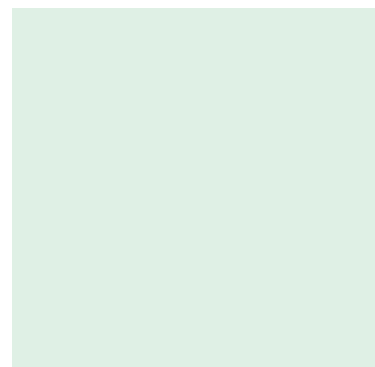
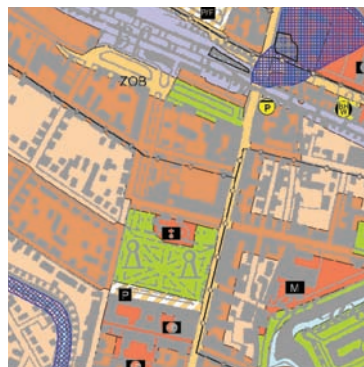
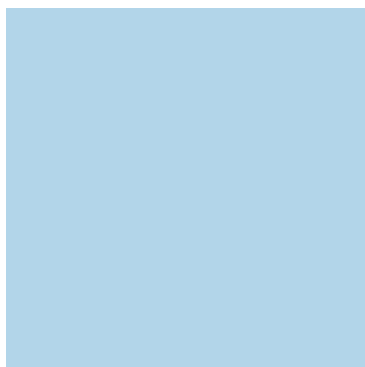


DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

EINE BÜRGERINFORMATION ZUR STADTENTWICKLUNG IN DETMOLD



RÜCKBLICK **AKTUELLER STAND** AUSBLICK



Abb.: Luftbildaufnahme der Stadt Detmold vom 17. Juni 2009

VORWORT

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ So bestimmt es der § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Um die Jahrtausendwende verfügte die Stadt Detmold über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1976. Aufgestellt unter dem Eindruck der kommunalen Neuordnung mit der Eingemeindung von insgesamt 25 ehemals selbstständigen Ortsteilen in die Kernstadt Detmold, entsprach der Plan den seinerzeitigen Bedürfnissen und den vermuteten zukünftigen Ansprüchen an Wohnbau-, Gewerbe- sowie Natur- und Erholungsflächen. Als übergeordnetes Planungswerk für die Entwicklung und Gestaltung unserer Stadt war er jedoch spätestens seit den 90er Jahren überarbeitungsbedürftig. Dies spiegelte sich nicht nur in den zwischenzeitlich mehr als 150 Änderungsverfahren für Teilbereiche der Stadt wider. Auch eine starke Zuwanderung aus dem Osten nach dem Fall der Mauer, parallel dazu der scheinbar widersprüchliche Prozess einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung, sowie im Zuge der Schonung von Boden und Umwelt deutlich gestiegene Ansprüche an den Natur- und Landschaftsschutz waren weitere maßgebliche Gründe.

Nach Einführung der politischen Entscheidungsträger in die Thematik wurde ab dem Jahr 2000, in einem mehr als vierjährigen Planungs- und Beteiligungsprozess, der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Bis zur Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold und die ordnungsgemäße Veröffentlichung im Kreisblatt Ende 2004, erfolgten schriftliche Informationen, zahlreiche Bürgerversammlungen, mehrere öffentliche Beteiligungsphasen und eine Vielzahl von Beratungen und Beschlüssen des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Rates.

Als Vorgabe für die nächsten ca. 15 bis 20 Jahre stellt das inzwischen nun schon fast fünf Jahre alte „neue“ Planungswerk ausreichend Wohn- und Gewerbeflächen dar, trägt aber auch dem Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Ebenso werden mutmaßliche Auswirkungen des demografischen Wandels einbezogen und dem Natur- und Landschaftsschutz ein spürbar höherer Stellenwert eingeräumt. Dennoch ist der Flächennutzungsplan kein starres Planungsinstrument, sondern

wird im Laufe der Jahre veränderten Entwicklungen angepasst werden müssen. Im Ergebnis jedoch sollen seine Vorgaben dazu beitragen, nachfolgenden Generationen ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld zu erhalten.

Die zwischenzeitlich fünf abgeschlossenen Änderungsverfahren, die nachrichtlichen Übernahmen der Schutzgebietsgrenzen aus den Landschaftsplänen und die zahlreichen Nachfragen aus der Bevölkerung haben uns bewogen, eine Informationsschrift zum Thema Flächennutzungsplanung zu veröffentlichen.

Mit dieser Informationsschrift kann das vielschichtige Thema der Flächennutzungsplanung nur in Ansätzen vorgestellt werden.

Weiteren Informationsbedarf können Sie im Internet unter www.geodaten-detmold.de decken. Hier ist der aktuelle Flächennutzungsplan - neben vielen weiteren Planungen und Karten - bereitgestellt. Ebenso besteht hier die Möglichkeit, während der Beteiligungsphasen, online aktiv an allen aktuellen Planänderungen mitzuwirken. Selbstverständlich stehen Ihnen auch meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Fachbereich Stadtentwicklung für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie diese Schrift, um sich einen Überblick über den Flächennutzungsplan Ihrer Stadt zu verschaffen. Und greifen Sie auch auf die (Internet-)Angebote der Stadt Detmold zurück, um die bauliche und räumliche Entwicklung unserer Stadt auch in Zukunft positiv mit zu gestalten.



Bernd Zimmermann

Städtischer Baudirektor
Leiter des Fachbereiches Stadtentwicklung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WAS IST DAS?

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist das rahmensetzende Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Er enthält die langfristigen Ziele der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren sowie der künftig von der Bebauung frei zu haltenden Flächen.

