nach Osten an.

Die südlich Teilfläche steigt ebenso von Westen nach Osten von 185 m NHN auf 193 m NHN an.

## **6 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“, der bisher als Grabeland genutzten Flächen in „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“, werden die Belange des Klimaschutzes nicht verändert.

## **7 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Ausführungen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden hier zur Entwurfs-offenlegung ergänzt.

## **8 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bei den beiden Teilflächen über unterschiedliche Anbindungen

Die nördliche Teilfläche kann vom motorisierten Individualverkehr (IV) nur über die Straße „Im Breiten Felde“ angefahren werden. Von dort aus erfolgt die Zuwegung über einen ca. 400 m langen Weg, der aufgrund seiner Breite keinen Begegnungsverkehr zulässt und unbefestigt ist. Diese Zufahrt wird auch von Nutzern der bestehenden Kleingartenanlage (Kleingarten Hohenlohe e. V.) frequentiert, die ihre Stellplätze am östlichen Ende dieser Kleingartenanlage anfahren. Des Weiteren ist dieser Weg ein beliebter Fuß- und Radwanderweg für Naherholungssuche und ein Teilabschnitt des Rundweges um den Landeplatz.

Eine Stellplatzanlage ist für den Teilbereich der Änderung, d. h. für die bisherigen Nutzer der Grabelandflächen, nicht vorhanden.

Fußgänger und Radfahrer können diesen Teilbereich der Änderung auch über den Rundweg aus Richtung der Volkwinstraße erreichen. Die direkte (innere) Erschließung der Grabelandflächen im Bereich der nördlichen Teilfläche erfolgt über einen Fußweg, der nördlich entlang der Gärten verläuft.

Die südliche Teilfläche liegt unmittelbar an der Volkwinstraße und kann über diese vom motorisierten Individualverkehr angefahren werden. Die Volkwinstraße lässt vom Querschnitt in längeren Teilabschnitten keinen Begegnungsverkehr zu. Eine Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr ist hier ebenso nicht vorhanden. Die bisherigen Nutzer der Grabelandflächen stellen ihre Kraftfahrzeuge auf kleinen Stichzuwegungen am Rande des Gebietes ab. Die direkte (innere) Erschließung erfolgt über Fußwege. Diese sind aber in ihrem Verlauf nicht durchweg eindeutig.

Über den öffentlichen Personennahverkehr ist das Änderungsgebiet nur bedingt zu erreichen. Nur über längere Fußwege sind Verbindungen gegeben. Die nördliche Teilfläche ist von der nächstgelegenen Haltestelle in der Richthofenstraße über die Stadtbuslinie 708 und einen ca. 1 km langen Fußweg erreichbar. Auch bei der südlichen Teilfläche ist ein ca. 1 km langer Fußweg erforderlich, um die nächstgelegene Haltestelle in der Blomberger Straße (Regionalbuslinien 776 und 777) zu erreichen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der nördlichen Teilfläche liegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegenen Leitungen befinden sich in der Hohenloher Straße.

Im Bereich der südlichen Teilfläche verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung in der unmittelbar angrenzenden Volkwinstraße.

Bei einer Kleingartenanlage sollten Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein, um gemeinschaftliche Anlagen, wie ein Vereinshaus, anschließen zu können. Im weiteren Verfahren ist zu regeln, welche Nutzungen im Bereich der Kleingärten eine Ver- und Entsorgung bedingen und in welchem Umfang sie zu erfolgen hat.

## **11 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **11.1 Altlasten**

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **11.1 Kampfmittelbelastungen**

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist eine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes dargestellt. Auf der Grundlage von Auswertungen alliierter Luftbilder wurde dieser Bereich identifiziert, von dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich evtl. Kampfmittel im Boden befinden. Der gesamte Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes sowie darüber hinaus angrenzende Bereiche, zu denen der nördlich Teilbereich des Änderungsgebietes fast vollständig gehört und der südliche Teilbereich an seiner östlichen Spitze, ist als Erdkampfgebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich müssen Baugrundstücke auch im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen gemäß § 16 BauO NRW geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst geeignet, wenn es kampfmittelfrei bzw. die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt sind. Der Bauantragsstellende muss die Kampfmittelfreiheit vor Beginn des Bauvorhabens nachweisen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg ist hierfür die fachkundige Stelle, welche die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren ermittelt, bewertet und daraus abgeleitet das staatliche Handlungserfordernis festlegt.

Die Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg, als zuständige Behörde, erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung. Das Ergebnis wird zur Entwurfsoffenlegung hier nachgetragen.

## **13 Zusammenfassung**

Die Darstellung des Änderungsgebiets, welches aus zwei Teilflächen besteht, soll von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ geändert werden. Die räumliche Lage bietet sich grundsätzlich für Kleingärten an. Die Erschließungssituation offenbart zurzeit noch Defizite. Die Voraussetzungen für die Errichtung einer Kleingartenanlage

ergeben sich aus den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes. Die frühzeitige Beteiligung im Rahmen dieser Änderung soll unter anderem weiter klären, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Umwidmung in „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ gegeben sind.

#### **14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Der Umweltbericht wird zur Entwurfs offenlegung hier ergänzt.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 04.09.2015