Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister

Marienmünster, den 19.01.2021

Beschlussvorlage		**Drucksache-Nr.: 425/2021** **Baubereich** **Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann**	
Neuaufstellung des Regionalplans OWL für den Regierungsbezirk Detmold - Stellungnahme der Stadt Marienmünster zur Öffentlichkeitsbeteiligung			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.02.2021	öffentlich	Vorberatung
Rat	17.02.2021	öffentlich	Entscheidung

I. **Sachverhalt:**

Für den Planungsraum des gesamten Regierungsbezirks Detmold wird aufgrund neuer Anforderungen an die räumliche Planung und der Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) ein neuer Regionalplan OWL (RP) aufgestellt, der die beiden bisherigen räumlichen Teilabschnitte Oberbereich Bielefeld und Paderborn-Höxter und den sachlichen Teilabschnitt Windenergie ablöst. Planungshorizont ist das Jahr 2040.

Aufgabe der Regionalplanung ist die Abstimmung und der Ausgleich von Konflikten differierender Nutzungen und Funktionen des Planungsraumes. Dabei sind die Ziele der Raumordnung aus dem LEP zu berücksichtigen.
Verschiedene Institutionen und Einrichtungen, wie auch die Stadt Marienmünster (im Bereich der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung), haben an der Erarbeitung des RP in der Form mitgewirkt, dass sie Fachbeiträge im Vorfeld der Entwurfserstellung eingereicht haben. Die Bezirksregierung hat daraufhin den RP erstellt.

Die überörtliche, fachübergreifende Regionalplanung steuert den Planungsraum sowohl über textliche Ziele und Grundsätze als auch über zeichnerische Festsetzungen im **Maßstab 1:50.000**.

Die Ziele und Vorgaben des voraussichtlich im Jahr 2023/2024 rechtskräftigen RP sind als Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB bei allen künftigen

Bauleitplanungen der Stadt Marienmünster zu berücksichtigen.

In der Zeit vom 01.11.2020 bis zum 31.03.2021 findet das erste Beteiligungsverfahren für die Neuaufstellung des RP OWL statt. Die Öffentlichkeit, wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können während dieser Frist Stellungnahmen gegenüber der Bezirksregierung abgeben. Die vollständigen Unterlagen zum RP sind auf der Homepage der Bezirksregierung für jedermann einsehbar.
https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl

Zusammenfassung der für Marienmünster relevanten Inhalte des RP:

Im Regionalplanentwurf wird nur das geregelt, was im LEP oder anderen Gesetzen nicht abschließend festlegt wurde. Die Entwicklung der Ortsteile im Freiraum (Ziele 2-3 und 2-4 des LEP) werden z.B. im Regionalplan daher nicht weiter konkretisiert. Für Marienmünster bedeutet dies, dass zeichnerisch nur die Ortschaften Vörden und Bredenborn im RP dargestellt sind und der Fokus der Entwicklung daher auch nur bei diesen beiden Ortschaften liegt.

Der neue Regionalplan sieht hinsichtlich der Siedlungsflächen eine Entkoppelung von Standort- und Mengensteuerung vor. Die Standortsteuerung erfolgt durch zeichnerische Festlegungen von Siedlungsbereichen (Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)). Die Mengensteuerung wird durch Kontingente für Wohnbau- und Wirtschaftsflächen textlich festgelegt (Anlage 1 des RP). Für die Kommunen soll mehr Siedlungsfläche zeichnerisch dargestellt werden, als Bedarf nach der Berechnung der Regionalplanungsbehörde für die einzelnen Kommunen vorhanden ist. Somit sollen die Städte bei ihrer Flächenausweisung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen erhalten.

Der Regionalrat beauftragt die Regionalplanungsbehörde mit der Durchführung einer kontinuierlichen Raumbeobachtung. Unabhängig davon soll der Regionalplan hinsichtlich der Bedarfe regelmäßig, spätestens nach 5 Jahren, überprüft und diese ggfls. angepasst werden. So kann auf veränderte tatsächlich eingetretene Entwicklungen, abweichend von der Prognose z.B. im Bereich der Bevölkerungszahlen, reagiert und Änderungen bei den Flächenkontingenten oder anderen Steuerungsinstrumenten vorgenommen werden.

