

300 – Rechtsamt

über Beigeordneten Dezernat 4

Geschäftsführung für den Bürgerausschuss

Bürgerantrag nach § 24 GO NRW

Anmeldung der Potenzial- und Suchräume für die Wohnnutzung im Stadtbezirk Dornberg zur Regionalplan-Neuaufstellung

Stellungnahme der Gesamträumlichen Planung zur Beschwerde bzw. Anregung von Herrn Dr. Hans-Peter Grothaus

Herr RA Dr. jur. Feldmann (Kanzlei Dr. Stohlmann – Rechtsanwälte PartmbB, Bielefeld) vertritt die Interessen seines Mandanten – wohnhaft in 33619 Bielefeld – und beantragt in dessen Namen und in Vollmacht, den von der Verwaltung als geeignet eingestuften Potenzial- und Suchraum für Wohnnutzung im Stadtbezirk Dornberg „ASB-Do 1-02“ (Am Poggenpohl) nicht zur Regionalplan-Neuaufstellung anzumelden bzw. diese Optionsfläche für eine Wohnnutzung aus der Neuaufstellung der Regionalplanung herauszunehmen.

Begründung

Im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes seien von der Bauverwaltung geeignete Potenzial- und Suchräume für Wohnnutzungen vorgeschlagen worden, die sich in ganz erheblichem Umfang im Eigentum seines Mandanten befänden oder hinzugepachtet wären und allesamt landwirtschaftlich genutzt würden.

Das Ortsteilentwicklungskonzept griffe damit erheblich in grundrechtlich geschützte Eigentumspositionen ein und würde auch das Recht seines Mandanten an seinem eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb verletzen.

Die Flächen befänden sich seit vielen Generationen im Familienbesitz und würden seit mehreren 100 Jahren landwirtschaftlich genutzt und hätten eine hohe ackerbauliche Qualität.

Mit Blick auf die Bewirtschaftungseffizienz seien vor allem große zusammenhängende Ackerflächen wirtschaftlicher als kleine nicht zusammenhängende Flächen, daher sollte eine Überplanung der Flächen im Bereich Poggenpohl/ Wittebreite zugunsten baulicher Nutzungen aus Sicht der Landwirtschaft unterbleiben.

Sein Mandant würde derzeit eine Fläche von ca. 80 ha bewirtschaften. Der Betrieb sei wirtschaftlich gesund sowie entwicklungsfähig. Zurückliegende erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand sowie in modernste Agrartechnik würden durch das Ortsteilentwicklungskonzept zunichtegemacht, daher sei vorsorglich darauf hinzuweisen, dass daraus erhebliche Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Bielefeld ausgelöst würden.

Mit dem Verlust der Ackerflächen würden auch die Ansprüche des Mandanten auf EU-Prämien als Bewirtschafter der Flächen verloren gehen. Darüber hinaus würde der Verlust öffentlich-

rechtlicher Subventionen in erheblichem Umfang drohen. Hinsichtlich der ihm entstehenden Planungsschäden werde sein Mandant in diesem Zusammenhang Schadensersatzansprüche geltend machen.

Weiterhin sei mit Blick auf die Darstellung wohnbaulich nutzbarer Flächenpotenziale im Regionalplan darauf hinzuweisen, dass der regionalen Landwirtschaft im Hinblick auf die Gewährleistung der Nahrungsmittelversorgung – auch vor dem Hintergrund der aktuellen Ereignisse – grundsätzlich eine besondere Bedeutung zukäme.

Mit Realisierung des Planungskonzeptes wäre der landwirtschaftliche Betrieb des Mandanten unweigerlich in seiner Existenz bedroht, da lediglich eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 15 ha verbliebe.

Vor diesem Hintergrund sei das Ortsteilentwicklungskonzept für seinen Mandanten nicht akzeptabel; die Mandantschaft werde daher an der Bewirtschaftung der im Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen festhalten und auch keine Grundstücke veräußern.