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB). Dort ist beschrieben, wie ein Flächennutzungsplan zu erarbeiten ist und welche textlichen und zeichnerischen Aussagen er enthalten kann.

zungsplan werden der Gemeindefläche entsprechende Nutzungen zugeordnet. Dies sind insbesondere:

- **Bauflächen** (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen)
- **Gemeinbedarfseinrichtungen** (Schulen, Kirchen, Behörden)
- **Grün- und Freiflächen** (Wald, landwirtschaftliche Flächen, Parkanlagen, Sportplätze)
- **Verkehrsflächen** (Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen)

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass der Flächennutzungsplan die geplante Nutzung der Flächen nur in den Grundzügen darstellt. Das heißt, es werden nicht alle Details gezeigt, da der Plan sonst unübersichtlich wäre und regelmäßig

Planungsebene	Gesetzesgrundlage	Planungsinstrumente	
Bund	Raumordnungsgesetz	Raumordnungsprogramm	Übergeordnete Planungen
Land NRW	Landesplanungsgesetz	Landesentwicklungsplan Landesentwicklungsprogramm	
	Landesplanungsgesetz	Regionalplan*	
Gemeinde	Baugesetzbuch	Flächennutzungsplan	Bauleitplanung
	Baugesetzbuch Bauordnungsverordnung	Bebauungsplan	

Abb.: Aufbau der räumlichen Planung

Der Flächennutzungsplan gehört zum System der **kommunalen Bauleitplanung**. Diese ist zweistufig aufgebaut und besteht aus der vorbereitenden Bauleitplanung - dem Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung - den Bebauungsplänen.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die angestrebte Flächennutzung geregelt. Es gibt für jede Gemeinde immer nur einen Flächennutzungsplan, aber viele Bebauungspläne. Im Flächennut-

überarbeitet werden müsste. Es ist daher auch nicht möglich auf den Meter genau auszumessen, ob das eigene Grundstück in einer Baufläche liegt oder nicht, denn der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Straßen werden nur dargestellt, wenn Sie eine übergeordnete Bedeutung haben. Stadtstraßen ohne größere verkehrliche Bedeutung werden nicht dargestellt. Ihre Flächen werden der jeweils umliegenden Nutzungsart zugeordnet.

* alte Bezeichnung: Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Des Weiteren sind im Flächennutzungsplan „Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen“ enthalten. Dies sind zum Beispiel „Naturschutzgebiete“, „Landschaftsschutzgebiete“ oder „Wasserschutzgebiete“. Dabei handelt es sich um Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgelegt sind. „Naturschutz-

gebiete“ werden beispielsweise im Landschaftsplan verbindlich festgelegt und im Flächennutzungsplan lediglich als zusätzliche Information aufgenommen. Die (Grund-)Darstellung im Flächennutzungsplan lautet hier „Waldfläche“ oder „Fläche für die Landwirtschaft“.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUFSTELLUNG

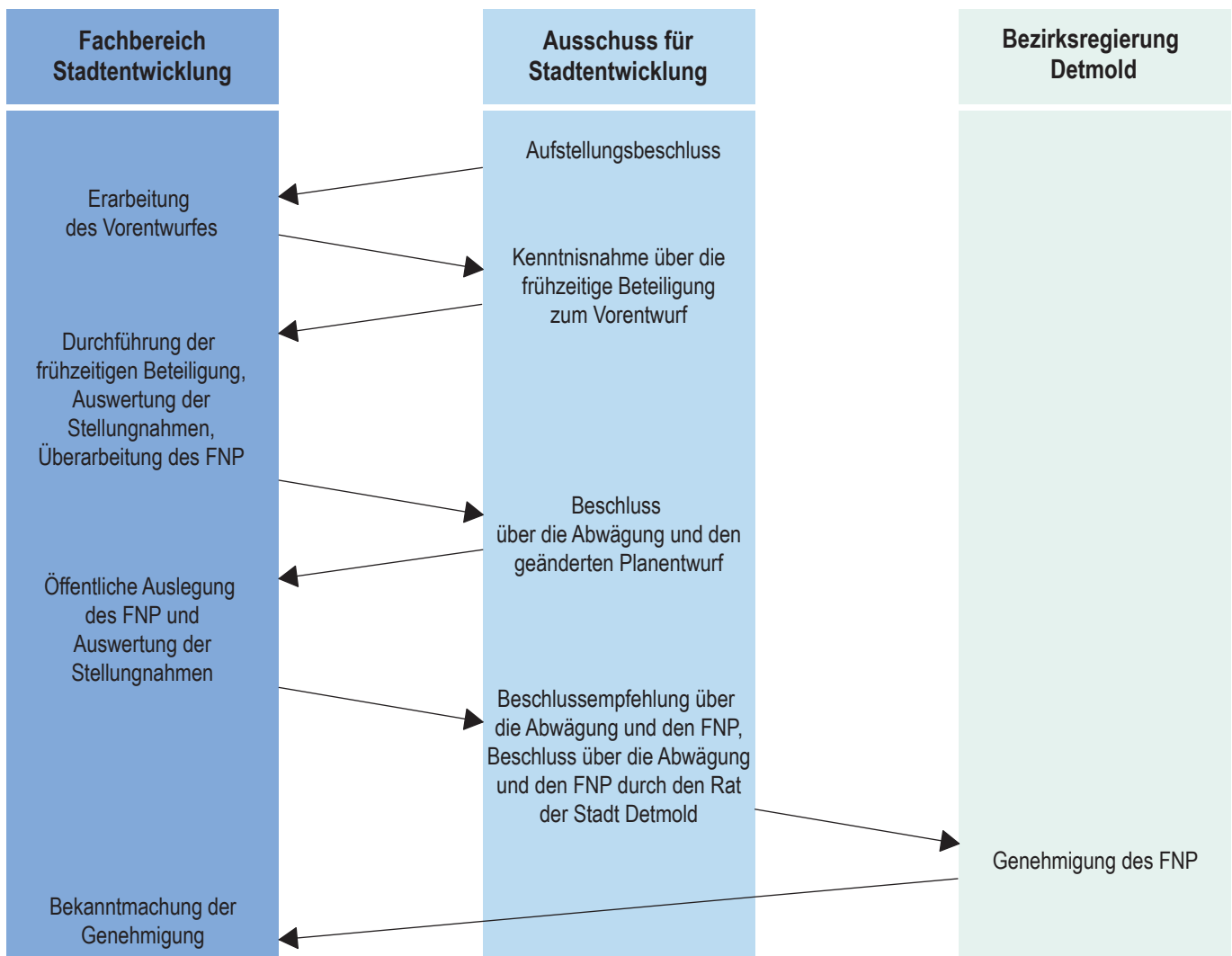


Abb.: Schaubild über die Arbeitsschritte in Verwaltung (Fachbereich Stadtentwicklung und Bezirksregierung Detmold) und Politik (Ausschuss für Stadtentwicklung und Rat)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WIE ENTSTEHT DIESER?

