

Ansprechpartner für die BI:

Friedhelm Schweins
Lerchenhain 64
48301 Nottuln

Fon: 25204

Mail: friedhelm@schweins-nottuln.de

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ und des Entwurfes zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch)

02 Erörterungen und Stellungnahme der BI zur (02) Begründung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes;

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Mahnke,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgerinitiative nehmen wir wie folgt Stellung:

Auf Seite 3 unter Punkt 2) steht: „In den Ballungsräumen kann die Nachfrage auf Grund von mangelnder Verfügbarkeit und der hohen Preise nicht ausreichend gedeckt werden. Faktoren wie die Zuwanderung von Flüchtlingen und der demografische Wandel beeinflussen zusätzlich die Entwicklung des Wohnungsbaus. Vermehrt wird preisgünstiger sowie barrierefreier Wohnraum nachgefragt, der in den Oberzentren nur noch begrenzt vorhanden ist. Auf diese Weise entsteht ein Druck auf die umliegenden Städte und Gemeinden.“

Es stehen verschiedene Aussagen zusammenhanglos nebeneinander.

- Kann man aus diesen Aussagen schließen, dass Druck auf unsere Gemeinde Nottuln entsteht?
- Hat die Zuwanderung von Flüchtlingen etwas mit der Planung des Baugebietes Südlich Lerchenhain zu tun? Die Begründung durch die Flüchtlingssituation für den Bedarf ist für uns nicht nachvollziehbar.
- Kann / muss Nottuln Ersatzraum für Münster (MS) anbieten?
- Wollen die Menschen nicht weiterhin nach MS?
- Sind die Preise nicht auch in Nottuln „explodiert“?
- Muss Nottuln die „Begrenzungen“ von MS ausgleichen? Die Wohnungssituation in Münster kann nicht in Nottuln gelöst werden, da der Drang in die Städte nach allen Prognosen bleiben wird.
- Zu welchem Preis sollen die Grundstücke verkauft werden?

Weiterhin auf Seite 3: *„Trotz der steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, wird für Nottuln in der aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen bis 2030 weiterhin kein*

Wachstum, sondern eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Bevölkerung prognostiziert. Besonders die Altersgruppe zwischen 19 – 24 Jahren weist eine hohe Quote an Fortzügen auf (Demographiebericht - Nottuln, Bertelsmann Stiftung).“

Wie kann es sein, dass trotz aller Prognosen der Bevölkerungsentwicklung Nottulns ein massiver Bedarf für mehrere neue Baugebiete gesehen wird? Die Aktualität der Liste mit 300 Bauinteressenten ist nicht nachvollziehbar und wird bezweifelt.

Fragen:

- Handelt es sich um eine aktuelle Liste?
- Wie viele haben mittlerweile keinen Bedarf mehr?
- Wie viele möchten im Baugebiet „Lerchenhain-Süd“ bauen?
- Sind es Einzelpersonen?

Der Widerspruch zu den Bevölkerungsprognosen, die eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Nottuln prognostiziert, wird nicht thematisiert und abgewogen.

Ein Bedarf neuer Baugebiete lässt sich aus dem Flächennutzungsplan nicht ableiten. Es besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan für Nottuln Nord, Feld A und die einstimmige Aufforderung des Gemeindeentwicklungsausschusses, so schnell wie möglich die weiteren Felder B bis D als Baugebiete auszuweisen. Darüber hinaus hat kürzlich die Landesregierung die Möglichkeit geschaffen, neue Baugebiete in Darup und Schapdetten zu planen. In Ortsteilen, die weniger als 2.000 Einwohner haben, kann wieder gebaut werden. Haben Sie diese Entwicklung in Ihren Abwägungsprozess einbezogen?

Auf Seite 20 des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 8.5 ausgesagt, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten - etwa auf Brachflächen - unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden seien. Diese Aussage ist nicht richtig. Es gibt Verkaufsinteressenten, die Alternativflächen gerne zur Verfügung stellen wollen.

- Reichen die Baugrundstücke in Nottuln-Nord nicht aus?
- Hat die Gemeinde die in Darup und Schapdetten möglichen Baugrundstücke schon ermittelt?
- Hat die Gemeinde einen Überblick über unbebaute Grundstücke?
- Es gibt in Nottuln noch genügend Freiflächen, die günstiger liegen. Hat die Gemeinde diese Bereiche ermittelt?
- Hat es nachweislich eine Abwägung der Vor- und Nachteile für „Südlich Lerchenhain“ gegeben?
- Hat sich die Gemeinde bemüht, private Baulandeigentümer zu bewegen, ihre Grundstücke zu veräußern?
- Sind sie in einem Baulandkataster aufgeführt? Die Bi kann konkrete Beispiele benennen.