Für die Errechnung der Flächenkontingente der Städte (Mengensteuerung) werden vorhandene Flächenreserven nicht berücksichtigt und angerechnet. *Anders ist dies bei den konkreten Anfragen nach § 34 Landesplanungsgesetz zur Neuausweisung/Umsetzung von entsprechenden Flächen, bei denen die in Marienmünster tatsächlich vorhandenen rund 10 ha Wohnbauflächenreserven und 16 ha Gewerbeflächen sehr wohl berücksichtigt werden und vorrangig umzusetzen sind.*
Die Bevölkerungsentwicklung stellt einen entscheidenden Faktor für die Errechnung der Wohnflächen-Kontingente dar und führt aufgrund des starken negativen Trends für Marienmünster zu Bedarfen im Minusbereich. Der Regionalplan sieht für Kommunen mit derartigen Strukturen vor, dennoch einen Grundbedarf (Hälfte des Ersatzbedarfs, der 0,2 % des tatsächlichen Wohnungsbestandes umfasst) für künftige Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Für die Ermittlung des Wirtschaftsflächen-Kontingents wird die durchschnittlich jährliche Inanspruchnahme von Gewerbeflächen innerhalb der letzten 9 Jahre auf Kreisebene zugrunde gelegt. Bei der Verteilung auf die Städte wird Marienmünster als Grundzentrum mit einem bestimmten Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter und erwarteter Erwerbstätiger prozentual berücksichtigt.

Für Marienmünster sind im neuen Regionalplan Flächenkontingente für
- **Wohnbauflächen mit 3,0 ha**
- **Wirtschaftsflächen mit 15 ha**

festgelegt.

Die im Regionalplan jeweils für eine Kommune festgelegten Flächenkontingente für Wohnen oder Wirtschaft können auf andere Kommunen übertragen werden (Ziel S9; RN 539 + Ziel S11; RN 592), auch im Rahmen interkommunaler Entwicklung.

Die Wirtschaftsflächen sind im Regionalplan sowohl als GIB als auch als ASB dargestellt.

GIB-Flächen dienen künftig nur noch als Vorrangflächen für emittierende Industrie- und Gewerbebetriebe, d.h. nicht-störendes Gewerbe soll in diesen ausgewiesenen Flächen nicht angesiedelt werden.
Für den Kreis Höxter sind nach dem RP-Entwurf insgesamt 3 GIB-Flächen mit regionaler Bedeutung vorgesehen, die interkommunal zu entwickeln sind (Steinheim-Bergheim, Höxter-Stahle und Warburg). Marienmünster könnte sich bspw. mit Nieheim und Steinheim zusammenschließen und am Gewerbegebiet Bergheim partizipieren. Die Ausgestaltung eines solchen Zusammenschlusses ist noch unklar.

Die ASB-Darstellung differenziert nicht zwischen Wohnen und Gewerbe. Es wird also der Bedarf an Wohnbauflächen in diesen verortet, es kann und wird (teilweise) aber auch der Bedarf an Wirtschaftsflächen im ASB dargestellt. Eine Abgrenzung der differierenden Nutzungen erfolgt erst im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung, nicht auf Ebene der Regionalplanung.

Der RP trifft nicht nur Aussagen zu Wirtschaft- und Wohnbauflächen. Zu Freiraumnutzung, Umwelt und Verkehr werden ebenfalls Vorgaben gemacht.
So hat in Marienmünster im Vergleich zur bisherigen RP-Darstellung eine Erweiterung/Veränderung der Bereiche zum Schutz der Natur stattgefunden. Auch wird der gesamte Freiraum zum Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung erklärt. Die landwirtschaftlichen Kernzonen werden überwiegend vergrößert. Eine weitere Fläche für Grundwasser- und Gewässerschutz wird in Vörden dargestellt.

Die Darstellungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt.

II. Stellungnahme an die Bezirksregierung

1. Allgemeine Hinweise

a) Monitoring/Raumbeobachtung

Die Stadt Marienmünster führt seit fast zehn Jahren ein Leerstandskataster. Gerade in den vergangenen zwei bis vier Jahren sind enorme Rückgänge der Leerstände zu verzeichnen. Auch einige bisher vorhandene Baulücken innerhalb der Ortschaften und in den Baugebieten wurden bebaut. Dies zeigt, dass trotz laut IT.NRW prognostiziertem, starken Bevölkerungsrückgang in einem relativ kurzen Zeitraum

starke Veränderungen des Wohnflächenbedarfs auftreten können.