Alle 15 bis 20 Jahre schaut eine Kommune mit einem neuen Flächennutzungsplan in die Zukunft.

Die Fragen, die im Zusammenhang mit der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes beantwortet werden müssen, lauten zum Beispiel:

„Wie viele Menschen werden in einer Stadt leben und arbeiten?“

„Welche Flächen werden gebraucht – und für welche Nutzungen?“

„Welche Verkehrsströme hat dies zur Folge und wie sollten sie fließen?“

Diese und viele andere Fragen beantwortet ein Flächennutzungsplan.

Bevor ein Flächennutzungsplan wirksam* wird, muss dieser ein im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Verfahren durchlaufen.

Bürger sowie betroffene Behörden und Institutionen werden mehrmals beteiligt und um Stellungnahmen gebeten. Deren Anregungen werden im Rahmen einer so genannten Abwägung geprüft und, soweit sinnvoll und möglich, in den Plan eingearbeitet.

Nach jeder Beteiligungsphase wird der Flächennutzungsplan als Entwurf dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt. Die Beteiligungen werden wiederholt, bis keine Anregungen mehr zu Änderungen des Planes führen. Die endgültige Planfassung wird dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt. Abschließend muss der Flächennutzungsplan von der Bezirksregierung Detmold genehmigt werden.



* Ein Flächennutzungsplan wird „wirksam“ und nicht „rechtskräftig“. Der Flächennutzungsplan wird, im Gegensatz zu Bebauungsplänen, nicht als Satzung beschlossen, sondern „nur“ als „Leitplan“.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – VERFAHRENSABLAUF DETMOLD

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 Bürgeranhörungen
 1. Entwurfsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung
 1. Entwurfsoffenlegung
 2. Entwurfsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung
 2. Entwurfsoffenlegung
 3. Entwurfsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung
 3. Eingeschränkte und verkürzte Entwurfs-offenlegung
 Abschließender Beschluss durch den Rat
 Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Detmold
 Öffentliche Bekanntmachung im Kreisblatt
 Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes

Termin

15.05.2002**
 16.10.2000 – 31.01.2001
 17.10.2000 – 27.11.2000
 15.05.2002
 17.06.2002 – 19.07.2002
 14.05.2003
 03.07.2003 – 04.08.2003
 25.02.2004
 18.03.2004 – 01.04.2004
 24.06.2004
 05.11.2004
 27.12.2004
 28.12.2004

** Der Aufstellungsbeschluss wurde parallel mit dem 1. Entwurfsbeschluss nach der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Erläuterung der Planzeichen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Verkehrsflächen
	Geplante Verkehrsflächen
	Suchraum neue Verkehrsstraße
	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr - Landeplatz
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsfläche - Bahnverkehr
	Versorgungs-/Entsorgungsfläche
	Vorrangfläche für Windkraft
	Versorgungsleitung oberirdisch
	Versorgungsleitung unterirdisch
	Grünfläche
	Gewässer
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Hochwasserrückhaltebecken
	Natürliche HW-Rückhaltebecken
	Fläche für die Landwirtschaft
	Waldfläche
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Geltungsbereich