Unter Punkt 4) (Seite 6) Ihrer Begründung führen Sie aus, dass der Regionalplan neben den zu beachtenden Zielen auch Grundsätze, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, enthält. Zu den Grundsätzen 1, 4, 34 und 41 führen Sie aus:

„Das Baugebiet ermöglicht Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsgruppen. Durch seine unmittelbare Anbindung an den Ortskern haben auch mobilitätseingeschränkte Personen die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen.“

„Das Baugebiet fügt sich durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur und den Versorgungsmöglichkeiten einerseits und die gute verkehrliche Anbindung sehr gut in die bestehende Infrastruktur ein. Es trägt zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktur bei, in dem es weiteren Bevölkerungsverlusten entgegenwirkt.“

- Das neue Baugebiet wird begründet mit der unmittelbaren Anbindung an den Ortskern. Stimmt nicht! 1,4 km Luftlinie, weiter geht es kaum!
- Es wird behauptet, dass sich das Neubaugebiet durch die Nähe zur sozialen Infrastruktur und den Versorgungsmöglichkeiten sowie die gute verkehrliche Anbindung sehr gut in die bestehende Infrastruktur einfüge. Dies ist nicht der Fall. Es gibt weder die Nähe zu den Versorgungsmöglichkeiten noch eine gute verkehrliche Anbindung. Durch die neuen Bewohner entsteht mehr Verkehr. Die augenblickliche Verkehrssituation wird erheblich verschlechtert. Stark betroffen sind der Lerchenhain, Dülmener Str., Steinstraße und Bodelschwinghstraße.
- Für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen brauchen wir nicht das Baugebiet „Südlich Lerchenhain“. Schon gar nicht am Siedlungsrand im Süden Nottulns! Der Siedlungsrand im Süden liegt ca. 1400 m vom Ortsmittelpunkt, im Norden ca. 500 m. Dort gibt es eine wohnortnahe Versorgung!
Hat der Planer eine diesbezüglich eine Abwägung vorgenommen?

Die Sorgfaltspflicht zum **Erhalt landwirtschaftlicher Flächen** wird nicht gewürdigt. Diese Flächen werden derzeit von Landwirten im Vollzeiterwerb genutzt. Es gibt genügend alternative Flächen in Nottuln von verkaufswilligen Eigentümern. In der Begründung bestätigen Sie auf Seite 17), dass mit Umsetzung des Planvorhabens ein nicht vermehrbares Gut überbaut wird, das u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden nicht klar definiert und ausgewiesen (siehe hier Forderung aus einem Urteil des OVG Münster). Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Fläche sind im Widerspruch zur Offenlegung gerade in Nottuln nicht gegeben.

Auf Seite 9 unter Punkt 6.1) zeigen Sie auf, dass *mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Mit Durchführung der Planung ist durch die Versiegelungen im Bereich der zukünftigen Gebäude und Straßen ein Biotopwertdefizit verbunden, welches durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Art*

und Lage der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Höhe des mit der Planung verbundenen Biotopwertdefizits werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt.

- Wann genau erfolgen diese Planungen?
- Wie sehen diese Maßnahmen im Einzelnen aus?
- Was kosten sie?

Wir weisen auf **Widersprüche** bei den Flächengrößen hin.

Seite 5) Änderungsbereich ca. 6,5 ha,

Seite 7) 5,8 ha Ackerfläche

Seite 9) Fläche des Plangebietes 5,9 ha,

Seite 12) Gesamtfläche von 6,1 ha (8.1)

- Wie kommen diese unterschiedlichen Größenangaben zustande?

Auch in Nottuln und anderen Gemeinden des Münsterlandes ist der sog. **„Donut-Effekt“** zu beobachten. Er sagt: **„Wenn Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand immer stärker wachsen, kommt es zum Leerstand von Immobilien und Geschäften im Ortskern. Die identitätsprägenden Ortszentren entleeren sich zuerst. Und wo die Einwohner fehlen, rutschen auch die Handelsflächen mit ins Donut-Loch.“** Nach der Bundesstiftung Baukultur planen 84% aller Gemeinden neue Einfamilienhausgebiete. Offenbar sind Grundsteuereinnahmen wichtiger als Fragen der Nachhaltigkeit. Gemeinden schaden sich langfristig. Im Baukultur-Bericht 2016/17 heißt es: **„Mit ihrem Kampf um Einwohner und Gewerbe steigern die Gemeinden eine interkommunale Konkurrenz, die am Ende allen schadet.“**

- Warum setzt sich die Gemeinde nicht für eine nachhaltige Siedlungspolitik ein?
- Kann der Donut-Effekt für Nottuln ausgeschlossen werden?
- Hat die Gemeinde den Donut-Effekt thematisiert und abgewogen?