

**Begründung**  
zur Flächennutzungsplanänderung  
Nr. 16 „Richthofenstraße/Charles-  
Lindbergh-Ring“

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	<b>Änderungsgebiet</b>	3
2	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	3
3	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	3
4	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	4
5	<b>Lage im Raum</b>	4
6	<b>Belange des Klimaschutzes</b>	5
7	<b>Umweltbelange</b>	5
8	<b>Verkehr</b>	5
9	<b>Ver- und Entsorgung</b>	6
10	<b>Immissionen</b>	6
11	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	6
11.1	Altlasten	6
11.2	Kampfmittelbelastungen	6
12	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	7
13	<b>Zusammenfassung</b>	7

## **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.16 "Richthofenstraße/Charles-Lindbergh-Ring"**

---

**Ortsteil:** Detmold Nord  
**Änderungsgebiet:** Nordwestlich und südöstlich der Richthofenstraße

---

### **Verfahrensstand: abschließender Beschluss**

---

Hinweis:

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

#### **1 Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet Nr. 16 „Richthofenstraße/Charles-Lindbergh-Ring“ liegt im Ortsteil Detmold Nord. Es besteht aus zwei Teilbereichen mit ca. 2,9 ha (nördlicher Teilbereich) und ca. 0,2 ha (südlicher Teilbereich). Die beiden Teilflächen liegen ca. 50 m voneinander entfernt. Zwischen den Teilbereichen liegt eine „Gemischte Baufläche“.

Begrenzt wird das Änderungsgebiet  
im Norden durch die Sondergebietsfläche Lebensmittel und Gemeinbedarfsfläche Schule,  
im Süden durch die Gemeinbedarfsfläche Schule und gemischte Baufläche,  
im Osten durch Sondergebietsfläche Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Wohnungsausstattung  
und gewerbliche Baufläche  
und im Westen durch gemischte Baufläche.  
Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,1 ha.

#### **2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung ist eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde (Bezirksregierung Detmold) gestellt worden. Mit Schreiben vom 08.02.2016 hat die Bezirksregierung Detmold das landesplanerische Einverständnis erteilt.

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

Die FNP-Änderung Nr. 16 erfolgt in Teilen im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“, (Neu).

Die britischen Streitkräfte haben Detmold im Laufe der letzten 20 Jahre Schritt für Schritt verlassen. Der Fliegerhorst am Charles-Lindbergh-Ring wurde im Juli 1995 durch die Briten aufgegeben und sollte im Anschluss einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Im August 1999 erfolgte eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Bundesvermögensverwaltung und der Stadt Detmold zur Entwicklung des Geländes.

Der Bebauungsplan 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ (Neu) soll verbindliches Planungsrecht für diese zum größten Teil durch Gewerbe genutzte Fläche schaffen. Bauvorhaben im gesamten Geltungsbereich werden zurzeit nach dem § 34 BauGB beurteilt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass

der § 34 BauGB gerade in von gewerblichen Nutzungen geprägten Gebieten im hier betroffenen Bereich nicht geeignet ist, die städtebauliche Entwicklung ausreichend zu steuern. Konkret besteht in diesem Plangebiet die Gefahr, dass sich eine städtebaulich angespannte Situation in dieser historisch wertvollen von Nutzungsheterogenität geprägten Gebäudestruktur entwickelt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung kann es nur zielführend sein, verbindliches Planungsrecht zu schaffen und der Baugenehmigungsbehörde einen klaren Genehmigungsrahmen zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig brauchen auch die bereits vor Ort ansässigen Gewerbebetriebe Investitionssicherheit für die Zukunft. Dementsprechend haben diese großes Interesse an verbindlichen planungsrechtlichen Aussagen, um Klarheit über ihre Standortoptionen zu haben.

