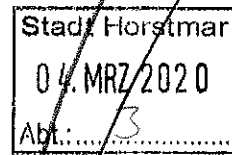


Ortsentwicklung Leer im Horstmar, "Im Lau III"

Ferdinand Keuchel

Von: Wilken, Annette <Annette.Wilken@bezreg-muenster.nrw.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. März 2020 09:58
An: Ferdinand Keuchel
Betreff: Ergänzungen zum Gespräch am 3.3.



Sehr geehrter Herr Keuchel,

im Rahmen unseres gestrigen Gespräches bei Ihnen im Rathaus haben Sie uns eine rd. 4 ha umfassende Wohnbauplanung im Norden des Ortsteiles Leer vorgestellt. Wir konnten uns bereits vor dem Gespräch ein eigenes Bild vom Ortsteil Leer im Rahmen einer Ortsbesichtigung machen. Den guten Eindruck, den wir dabei von Leer gewonnen haben, haben wir Ihnen geschildert und auch bereits anerkannt, dass eine weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich von uns positiv begleitet wird. Auch die Lage der angedachten Fläche ist siedlungsstrukturell vertretbar. Lediglich hinsichtlich der geplanten Größenordnung gab es unsererseits Einschränkungen, die ich Ihnen nachfolgend näher erläutern möchte:

Der Ortsteil Leer ist ein Ortsteil mit weniger als 2.000 Einwohnern in der Ortslage. Daher ist für ihn im Regionalplan Münster kein Siedlungsbereich festgelegt. Bis 2019 war eine Siedlungsentwicklung in diesen kleinen Ortsteilen auf den Bedarf, der sich aus der ortsansässigen Bevölkerung ableitet, abzustellen. Mit Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) und dem damit verbundenen neuen Ziel 2-4 des LEP wurde diese Bedingung aufgehoben. Das seit dem 6. August 2019 geltende Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplanes verknüpft eine (unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche) Siedlungsentwicklung dennoch an weitere Bedingungen. So muss eine Entwicklung an die vorhandene Infrastruktur angepasst und bedarfsgerecht sein.

Vorhandene Infrastruktur

Nach einer Ortsbesichtigung des Ortsteiles Leer haben wir feststellen können, dass hier neben Kindertagesstätten und einer Grundschule auch ein für eine Nahversorgung sehr wertvoller Lebensmittelmarkt in Form eines genossenschaftlichen geführten Dorfladens vorhanden ist. Weitere Dienstleistungseinrichtungen (Arzt, Bank u.a.), soziale und sportliche Einrichtungen (u.s. Jugendtreff, Bücherei, Sportverein) ergänzen diese Infrastrukturen. Seitens der Stadt wurde uns der Eindruck eines durchaus lebendigen Dorfes bestätigt. Aus unserer Sicht sind daher ausreichende Infrastrukturen für eine grundsätzliche weitere Siedlungsentwicklung vorhanden. Im Rahmen einer Bauleitplanung müssten diese Infrastrukturen seitens der Stadt näher erläutert werden.

Bedarfsgerecht

Nach den Erläuterungen des LEP bedeutet bedarfsgerecht zum einen, dass durch zusätzliche Wohnbauflächen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, den abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, dem steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand Rechnung getragen werden kann. Das diese Punkte erfüllt werden, ist seitens der Stadt im Rahmen einer Bauleitplanung zu begründen bzw. zu erläutern.

Zum anderen bedeutet bedarfsgerecht, dass die Entwicklung in den kleineren Ortsteilen im Freiraum durch den Siedlungsflächenbedarf für die gesamte Stadt abgedeckt sein muss. Darüber hinaus dürfen Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen im Freiraum der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Kernort nicht zuwiderlaufen. Das heißt, der Kernort Horstmar, für den der Regionalplan auch Siedlungsbereiche festlegt, sollte der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Verhältnis zum Ortsteil Leer bilden. Wie genau dabei das Verhältnis sein kann oder muss, definiert der LEP nicht weiter. Jedoch wird durch die Formulierung deutlich, dass der weit überwiegende Teil der Bedarfe im Kernort zu verorten ist.

Nach aktueller Siedlungsflächenbedarfsberechnung für Wohnen gem. Ziel 6.1-1 LEP hat die Stadt Horstmar derzeit einen Wohnbauflächenbedarf von 5 ha (Zeithorizont 2020-2045).

Die angedachte Wohnbauplanung von rd. 4 ha in Leer würde dazu führen, dass nur rund 1 ha noch für Entwicklungen im Kernort zur Verfügung stünden. Dies allein widerspräche bereits der geforderten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Kernort. Hinzu kommt, dass die Stadt noch über Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan in Höhe von insgesamt 18 ha verfügt. Auch wenn davon das aktuell in der Erschließung und bereits vermarktete Baugebiet Koppelfeld III abgezogen würde, sind immer noch 15 ha Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet von Horstmar vorhanden und damit weit mehr als der ermittelte Bedarf.

Um diesen Reserveflächenüberhang im Flächennutzungsplan nicht weiter zu erhöhen, ist es erforderlich, dass die Gemeinde zumindest in gleichem Umfang Bauflächenreserven (Wohnbauflächen und/oder gewerblichen Bauflächen) im Flächennutzungsplan in Freiraum umwandelt, wie neu geplant werden.

Als Ergebnis sowohl des Gespräches, wie auch der vorstehenden Ausführungen, kann festgehalten werden, dass seitens der Regionalplanung eine Wohnbauflächenplanung in Leer zugestimmt werden kann, wenn die Fläche mindestens kleiner 50 % des ermittelten Siedlungsflächenbedarfs ist und parallel zu der Neuausweisung in gleichem Umfang Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan in Freiraum umwandelt (Flächentausch 1:1). Ergänzend dazu sind Erläuterungen zu den weiteren Punkten (siehe oben) vorzulegen.

Sollten weitere Abstimmungen und Informationen erforderlich sein, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Annette Wilken

Bezirksregierung Münster
Dezernat 32 - Regionalentwicklung
Domplatz 1 - 3 | 48143 Münster
Telefon: 0251 411-1628 | Telefax: 0251 411-81628 www.brms.nrw.de | www.twitter.com/bezregmuenster

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Bezirksregierung Münster erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier:
<https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/informationen/index.html>