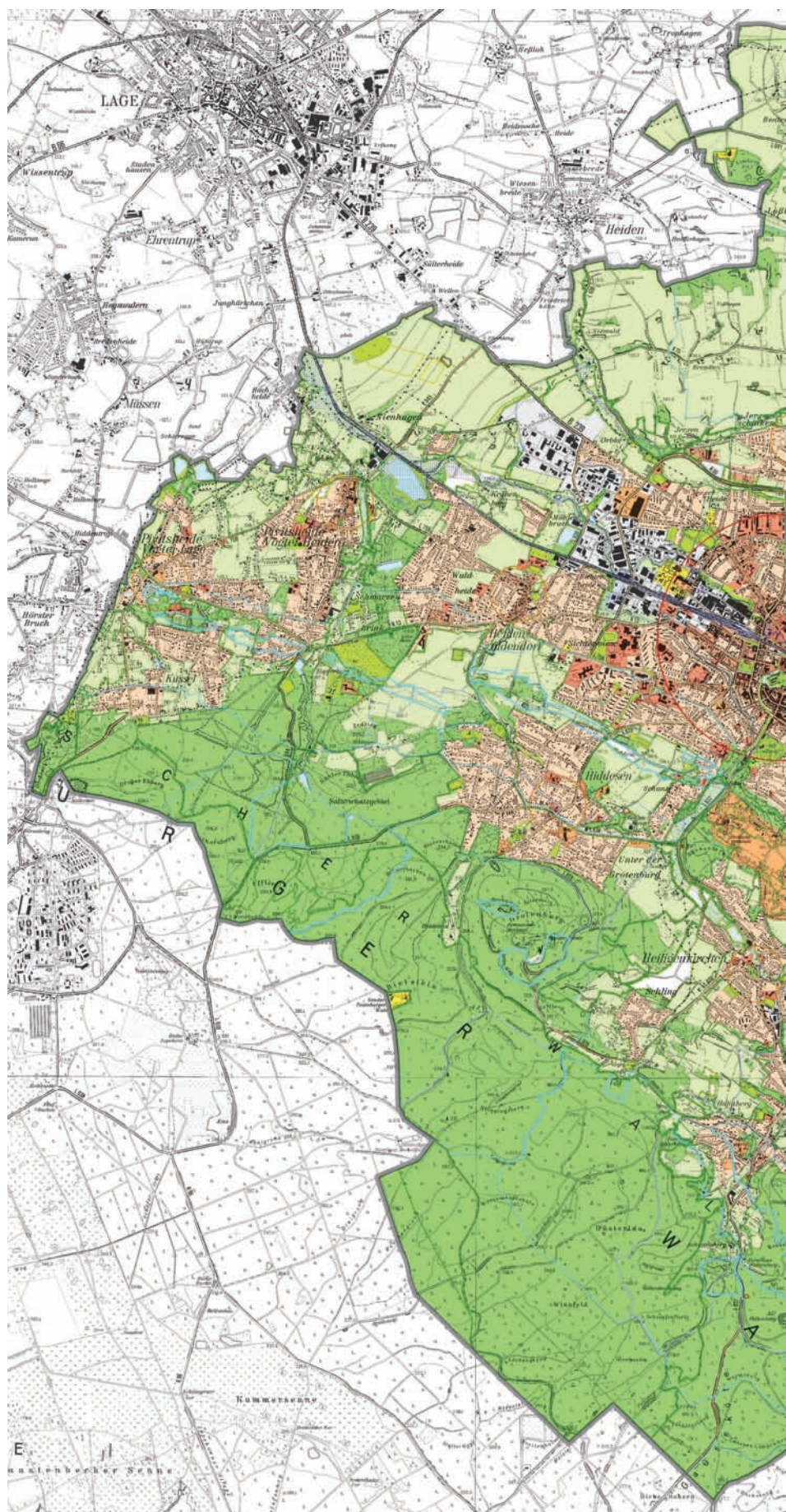
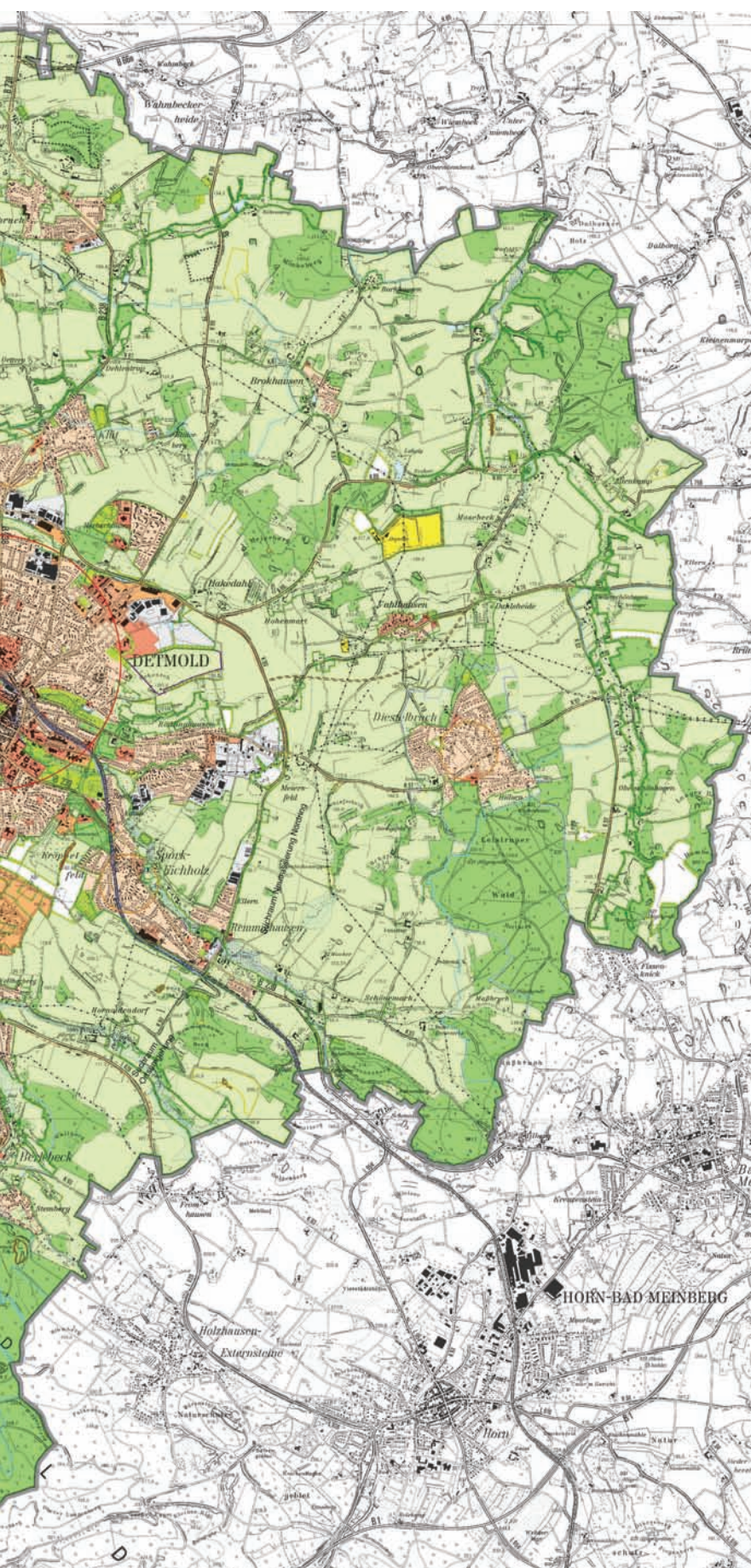


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Detmold (Aktualitätsstand: 27.10.2009)



Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

	Gesetzliches Überschwemmungsgebiet
	Natürliches Überschwemmungsgebiet
	Wasserschutzgebiete Zone I, II, III, IIIA, IIIA1, IIIA2, IIIB
	Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebiet
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Flächenhaftes Naturdenkmal
	Fläche für Abgrabungen
	Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche
	Hauptzentrum
	Wohnbereichszentren
	Abgrenzung Erholungsgebiet Diestelbruch Abgrenzung Erholungsgebiet Berlebeck Abgrenzung Erholungsgebiet Hiddesen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ENTWICKLUNGSGEBOT DER PLANUNGEN AN EINEM BEISPIEL



