

Datum: 15.11.2022

Az.: 61 wi-na

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	21.03.2023

### **Betreff:**

Sachstandsbericht zur ehemaligen Hofstelle "Schulze-Bergkamen" an der Nordfeldstraße

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiter	Sachbearbeiter	
Reichling	Wiese	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu der ehemaligen Hofstelle „Schulze-Bergkamen“ an der Nordfeldstraße zur Kenntnis.

**Sachdarstellung:**Bisherige Entwicklung

Die ehemalige Hofstelle „Schulze-Bergkamen“ liegt in Bergkamen-Mitte an der Nordfeldstraße, östlich der vorhandenen Wohnbebauung „Auf der Worth“ (Anlage 1). Sie umfasst eine Fläche von rd. 3,7 ha und wurde im Jahr 2017 durch den privaten Eigentümer an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Unna (WFG) verkauft. Die Fläche war bis dahin landwirtschaftlich und auch gewerblich genutzt worden. Der rd. 2,3 ha große nördliche Teil der Fläche (schraffierte Darstellung in Anlage 1) war zum damaligen Zeitpunkt unter anderem mit zwei landwirtschaftlichen Hallen (rd. 3.000 m<sup>2</sup> und rd. 2.200 m<sup>2</sup> Grundfläche) intensiv bebaut und nahezu komplett versiegelt. Diese Anlagen sind von der WFG in den Jahren 2020/2021 vollständig zurückgebaut worden. Die südliche Hälfte (rd. 1,4 ha) ist unverändert geblieben und umfasst Ackerflächen sowie eine Zufahrt aus Richtung Süden.

Im Vorfeld des Rückbaus der Hofstelle fanden erste Abstimmungen zwischen der WFG und der Verwaltung zur Nach- bzw. Umnutzung der Fläche in Form einer Wohnbebauung auf der nördlichen Hälfte statt. Um dem räumlichen Leitziel des Flächennutzungsplanes „Sicherung und Entwicklung der Bergkamener Stadtstruktur“ in Bezug auf die Verhinderung eines „Zusammenwachsens“ der Stadt Bergkamen mit den Nachbarstädten durch den Erhalt dazwischenliegender Freiflächen zu entsprechen, ist eine Bebauung der südlichen Hälfte bislang nicht vorgesehen. Eine Vorstellung des beabsichtigten städtebaulichen Konzepts in den politischen Gremien der Stadt soll in Abstimmung mit der WFG erfolgen, sobald Klarheit über die Art der planungsrechtlichen Umsetzung des Projektes besteht.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im geltenden Regionalplan sowie im aktuellen Regionalplan-Entwurf ist die Fläche als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Darüber hinaus liegt die Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Raum Werne-Bergkamen“ des Kreises Unna. Darin ist im Einfahrtsbereich an der Nordfeldstraße das Naturdenkmal Nr. 80 festgesetzt. Ansonsten ist die Fläche von keinen weiteren Festsetzungen im Landschaftsplan erfasst.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist der ehemals bebaute Teil in der Nordhälfte der ehemaligen Hofstelle planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Dies ist dadurch begründet, dass die zwischenzeitlich abgerissene Bebauung planungsrechtlich noch „nachwirkt“. Aus Sicht der Verwaltung wäre dieser Bereich somit direkt bebaubar, sofern die geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das Umfeld einfügt. Die südliche Hälfte der Fläche liegt hingegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wäre damit einer Wohnbebauung nur nach Aufstellung eines Bebauungsplans zugänglich.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Unna (UNB) teilt die Einschätzung der Verwaltung bezüglich des nördlichen Teils der Fläche nicht und hat die Zustimmung zu einer Bebauung gemäß § 34 BauGB bisher nicht in Aussicht gestellt. Die UNB stuft die gesamte Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ein, wonach eine Bebauung der Fläche nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans in die Darstellung „Wohnbaufläche“ möglich wäre. Teile der Liegenschaft sind zudem im Kompensationsflächenkataster des Kreises Unna als Kompensationsflächen aufgeführt. Mit dem Kreis Unna ist daher abzustimmen, unter welchen Voraussetzungen diese Teilflächen ggf. bebaut werden können.

### Aktueller Stand und weiteres Vorgehen

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen einer Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans war bislang aufgrund der Vorgaben der Regionalplanungsbehörde (RVR) nicht möglich. Der RVR hätte dem nur nach Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zugestimmt. Damit schied bisher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche aus.

Aktuell wurde die Verwaltung jedoch durch den RVR im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans darüber informiert, dass die Wohnflächenbedarfe für Bergkamen angepasst werden. Für die Stadt Bergkamen besteht demnach ein Neudarstellungsbedarf von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in Höhe von 32,2 ha brutto (vgl. Drucksache Nr. 12/0814).

Mit diesem Neudarstellungsbedarf wäre nun – sofern die Fläche der Hofstelle neu als Wohnbaufläche im FNP dargestellt wird – auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche der ehemaligen Hofstelle Schulze-Bergkamen möglich.

In der Sitzung des Ausschusses für Natur, Umwelt und Klimaschutz des Kreistags Unna am 29.08.2022 wurde seitens Herrn Holzbeck (Dezernatsleiter Bauen, Umwelt, Vermessung und Katasterwesen) das Erfordernis einer Bauleitplanung für die Fläche bestätigt. Die Fläche sei aus naturschutzfachlicher Sicht ökologisch nicht hochwertig. Es sei zwar ein zu beachtendes Naturdenkmal auf der ehemaligen Hofstelle vorhanden, das jedoch einer entsprechend geplanten Baumaßnahme nicht grundsätzlich entgegenstehe. Die Entscheidung über eine Nachnutzung obliege aber der Stadt Bergkamen.

Um die Umsetzbarkeit des vorgenannten Vorgehens im Vorfeld unverbindlich zu überprüfen, hat die Verwaltung mit Schreiben vom 31.10.2022 eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG an den RVR gerichtet. Ziel der Anfrage war die Änderung des Flächennutzungsplans für den rd. 2,3 ha großen Nordteil der Hofstelle Schulze-Bergkamen in die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Der RVR hat mit Schreiben vom 16.12.2022 zu dem Vorhaben Stellung genommen. Demnach könne die beantragte Anpassung der FNP-Änderung an die derzeit gültigen Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW derzeit nicht bestätigt werden, da die Fläche nicht unmittelbar an den allgemeinen Siedlungsbereich angrenze. Im Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr grenze der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung allerdings unmittelbar an den allgemeinen Siedlungsbereich. Eine Darstellung und Festsetzung von Wohnbauflächen sei mit den in Aufstellung befindlichen Zielen vereinbar. Sobald der Regionalplan Ruhr in dieser Form in Kraft tritt, sei laut dem RVR demnach die Voraussetzung für eine entsprechende Bauleitplanung gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt daher, nach Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Regionalplans die o.g. landesplanerische Anfrage erneut zu stellen. Da nach Aussage des RVR dann mit einer positiven Stellungnahme zu rechnen ist, könnte anschließend – bei

entsprechenden politischen Beschlüssen der kommunalen Gremien – der Flächennutzungsplan in die Darstellung „Wohnbaufläche“ geändert und auf dieser Basis ein Bebauungsplan aufgestellt werden.