Des Weiteren besteht von Seiten eines privaten Schulträgers starkes Interesse daran, nordwestlich der Richthofenstraße auf dem ehemaligen Exerzierplatz (Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 303) eine vierzügige Grundschule mit einer Zweifachturnhalle und einen 4 bis 5-Gruppenkindergarten zu errichten. Ein positiver Bauvorbescheid kann jedoch zurzeit nicht erteilt werden, da die Vorhaben für eine Beurteilung nach § 34 BauGB schlicht zu groß sind und eine Einfügung nach § 34 BauGB nicht vorliegt. Eine planungsrechtliche Steuerung in Form eines Bebauungsplanes ist hier unumgänglich.

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 11.09.2013 sind diese Flächen noch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring, (Neu). Durch den engen räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang ist eine Erweiterung des Plangebietes um diese Fläche sinnvoll, da die vorgenannten divergierenden Interessenslagen nur im Rahmen der städtebaulichen Konfliktbewältigung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ und „Sondergebietsfläche Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Wohnungsausstattung“ dar. Die Darstellung des FNP soll in „Fläche für Gemeinbedarf, Bildung/Forschung“ und in „Gemischte Baufläche“ umgewandelt werden.

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

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes, südlich der Bundesstraße 239 „Barntruper Straße“ und ist unbebaut. In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Änderungsgebiet befinden sich gewerbliche Betriebe. Die Gewerbebetriebe sind in den ehemaligen Lager- und Flugzeughallen des ehemaligen Fliegerhorstes untergebracht. Die Baustruktur und Architektur der ehemaligen Nutzung ist hier immer noch deutlich abzulesen.

Westlich des Änderungsgebietes existieren zum größten Teil leerstehende, ehemalige Kasernengebäude aus den 1930er Jahren mit prägnanten, großzügigen Freiflächen und Grünzüge ohne hohen und dichten Baumbestand. Die Kasernengebäude sind von einer hohen architektonischen Qualität und stehen als Gesamtensemble unter Denkmalschutz. Typisch sind die großen Walmdächer sowie die klar gegliederten Fassadenöffnungen. Diese Luftwaffenkaserne ist bedeutend als ein Zeugnis der nationalsozialistischen Epoche in Deutschland. Sie ist eng mit den zeitgenössischen Ereignissen in Detmold verbunden. Die in einem relativ guten Gesamtzustand befindliche Anlage ist geeignet, den Kasernenbau der 1930er Jahre zu dokumentieren und hat einen Stellenwert in der Entwicklungsgeschichte des Bautyps Kaserne seit dem 18. Jahrhundert. Die städtebauliche Durchbildung gibt Aufschluss über die Bedeutung der Bauaufgabe „Kaserne“ in den 1930er Jahren.

Im Geltungsbereich befinden sich vier denkmalgeschützte Gebäude, die zur ehemaligen Luftwaffenkaserne „Fliegerhorst“ gehören und als Gesamtensemble unter Denkmalschutz gestellt wurden (Denkmalnummer A537):

- Charles-Lindbergh-Ring 12, 12a (Unteroffizierscasino)
- Richthofenstraße 95-97 (Mannschaftsgebäude)
- Richthofenstraße 99-101 (Mannschaftscasino)
- Richthofenstraße 103 (Mannschaftshaus in Torsituation)

## **6 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gemischte Baufläche“ und „Sondergebietsfläche Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Wohnungsausstattung“ in „Fläche für Gemeinbedarf, Bildung/Forschung“ und in „Gemischte Baufläche“ werden die Belange des Klimaschutzes nicht verändert.

## **7 Umweltbelange**

Bei den zwei Teilbereichen des Änderungsgebietes Nr. 16 handelt es sich um den ehemaligen Exerzierplatz und eine Grünfläche. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Exerzierplatz als „Gemischte Baufläche“ und die Grünfläche als „Sondergebietsfläche Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Wohnungsausstattung“ dar. Die Änderung der FNP-Darstellung in „Fläche für Gemeinbedarf, Bildung/Forschung“ und in „Gemischte Baufläche“ erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ (Neu).