Stellungnahme der Gesamträumlichen Planung

Zu den vorgetragenen Sachverhalten ist aus Sicht der Gesamträumlichen Planung mit Blick auf die Hintergründe und Inhalte der Planungsüberlegungen zur Ortsteilentwicklung Babenhausen/ Dornberg sowie zur Neuaufstellung des Regionalplanes OWL 2035 wie folgt Stellung zu nehmen:

Politischer Auftrag zur Erarbeitung eines Ortsteil-Entwicklungskonzeptes

Die Erarbeitung eines Ortsteil-Entwicklungskonzeptes geht auf einen gemeinsamen Antrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke der Bezirksvertretung Dornberg aus 2015 zurück, der einstimmig beschlossen wurde. Darin wird die Verwaltung beauftragt, mit der Bezirksvertretung zusammen ein Ortsteil-Entwicklungskonzept für Babenhausen zu entwickeln.

Der Beschluss wurde damit begründet, dass „die unstrukturierte Siedlungsstruktur im mittleren Dornberg, die Nähe zur Universität und zum Neubau der Fachhochschule und die noch geplanten Erweiterungen der Universität (...) ein eigenes Entwicklungskonzept für den mittleren Dornberger Raum notwendig (machen)“. In dem zu erarbeitenden strategischen Gesamtkonzept sollten Aspekte der Stadtentwicklung, der Mobilität, der Nahversorgung, des Naturschutzes und der Naherholung Berücksichtigung finden.

Ein derartiges Ortsteil-Entwicklungskonzept weist den Charakter eines städtebaulichen Rahmenplanes bzw. eines städtebaulichen Konzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch – BauGB auf und stellt das übliche Planungsinstrument für eine rahmengebende, vorausschauende sowie nachhaltige zukünftige Stadtentwicklungsplanung dar. Dabei werden neben Fragen möglicher Siedlungsentwicklung und künftiger Mobilität auch Aspekte der Freiraumentwicklung sowie des Freiraumschutzes und damit auch landwirtschaftliche Belange mit einbezogen.

Das Konzept befindet sich noch in der Bearbeitung, ein abschließender Beschluss dazu liegt noch nicht vor.

Rechtliche Bindungswirkung von Ortsentwicklungskonzept und Regionalplan

Städtebauliche Konzepte sind informelle (Vor-)Planungen, die für die konkretisierenden, vertiefenden städtebaulichen Planungsebenen (Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung) als Grundlage dienen sollen.

Da städtebauliche Konzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine privatrechtliche Bindungswirkung entfalten, können diese informellen Planungen weder unmittelbare eigentumsrechtliche Wirkungen noch eine Verletzung von Eigentumsrechten oder Rechten an der Berufsausübung – hier der Ausübung eines landwirtschaftlichen Betriebs – bedingen und damit auch keine Entschädigungsansprüche auslösen.

Auch der Regionalplan, dessen Neuaufstellung für OWL 2035 von der Regionalplanungsbehörde vorbereitet wird, entfaltet keine privatrechtliche Bindungswirkung. Durch die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan wird die bisher ausgeübte Nutzung nicht eingeschränkt oder unzulässig.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die in Rede stehende Fläche „ASB-Do 1-02“ (Am Poggenpohl) bereits seit 2004 im aktuell gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) ausgewiesen ist. Die maßgeblichen Flächen wurden demnach bereits vor etwa 20 Jahren als Optionsflächen für eine Siedlungsentwicklung eingestuft und auf Grundlage damaliger politischer Beschlüsse des Rates der Stadt Bielefeld sowie letztlich durch Beschluss des Regionalrates in den gültigen Regionalplan aufgenommen.

Verfahrensstand und Beteiligungsschritte zur Neuaufstellung des Regionalplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes OWL 2035 wurde die Stadt Bielefeld von der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold im Rahmen einer Vorab-Beteiligung gebeten, die aus kommunaler Sicht erforderlichen Reserven für eine Siedlungsentwicklung für die Entwurfserarbeitung des Regionalplanes anzumelden.

Die Verwaltung hat dazu in einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnen sowohl vorhandene Reserven des gültigen Flächennutzungs- und Regionalplans sowie weitere Potenzial- und Suchräume für die langfristige Siedlungsentwicklung geprüft. Die als geeignet eingestuften Optionsflächen sollen – vorbehaltlich eines noch ausstehenden zustimmenden Ratsbeschlusses – als regionalplanerische Siedlungsreserven für den Entwurf des Regionalplanes angemeldet werden.