Die laut Regionalplan vorgesehene, kontinuierliche Raumbeobachtung und Überprüfung der regionalen Entwicklung (Monitoring) bereits fünf Jahre nach der Rechtskraft des Regionalplans wird aus diesem Grund ausdrücklich begrüßt.

b) „Erläuterungskarten“
In Punkt 1.4 befinden sich Hinweise zu den Erläuterungen des RP. RN 143 beschreibt:
„Sie (die Erläuterungen) erklären – auch in Form von Erläuterungskarten – und geben weitere Hinweise zu den formulierten Zielen und Grundsätzen. Eigene rechtliche Wirkungen entfalten die Erläuterungen nicht. Es handelt sich lediglich um Auslegungshilfen der formulierten regionalplanerischen Festlegungen. “

Der Regionalplan enthält u.a. Erläuterungskarten (EK) zu der Festlegung der zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereiche (EK 1), zu den Gewerbe- und Industriestandorten mit regionaler Bedeutung (EK 2) und Reservegebieten für den Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Rohstoffe (EK 10). In den Festlegungen des Regionalplans (Ziel S13 und R6) wird direkt auf die entsprechenden Karten verwiesen. Somit entfalten diesen eine unmittelbare rechtliche Wirkung, die über eine bloße Auslegungshilfe hinausgeht.
Auch die EK 1 i.V.m. dem Grundsatz 6.2-1 LEP richtet sich direkt an die kommunale Bauleitplanung.

Hinsichtlich des Konstrukts der „Erläuterungskarten“, insbesondere der EK 1, 2 und 10 bestehen Bedenken. Rechtlich eindeutiger wäre eine Aufnahme in den Kartenteil oder eine Bezeichnung der Karten als Anhang ohne den Zusatz „Erläuterung“.

2. Wohnflächen/Wirtschaftsflächen

a) Trennung Standort-/Mengensteuerung
Der neue Regionalplan sieht hinsichtlich der Siedlungsflächen eine Entkoppelung von Standort- und Mengensteuerung vor. Die Standortsteuerung erfolgt durch zeichnerische Festlegungen von Siedlungsbereichen (Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)). Die Mengensteuerung wird durch Kontingente für Wohnbau- und Wirtschaftsflächen textlich festgelegt (Anlage 1 des RP). Für die Kommunen soll mehr Siedlungsfläche zeichnerisch dargestellt werden, als Bedarf nach der Berechnung der Regionalplanungsbehörde für die einzelnen Kommunen vorhanden ist. Somit sollen die Städte bei ihrer Flächenausweisung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen erhalten.

Dieses Vorhaben der Entkoppelung der Standort- und Mengensteuerung wird ausdrücklich begrüßt, da es die kommunale Planungshoheit stärkt.

b) Berechnung Flächenkontingent Wohnbauflächen
Marienmünster hat insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung sinkende Bevölkerungszahlen. Die Regionalplanungsbehörde kommt bei den zugrunde gelegten Zahlen von IT.NRW zu einem negativen Neubedarf für Wohnbauflächen. Wie auch im RP-Entwurf beschrieben, „*wäre dies nicht sachgerecht, da auch in Gemeinden mit rückläufigen Bevölkerungs- und*

Haushaltszahlen eine Nachfrage nach Flächen für den Bau von neuen Wohnungen besteht“ (RN 530).
Der LEP gibt der Regionalplanung vor, dass jeder Kommune, auch bei negativem Neubedarf, mindestens ein Wohnungsbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfs (Grundbedarf) zugestanden werden muss. Der Ersatzbedarf beträgt 0,2 % des tatsächlichen Wohnungsbestandes. Für Marienmünster wird im Ergebnis in Anlage 1 des RP-Entwurfs ein Kontingent von 3,0 ha ausgewiesen.

Die Auswahl der Entwicklung der Bevölkerungszahlen als Ausgangsgröße für die Berechnung des Wohnflächenbedarfs ist grundsätzlich ein legitimes Mittel. Die darauf aufbauenden Berechnungsfaktoren für den Wohnflächenbedarf dürfen allerdings nicht so gewählt werden, dass der ohnehin schon negative Trend der Bevölkerungsentwicklung beschleunigt wird. Die Ansiedelung junger Familien oder anderer Neubürger wird auch dadurch verhindert, dass die Ausweisung neuen Baulands planerisch ausgeschlossen, bzw. zu stark eingeschränkt wird.
Dem negativen Bevölkerungstrend kann ein kommunales Gegensteuern mittels der Ausweisung attraktiven Baulands entgegenkommen. In den Jahren 2019 und 2020 sind in Marienmünster viele Grundstücke verkauft worden und, wie oben beschrieben, auch viele Leerstände wiederbewohnt worden. Die noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke beschränken sich mittlerweile weitestgehend auf private Baulücken und andere Innenbereichsflächen, die aus welchen Gründen auch immer, als Wohnbauflächen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und der gemeindlichen Steuerung überwiegend entzogen sind.
Die Kommunen benötigen einen gewissen Grad an Flexibilität bei der Baulandausweisung, insbesondere, wenn, wie in Marienmünster das Gemeindegebiet in 13 Orte eingeteilt ist und zumindest die bedarfsgerechte Entwicklung jeder Ortschaft sichergestellt werden soll (Ziel 2-4 des LEP).