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan

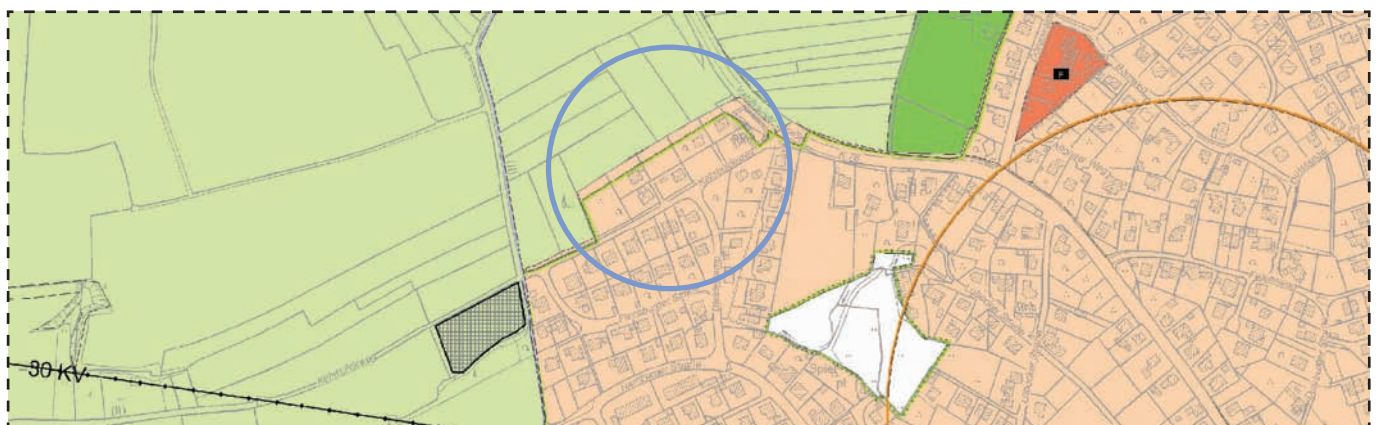


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WARUM DARF DIE STADT DETMOLD NICHT DARSTELLEN WAS SIE WILL?

Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes (GG) gewährleistet den Gemeinden, und somit auch der Stadt Detmold, das Recht der kommunalen Planungshoheit im Rahmen der gemeindlichen Selbstverwaltung.

Unter Planungshoheit ist das der Gemeinde zustehende Recht auf eigenverantwortliche Planung und Regelung der Bodennutzung in ihrem Gemeindegebiet zu verstehen. Diese Planung und Regelung der Bodennutzung geschieht durch den Flächennutzungsplan und den daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen.

Die Stadt Detmold ist aber bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes trotz der kommunalen Planungshoheit nicht frei. Sie muss, da der Flächennutzungsplan in ein Geflecht von Planungen eingebunden ist, übergeordnete Planungen und Fachplanungen berücksichtigen.

So sind die kommunalen Bauleitpläne an die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Des Weiteren sind Fachplanungen zu berücksichtigen und in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten.

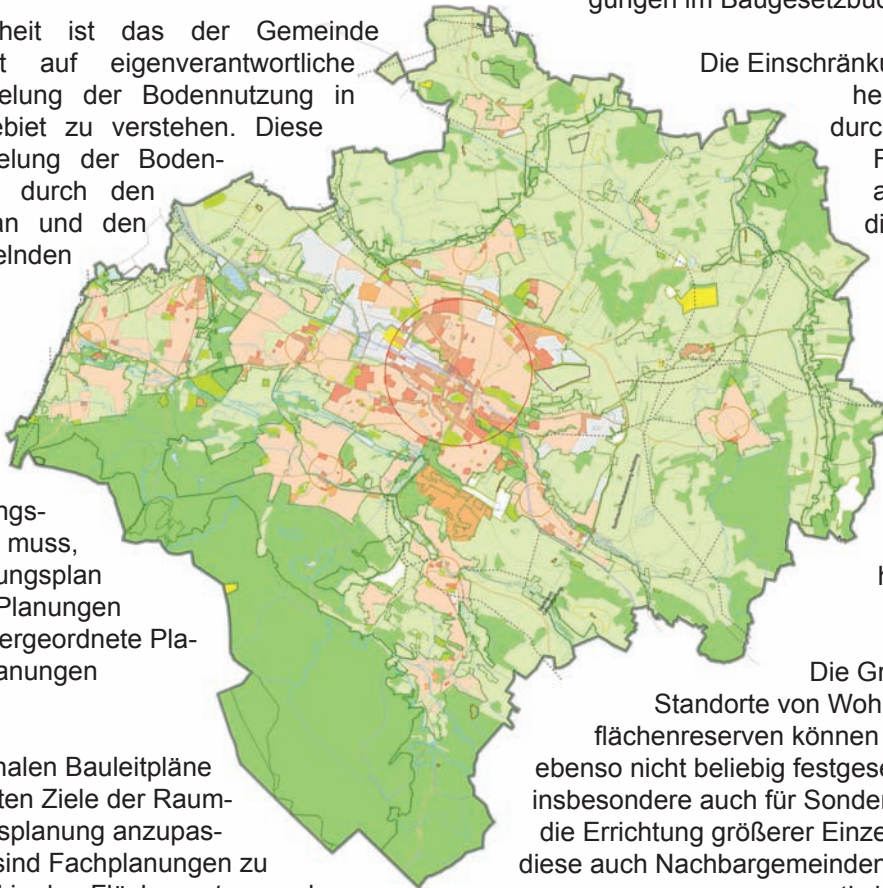
Inhalte des Flächennutzungsplanes, die nicht auf Planungen der Stadt Detmold zurückgehen, sind in der Erläuterung der Planzeichen als „Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen“ aufgeführt und nicht als „Darstellungen“.

Neben den inhaltlichen Bindungen, gibt es auch verfahrensrechtliche Bindungen in der Flächennutzungsplanung. Das Aufstellungsverfahren wird ebenso wie die Art und Weise der Beteiligungen und der Abwägungen im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Die Einschränkung der Planungshoheit einer Gemeinde ist durchaus sinnvoll, da der Flächennutzungsplan auch Wirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus haben kann. Straßenplanungen zum Beispiel gehen häufig über Gemeindegrenzen hinweg und können nur dann sinnvoll von den Fachplanungen betrieben werden, wenn die Planungshoheit der Gemeinde zurücksteht.

Die Größenordnungen und Standorte von Wohn- und Gewerbebauflächenreserven können von einer Gemeinde ebenso nicht beliebig festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere auch für Sonderbauflächen, z. B. für die Errichtung größerer Einzelhandelsprojekte, da diese auch Nachbargemeinden in ihrer Entwicklung negativ beeinflussen können.