Nach Erarbeitung des Regionalplan-Entwurfs durch die Bezirksregierung Detmold erfolgt eine formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger. Im Beteiligungszeitraum können bei der Regionalplanungsbehörde Anregungen zum Entwurf des Regionalplanes eingereicht werden.

Damit hat der Antragsteller bzw. der Mandant die Möglichkeit, seine Belange auch direkt in das Regionalplanverfahren einzubringen.

Inhaltliche Bewertung der Regionalplanfläche

Die von der Verwaltung erarbeitete Flächenkulisse potenzieller Siedlungsflächen berücksichtigt u. a. die eingetretenen Veränderungen der Ausgangslage der Stadt Bielefeld in der jüngeren Vergangenheit.

Durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen, Wachstumsimpulse im Bereich der Hochschullandschaft und einen Wanderungsüberschuss zugunsten der Stadt Bielefeld durch Bevölkerungsgewinne aus Zuzügen sind für die Stadt Bielefeld in den kommenden Jahren steigende Einwohnerzahlen zu erwarten. Die bis vor kurzem prognostizierte Schrumpfung der Stadt hat sich umgekehrt. In den kommenden Jahren werden in erheblichem Umfang über die Bestandssicherung hinaus zusätzliche Wohnungen benötigt. Insgesamt besteht in diesem Zusammenhang auch ein Flächenbedarf an potenziellen Siedlungsflächen, der nicht allein durch Innenentwicklung bereitgestellt werden kann.

Diese grundsätzliche Entwicklungsrichtung erfordert in allen Stadtbezirken – so auch in Babenhausen/ Dornberg – ein Reagieren auf diese Herausforderungen.

Auch im Bereich der beiden Hochschulen ergeben sich perspektivisch über die aktuellen Standorte hinausgehende Flächenbedarfe zugunsten der Hochschulen sowie hochschulaffiner Nutzungen. So sind im Umfeld der Universität aber auch im Nahbereich der Fachhochschule auf mittlere bzw. lange Sicht keine Erweiterungsmöglichkeiten für Hochschul-Nutzungen mehr vorhanden. Mit Blick auf die erforderliche räumliche Zuordnung bestehender Hochschulnutzungen zu potenziellen hochschulbezogenen Erweiterungen können diese räumlich sinnvollerweise lediglich im Bereich Babenhausen/ Gellershagen zum Tragen kommen.

Der Rat hat hierzu 2015 bereits den Beschluss zum Strategiekonzept Wissenschaftsstadt gefasst, mit dem Ziel, Bielefeld als Wissenschaftsstadt zu profilieren und dazu den Hochschulcampus zu einem Wissenschaftscampus zu entwickeln.

Fazit

Die Beibehaltung der Darstellung des ASB Bereiches „ASB-Do 1-02“ (Am Poggenpohl) im neuen Regionalplan gibt der Stadt Bielefeld die Option, hieraus konkrete Baugebiete über verbindliche Bauleitpläne zu entwickeln, wenn es städtebaulich erforderlich ist, der Rat entsprechende Beschlüsse fasst und die Flächen durch Erwerb oder Flächentausch verfügbar sind. Mit Blick auf die lange Geltungsdauer des Regionalplans sowie die Lage der Flächen im gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskontext sollte diese kommunale Entscheidungshoheit nicht aufgegeben werden.

Die vorgetragenen landwirtschaftlichen Zusammenhänge, insbesondere die Belange eines familiengeführten landwirtschaftlichen Betriebs, der im Betrachtungsraum umfangreiche Flächen bewirtschaftet bzw. besitzt, werden zur Kenntnis genommen.

Auf den vorliegenden konzeptionellen bzw. regionalplanerischen Planungsebenen können diese Belange jedoch vor dem Hintergrund der genannten Gründe keine Berücksichtigung finden, daher muss hier auf die nachfolgenden Planungsebenen, d. h. auf die kommunale Bauleitplanung sowie begleitende Abstimmungsprozesse verwiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Thenhaus