Es bestehen daher, unabhängig von Monitoring und Evaluierung, Bedenken hinsichtlich der Berechnung des Grundbedarfs für Kommunen mit rechnerisch negativem Neubedarf bei Wohnflächen.
Es wird angeregt, dass bei der Berechnung des Grundbedarfs nicht nur die Hälfte des Ersatzbedarfs, sondern der volle Ersatzbedarf zu Grunde gelegt wird.

c) zeichnerische Darstellung zASB Vörden
Die Ortschaft Vörden ist als zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich (zASB) im LEP und in der Erläuterungskarte 1 des Regionalplans dargestellt. Im Rahmen der Standortsteuerung wurden im Bereich der Ortschaft Vörden nur wenige zusätzliche ASB-Flächen dargestellt, was die Entwicklung des zASB stark einschränkt.
Die zwischen dem östlichen Ortsrand und dem vorhandenen Gewerbegebiet liegende zusätzliche zeichnerische Darstellung kann nur als Wirtschaftsfläche entwickelt werden, da schon jetzt ein imitierender Gewerbebetrieb und die in etwa 1.000 m Entfernung platzierten Windenergieanlagen eine Überschreitung der Schallimmissionsrichtwerte der zuletzt gebauten Wohnhäuser der Ortschaft zur Folge haben.
Eine weitere Fläche (im Fachbeitrag der Stadt mit der Nr. 1 beziffert) westlich des Sportplatzes, angrenzend an den Außenbereich, wird bereits jetzt realisiert (positive Anfrage nach § 34 LPlG, aufgrund der gleichzeitigen Rücknahme einer Fläche im Osten der Ortschaft). Schon bevor die Planung ausgearbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt werden konnte, sind sechs der etwa 15 – 20 entstehenden Baugrundstücke allein aufgrund eines Zeitungsartikels, in dem die

Planungsabsichten bekundet wurden, ungesehen vorreserviert worden.

Es wird daher gebeten, unabhängig von der Mengensteuerung, die im Fachbeitrag der Stadt Marienmünster mit der Nr. 2 titulierte Potenzialfläche (siehe auch nachfolgender Kartenausschnitt) zusätzlich in die zeichnerische Darstellung aufzunehmen, damit die im Regionalplanentwurf genannte Flexibilität bei der Ausweisung von Wohnbauflächen gerade für den zentralörtlich bedeutsamen ASB auch gewährleistet ist (siehe auch Grundsatz 6.2-1 des LEP). Für die im Fachbeitrag genannte Fläche Nr. 2 ist keine besondere konkurrierende Raumnutzung im RP-Entwurf dargestellt.

d) zeichnerische Darstellung Wirtschaftsflächen
Für Marienmünster sind laut Mengensteuerung in Anlage 1 des RP-Entwurfs 15 ha Wirtschaftsflächen vorgesehen. In der zeichnerischen Darstellung (Standortsteuerung) sind Flächen in gleicher Größenordnung nicht ersichtlich, selbst wenn ein Teil der Flächenkontingente gemeinsam zu entwickelnden GIB-Flächen zugeordnet worden sein sollte. Die von der Regionalplanungsbehörde genannte „*größere räumliche Kulisse von möglichen Siedlungsflächen als rechnerisch für Wohnbau- und Wirtschaft ermittelt*“ (RN 328) wurde, ist für die Wirtschaftsflächen von Marienmünster zeichnerisch nicht umgesetzt worden.
Die Flexibilität für die auf den RP aufbauende gemeindliche Bauleitplanung ist nicht gegeben.

Es wird angeregt, entsprechend des eingereichten Fachbeitrags zur

Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreisgebiet Höxter, unabhängig von der Mengensteuerung, weitere Wirtschaftsflächen für Marienmünster (bspw. zusätzliche ASB-Fläche südlich des Gewerbegebiets Bredenborn) zeichnerisch darzustellen, damit gemeindliche Besonderheiten oder möglicherweise auftretende fehlende Flächenverfügbarkeit bei künftiger Gewerbeentwicklung berücksichtigt werden können.

3. Energieversorgung

a) Windenergie (RN 1761)
Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 beschlossen, im Regionalplan OWL auf eine zeichnerische Darstellung von Vorranggebieten für die Nutzung der Windenergie als regionalplanerische Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung zu verzichten. Hierdurch wird die kommunale Planungshoheit gestärkt.

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass auf eine zeichnerische Darstellung von Vorranggebieten für die Nutzung der Windenergie verzichtet wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Rat beschließt, oben angeführte Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL für den Regierungsbezirk Detmold im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abzugeben.

Die Verwaltung wird beauftragt über das weitere Verfahren zu berichten.