Geprüft wird die Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Fachplanungen schon während des Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes und nochmals bei der abschließenden Genehmigung durch die Bezirksregierung Detmold.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WAS BEDEUTET DER PLAN FÜR SIE?

Der Flächennutzungsplan wird vom Rat der Stadt nicht als Satzung (Ortsrecht) beschlossen. Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt er – im Unterschied zum Bebauungsplan, der als Satzung beschlossen wird – keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Er ist in erster Linie eine behördenverbindliche Absichtserklärung für die zukünftige Stadtentwicklung und stellt ein rahmenbindendes Programm dar, das konkrete Planungen vorbereitet.

Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und Ansprüche auf die Bebauung eines Grundstückes können aus dem Plan heraus nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für Grundstücke innerhalb von Bauflächen, denn auch dort kann Baurecht erst aus einem Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder aus der örtlichen Situation heraus „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB) abgeleitet werden.

Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan dadurch, dass die verbindlichen und auch wesentlich konkreteren Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Das heißt, dass den Vorgaben im Flächennutzungsplan im Bebauungsplan nicht widersprochen werden darf, letztendlich mit der Konsequenz, dass z. B. festgesetzte Wohnhäuser in einem Bebauungsplan nicht aus einer „Fläche für die Landwirtschaft“, sondern nur aus einer „Wohnbaufläche“ heraus entwickelt werden können.

Widersprechen die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen in einem Bebauungsplan, so ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Das Verfahren einer Änderung ist identisch mit dem des Aufstellungsverfahrens. Auch hier ist die Stadt Detmold trotz Planungshoheit nicht frei und muss die Inhalte mit den übergeordneten Planungen und Fachplanungen abstimmen, sowie das gesetzlich geregelte Verfahren durchführen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WELCHE ANNAHMEN LIEGEN DEM SEIT 2004 WIRKSAMEN PLAN ZUGRUNDE?

Seit Ende der 90er Jahre hat der Fachbereich Stadtentwicklung intensiv an der Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes gearbeitet. Statistiken und Prognosen wurden herangezogen und ausgewertet, um möglichst ein genaues Bild über die Rahmenbedingungen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

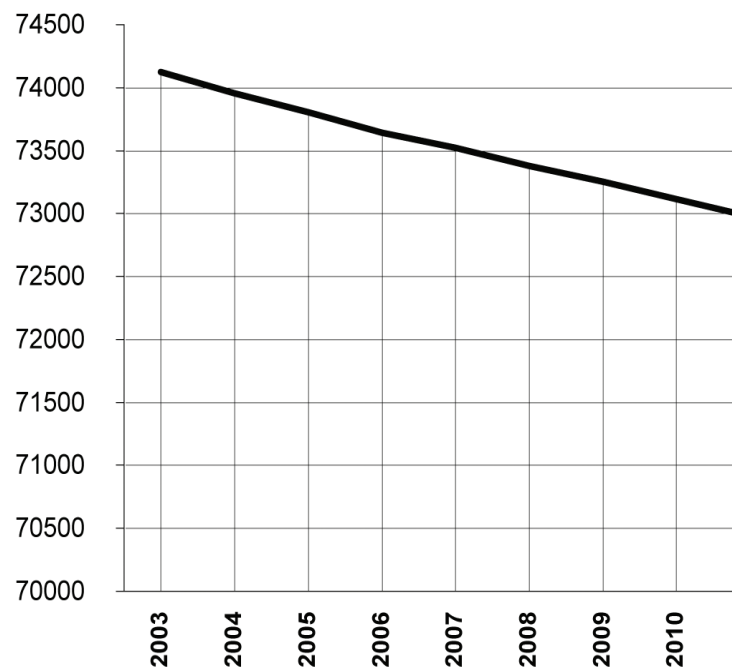
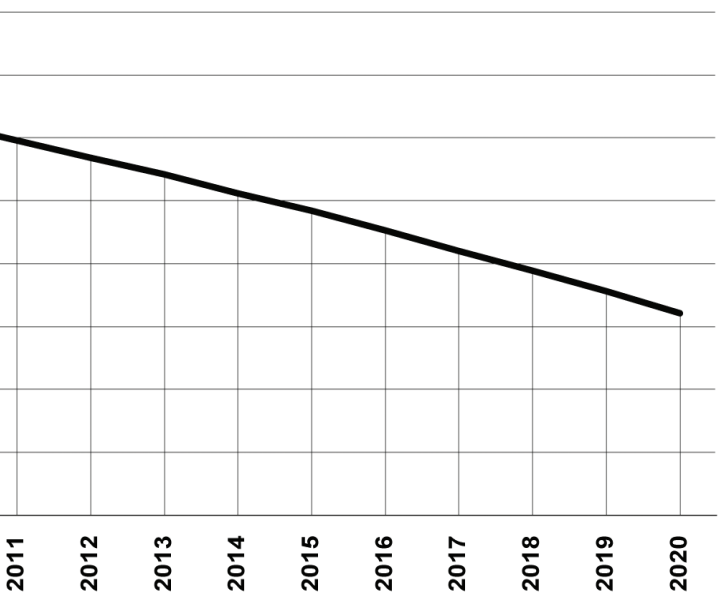


Abb.: Bevölkerungsprognose für Detmold von 2003 bis 2020 ()

Die wichtigste Prognose, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, ist die Bevölkerungsprognose. Hierzu gab es in den 90er Jahren regelmäßig Prognosen mit unterschiedlichsten Verläufen, da sich durch die starken Zuwanderungen Ende der 80er bis Mitte der 90er Jahre die Grundlagen für die Prognosen häufig veränderten. Für die Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Detmold wurde schließlich auf die Prognose der Bezirksregierung Detmold aus dem Jahr 1999 zurückgegriffen. In dieser setzte sich erstmalig der Trend der Jahre zuvor nicht fort, in dem noch ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war. Die Prognose ging bis zum Jahr 2020 davon

aus, dass die Bevölkerungszahl einen leichten Rückgang zu verzeichnen hat. Auch die fünf Jahre später im Jahr 2004 veröffentlichte Prognose der Bezirksregierung Detmold bestätigte den Trend des Bevölkerungsrückgangs und prognostizierte im Jahr 2020 nur noch ca. 71.600 Einwohner in Detmold (siehe Abb. unten). Die offizielle Einwohnerzahl von 73.368 vom 31.12.2008 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zeigt, dass die dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Prognose bis dato eingetroffen ist.