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen, welche als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Umweltschutzbelange darzustellen. Der Wortlaut der Regelung schreibt einen Umweltbericht und damit die ihm vorausgehende Umweltprüfung für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren gleichermaßen vor. Die Aufstellung der FNP-Änderung Nr. 16 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“, (Neu). Die beiden Teilflächen der FNP-Änderung liegen im Geltungsbereich des B-Plans. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, dass bei parallelen Planaufstellungsverfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das FNP-Verfahren Verwendung finden kann. Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ verwiesen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei der nordwestlichen Teilbereichsfläche (ehemaliger Exerzierplatz) gem. § 35 BauGB um eine Fläche im Außenbereich, die gem. § 18 (2) BNatSchG der Eingriffsregelung unterliegt. Da der ehemalige Exerzierplatz in der Vergangenheit baulich (und militärisch) genutzt wurde und der Versiegelungsgrad der Gemeinbedarfsfläche erheblich unter dem der vorigen Nutzung liegt, liegt kein Eingriff vor. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die südöstliche Teilbereichsfläche (Darstellung im gültigen FNP als „Sondergebiet SO 1e“) wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt. Gem. § 18 (2) BNatSchG ist auf Vorhaben im Innenbereich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

## **8 Verkehr**

Beide Teilbereiche des Änderungsgebietes werden durch das bereits existierende Straßennetz erschlossen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 239 „Barntroper Straße“. An ihr ist die Richthofenstraße angeschlossen. Diese erschließt das Änderungsgebiet.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Änderungsgebiet gesichert.

## **10 Immissionen**

Der Bebauungsplan 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ (Neu) überplant die bestehenden Gebäude- und Nutzungsstrukturen. Hierbei gilt es, die gewerblichen Nutzungen im Osten und die schulischen und sozialen Nutzungen im Westen zu berücksichtigen und Immissionskonflikte planerisch auszuschließen.

## **11 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **11.1 Altlasten**

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Flächen mit Bodenbelastungen nach heutigem Kenntnisstand bekannt (s. Punkt 11.2).

### **11.2 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. Das Änderungsgebiet ist als Erdkampfgebiet in der Belastungskarte gekennzeichnet. Somit sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.04.2011 teilt diese mit, dass sie „Aufgrabungen“ im Bereich des Exerzierplatzes (nördlicher Teilbereich) durchgeführt hat. Es konnten dort keine Kampfmittel/Bombenblindgänger festgestellt werden. Weitere Detektionen sind auf der Fläche nach Auskunft der BR nicht erforderlich. Es wird empfohlen, Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ (Neu) wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Für den südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 16 ergeben sich nach der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 06.01.2016 keine Anhaltspunkte für eine Belastung durch Kampfmittel.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere sind die persönlichen bzw. organisatorischen Maßnahmen vor Beginn der Arbeiten bzw. bei Kampfmittelfunden zu beachten. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind der örtlichen Ordnungsbehörde (Ordnungsamt, Tel: 977-535) zu melden. Außerhalb der Dienstzeiten der örtlichen Ordnungsbehörden ist die Polizei (Tel: 6090) zu verständigen. Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

## **12 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

## **13 Zusammenfassung**

Die Darstellung des Änderungsgebietes, welches aus zwei Teilflächen besteht, soll von „Gemischte Baufläche“ bzw. „Sondergebietsfläche Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Wohnungsausstattung“ in „Fläche für Gemeinbedarf, Bildung/Forschung“ bzw. in „Gemischte Baufläche“ umgewandelt werden. Mit der Änderung soll die Grundlage für Aufstellung des Bebauungsplanes 01-70 „Charles-Lindbergh-Ring“ vorbereitet werden, damit das Schulbau-/KiTa-Vorhaben auf dem ehem. Exerzierplatz entstehen kann sowie eine gewerbliche Nutzung im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden südlichen Torgebäudes an der Richthofenstraße ermöglicht wird.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold im Oktober 2016