Quelle: Bezirksregierung Detmold)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – DAS GRUNDGERÜST DER BAUFLÄCHEN

Mit der Darstellung von Bauflächen kann die Stadt Detmold im Flächennutzungsplan ihre eigenen Planungsvorstellungen hinsichtlich der zukünftigen Siedlungserweiterungen umsetzen. Diese Darstellungen spiegeln die zuvor in einem intensiven Abstimmungs- und Diskussionsprozess politisch beschlossenen planerischen Entwicklungskonzeptio-

nen wider. Nur aus ihnen können die nachfolgenden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) entwickelt werden. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan hat ohne eine Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung keine unmittelbare Rechtswirkung. Ist ein Bürger Eigentümer eines Grundstückes innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten (Wohn-)Baufläche, so ist damit nicht automatisch eine Bebaubarkeit seines Grundstückes verbunden. Es besteht aber dann die Möglichkeit, auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan mit Festsetzungen für eine Bebauung zu entwickeln. Die Bauflächen stellen im Flächennutzungsplan ohne Unterschied in ihrer Darstellung sowohl die vorhandenen Siedlungsgebiete, wie auch deren mögliche Erweiterungen dar.

Im Flächennutzungsplan sind aktuell nachfolgende Bauflächen dargestellt:

Die **Wohnbauflächen** dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Flächennutzungsplan wird noch nicht geregelt, ob dort Ein- oder Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Auch die Form der Erschließung, die Lage von Kinderspielplätzen oder kleineren innerörtlichen Grünflächen wird im Flächennutzungsplan nicht vorgegeben. In den Bebauungsplänen werden aus den Wohnbauflächen Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) oder Besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Bei den **gemischten Bauflächen** handelt es sich um Bereiche, aus denen Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK) oder Mischgebiete (MI) entwickelt werden können. Dorfgebiete im ländlichen Bereich gewährleisten, dass neben dem Wohnen auch vorrangig auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Handwerksbetriebe Rücksicht genommen wird. Im Stadtzentrum können die gemischten Bauflächen als Kerngebiete weiter entwickelt werden, so dass schwerpunktmäßig Geschäfts- und Bürogebäude neben Wohnen zulässig sind. Aus den **gewerblichen Bauflächen** sind Gewerbe- (GE) oder Industriegebiete (GI) zu entwickeln, Wohnen ist hier in aller Regel nicht zulässig. Die **Sonderbauflächen** (SO) dienen Nutzungen, die in den oben genannten Kategorien nicht untergebracht werden können. Dies sind zum Beispiel „Flächen für den großflächigen Einzelhandel“, „Flächen für das Westfälische Freilichtmuseum“, „Flächen für Sondereinrichtungen“ wie das Blindenheim und die Lebenshilfe oder die Adlerwarte Berlebeck. Die **Gemeinbedarfsflächen*** sind Darstellungen für Gebäude oder Anlagen mit öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Behörden, Schulen, Kirchen, Krankenhaus oder Theater.

* Gemeinbedarfsflächen sind gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Bauflächen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – DAS GRUNDGERÜST DER FREIFLÄCHEN

Die Darstellung von Freiflächen erfolgt im Flächennutzungsplan in unterschiedlichen Grüntönen, z. B. in dunkelgrün für „Waldfläche“ und in hellgrün für „Fläche für die Landwirtschaft“, aber auch in weiß mit grüner Umrandung für „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Diese Darstellungen nehmen weite Teile des Flächennutzungsplanes ein.

Da der Flächennutzungsplan nur in den Grundzügen Darstellungen trifft, kommt es auch immer wieder vor, dass einzelne Häuser oder ganze Straßenzüge, aber auch Ortsteile* in hellgrün als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Dies bedeutet nicht, dass Häuser abgerissen werden müssen, um dort zukünftig Landwirtschaft zu betreiben, sondern vielmehr, dass ein aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnder Bebauungsplan, mit der Zielsetzung einer weiteren Bebauung, in der Regel dort nicht aufgestellt werden darf.

Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)	Flächengröße	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	1.553,8 ha	12,01
Gemischte Bauflächen	129,4 ha	1,00
Gewerbliche Bauflächen	270,7 ha	2,09
Sonderbauflächen	135,8 ha	1,05
Gemeinbedarfsflächen	163,2 ha	1,26

Mit der Darstellung von Freiflächen im Flächennutzungsplan wird dazu beigetragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu übernehmen, das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln sowie Flächen für die Erholung zu bewahren.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geschieht dies zunächst nur als städtebauliche Entwicklungsplanung. Seit dem Jahr 2006 gibt es in Detmold flächendeckend Landschaftspläne (Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ und Nr. 14 „Teutoburger Wald“), die entsprechend den Vorgaben des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz - LG) Festsetzungen treffen.

* Im Flächennutzungsplan Detmold werden die Ortsteile Barkhausen, Hornoldendorf, Mosebeck, Niewald, Nieder- und Oberschönhagen, Oettern-Bremke und Schönemark nicht als „Bauflächen“ dargestellt, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die dort getroffenen Abgrenzungen der „Naturschutzgebiete“ und der „Landschaftsschutzgebiete“ sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Im so genannten baulichen Außenbereich treffen die vom Kreistag politisch beschlossenen Landschaftspläne die rechtlichen Festsetzungen zur Bodennutzung.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WAS HAT SICH SEIT 2004 GEÄNDERT?

Der Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes liegt bei ca. 15 bis 20 Jahren. In diesem Zeitraum ist der Flächennutzungsplan aber kein starres Planungsinstrument, sondern er wird aufgrund veränderter Rahmenbedingungen immer wieder geändert, angepasst und ergänzt.

Seit der Wirksamkeit des Planes im Jahr 2004 hat es bislang fünf abgeschlossene Änderungsverfahren gegeben.

Dies sind im Einzelnen die Änderungen:

- Nr. 1 „Landschaftspflegebereiche“ im gesamten Stadtgebiet
- Nr. 2 „Konzentrationsflächen für Abgrabungen“ in Pivitsheide V.L., Bentrup und Klüt
- Nr. 3 „Arminstraße Ost“ in Detmold-Nord
- Nr. 6 „Eichenkrug“ in Pivitsheide V.L.
- Nr. 9 „Hansaweg“ in Detmold-Nord

Die FNP-Änderung Nr. 1 „Landschaftspflegebereiche“ war aus dem abschließenden Beschluss zum neuen Flächennutzungsplan hervorgegangen und erfolgte, nachdem der Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ in Kraft gesetzt worden ist. Die Änderung Nr. 2 „Konzentrationsflächen für Abgrabungen“ wurde durch-

geführt, nachdem ein Abgrabungsantrag für die Gewinnung von Ton vorlag. Sie dient zur planerischen Steuerung zukünftig geplanter Abgrabungen durch die Bauleitplanung. Die Änderungen Nr. 3 „Arminstraße Ost“ im Bereich der ehemaligen Möbelwerke Omnia, Nr. 6 „Eichenkrug“ und Nr. 9 „Hansaweg“ wurden erforderlich, da sich neue Nachnutzungen auf diesen Flächen ergaben, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zu entwickeln waren.

Die nachrichtlichen Übernahmen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Flächennutzungsplan wurden den in den Jahren 2005 bzw. 2006 beschlossenen Landschaftsplänen „Detmold“ und „Teutoburger Wald“ angepasst.

Weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes sind aktuell im Verfahren. Jedes Änderungsverfahren erhält eine Nummer, die fortlaufend ist.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WIE GEHT ES WEITER?

Veränderte Rahmenbedingungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht absehbar waren, werden immer wieder dazu führen den Plan zu ändern. Auch Vorgaben durch Gesetzesänderungen können erforderlich machen, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Eine große Herausforderung der Stadtentwicklungsplanung werden die Veränderungen im Rahmen des demografischen Wandels sein. Die Bevölkerung wird in Deutschland „weniger“, „älter“ und „bunter“. Die dem Flächennutzungsplan zu Grunde gelegte Bevölkerungsprognose hat den Rückgang der Bevölkerung bereits vorhergesehen. So wurden bereits die Entwicklungsmöglichkeiten auf neu ausgewiesenen Bauflächen eingeschränkt.

Entscheidend für die Stadtentwicklung ist aber nicht nur die Gesamtbevölkerungszahl, sondern auch der Altersaufbau der Bevölkerung. Hier wird es in den kommenden Jahren gravierende Veränderungen geben. Die Zahl der jüngeren Einwohner wird abnehmen und die der Senioren ansteigen. Dies hat unmittelbare Folgen auf die städtebauliche Entwicklung. Der Bedarf an Schulen wird voraussichtlich langfristig sinken, der Bedarf an Einrichtungen für Senioren wird zunehmen. Diese Veränderungen werden auch Einfluss auf den Flächennutzungsplan nehmen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – WIR SIND FÜR SIE DA!

Der Flächennutzungsplan einschließlich seiner Begründung** wird im Internet der Stadt Detmold im Geodatenportal unter **www.geodaten-detmold.de** auf dem aktuellen Stand bereitgehalten. Des Weiteren sind dort auch „Aktuelle Bauleitplanverfahren“ einzusehen.

Viele Fragen lassen sich über die bereitgestellten Informationen im Internet klären.

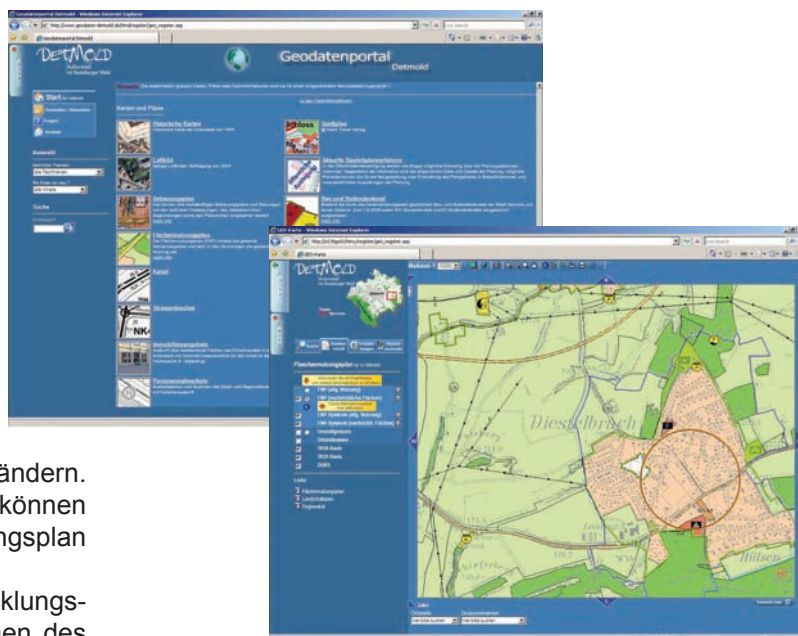


Abb.: Geodatenportal

Für das persönliche Gespräch stehen Ihnen die Mitarbeiter des Teams „Städtebauliche Planungen“ zur Verfügung. Unter den Telefonnummern **05231/977-624** und **05231/977-538** erhalten Sie weitere Informationen zum Flächennutzungsplan, wie auch persönlich im 1. Obergeschoss im Hintergebäude des Ferdinand-Brune-Hauses im Rosental 21. Hier hängen auch alle Bauleitpläne im Rahmen von Beteiligungen öffentlich aus.

** seit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 heißt der Textteil des Flächennutzungsplanes adäquat zum Bebauungsplan auch „Begründung“ und nicht mehr „Erläuterungsbericht“.

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Rosental 21 • 32756 Detmold
www.detmold.de

Abbildungen

Stadt Detmold
Bezirksregierung Detmold

Redaktion

Claus Rafael Müther

Gestaltung

Svenja Schipper

Auflage

2.000 Stück

Stand

November 2009