

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)

04 Stellungnahme der BI zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 135 Südlich Lerchenhain

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

die BI vermisst die Einbeziehung ihrer Einwände, die sie jahrelang vorgetragen hat. Für uns ist das ein Abwägungsmangel.

Warum bleiben sie unerwähnt?

Die Bürgerinitiative (BI) nimmt wie folgt Stellung:

Auf Seite 4 unter Punkt 1.2) 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“?
- Zu welchen Preisen sollen die Grundstücke verkauft werden?

- 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.

Weiterhin auf Seite 4: *„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 Interessenten 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 30 der Begründung des Bebauungsplanes wird unter Punkt 11.5 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, Schapdetten und Appelhülsen 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 über Vor- und Nachteile „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 1.5 (Seite 7/8) 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 sich 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 Straße, 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!

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 27), 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 18 unter Punkt 5.2) 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. Das Ausgleichsdefizit wird vom Ökokonto der Gemeinde Nottuln abgebucht werden.“*

- Wann genau erfolgen diese Planungen?
- Wie sehen diese Maßnahmen im Einzelnen aus?
- Wie sieht das Ökokonto der Gemeinde Nottuln aus?
- Was kosten sie?

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

Seite 4) Änderungsbereich ca. 6,5 ha,

Seite 9) 5,8 ha Ackerfläche und

Seite 22) Gesamtfläche von 6,5 ha (11.1)

- Wie kommen diese unterschiedlichen Größenangaben zustande?

Auch in Nottuln und anderen Gemeinden des Münsterlandes ist der sog. „Donut-Effekt“ zu beobachten. Er besagt: „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?
- Warum hat die Gemeinde den Donut-Effekt nicht thematisiert?

Städtebauliches Konzept

Auf Seite 10 schreiben Sie, dass das städtebauliche Konzept vorsieht, ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich an den angrenzenden Wohngebieten orientieren sollte.

- ✓ Aufgrund dessen müssen die Baugrenzen der Häuser zum Lerchenhain auf der gesamten Länge im gleichen Abstand zur Wallhecke verlaufen. Im vorderen und hinteren (Hausnummern 64 und 66) Bereich darf der Abstand nicht verringert werden. Auch für die Bereiche WA3 (blau) und WA5 (grün) muss der Abstand des WA1(rot) Gebietes

gelten. Nur so ist ein harmonischer Übergang vom alten zum neuen Baugebiet gewährleistet.

- ✓ Außerdem entfällt dadurch auch der „Versatz“ der Verbindungsstraße zur Erschließung eines weiteren Baugebietes bzw. zu Anbindung an die Ausfallstr. In Richtung Buxtrup.
- ✓ Der Versatz reduziert den Abstand zur vorhandenen Wallhecke. Hierdurch wird dieses Mikrobiotop nachhaltig beeinträchtigt.
- ✓ Städtebaulich bedenklich ist auch die massive Bebauung an der Dülmener Str. mit 6 Mehrfamilienhäusern, weil sie zu „wuchtig“ am Ortseingang wirkt.

Unter Punkt 4.1) Interne Erschließung S. 16

In der Begründung wird behauptet: „.... im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung* die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes ermittelt. Im Ergebnis wird die Erhöhung des Durchgangsverkehrs in den benachbarten Wohnquartieren als gering bewertet. Das geringfügig ansteigende Verkehrsaufkommen hat dennoch negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Wohnqualität, der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs innerhalb der angrenzenden Wohngebiete empfohlen.“

Dazu sagt das Verkehrsgutachten: „Im weiteren Verlauf ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des zusätzlichen Verkehrs als Durchgangsverkehr im benachbarten Wohnquartier auftreten wird, was vor allem aus der Lage der Versorgungseinrichtungen resultiert. Die Ergebnisse zur Erfassung des Durchgangsverkehrs von 2011 haben ergeben, dass die Steinstraße eine deutlich höhere Bedeutung einnimmt als die Straße Lerchenhain. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird daher angenommen, dass etwa 15 % des Neuverkehrs über die Straße Lerchenhain und etwa 25 % über die Steinstraße fahren werden. Demnach wird etwa 40 % des zusätzlichen Verkehrsaufkommens als Durchgangsverkehr in Ansatz gebracht, was bezogen auf die Tagesbelastung in der Steinstraße und der Straße Lerchenhain eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens bedeutet.“

Die Interpretation des Gutachtens ist falsch. Das Gutachten bestätigt, dass ein erheblicher Teil des zusätzlichen Verkehrs als Durchgangsverkehr im benachbarten Wohnquartier (sprich Lerchenhain) auftreten wird. Dabei deutet das Gutachten die Situation auch nicht richtig: Es behauptet: „...,was vor allem aus der Lage der Versorgungseinrichtungen resultiert.“ Es geht nicht nur um das Erreichen der Versorgungseinrichtungen, es fließt zusätzlich ein erheblicher Verkehr durch den Lerchenhain und die Steinstraße in Richtung B525, Autobahn und Appelhülsen.

Das Gutachten empfiehlt Maßnahmen zur Beruhigung des Durchgangsverkehrs. Der Planungsspaziergang hat gezeigt, dass es keine einheitliche Meinung gibt und dass angedachte Maßnahmen sehr umstritten sind.

Außerdem:

- Wer zahlt die immensen Kosten?
- Wie werden verkehrsberuhigende Maßnahmen rechtlich verbindlich festgeschrieben?
- Wie wird sichergestellt, dass neben den Belastungen des Durchgangsverkehrs im Lerchenhain nicht auch noch geparkt wird?
- Von wie vielen Fahrzeugen gehen Sie pro Wohneinheit aus?

Fragen zu den Grünflächen, Punkt 5.1, Seite 18

- Wie groß sind die Grünflächen? Durch die Versiegelungen entsteht ein Biotopwertdefizit. Das Ausgleichsdefizit soll vom Ökokonto der Gemeinde Nottuln abgebucht werden.
- Was ist das Ökokonto?
- Welche Fläche ist das?

Frage zu wasserwirtschaftlichen Belangen, Punkt 5.5, Seite 19/20

- In welches südlich des Plangebietes befindliche Gewässer soll das Niederschlagswasser eingeleitet werden?

Frage zur Abwasserentsorgung, Punkt 6.2, Seite 20

Wir werden ausführlich zur Entsorgung des Schmutzwassers unter 07) Anzeige gemäß § 57 LWG - Trennsystem – Schmutzwasser – Stellung nehmen.

- Wie erklären Sie die folgenden widersprüchlichen Aussagen?

Begründung der Gemeinde, Seite 20):

„Hierzu werden entsprechende technische Vorkehrungen getroffen (Einbau von Rücklaufsicherungen).“

Dagegen empfiehlt das Ingenieurbüro Gnegel keinen (!) Einbau von Rücklaufsicherungen.

Frage zum Immissionsschutz, Punkt 8, Seite 21

Die Gemeinde behauptet, dass die neue Ortsumgehung im Norden Einfluss auf die Verkehrsentwicklung der Dülmener Straße haben wird.

Wir gehen nicht davon aus.

- ✓ Welchen Zusammenhang sieht die Gemeinde?
- ✓ Worauf fußt die Darstellung der Gemeinde?

Da die schalltechnische Stellungnahme den offengelegten Unterlagen nicht beilieg, können die Aussagen und Schlussfolgerungen des Verfassers der Begründung nicht nachvollzogen werden. Insbesondere kann die Darstellung - im Plangebiet sei die Lärmimmission vergleichbar - überhaupt nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die insbesondere während der intensiven Feldarbeiten zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete führen muss. Diese lassen sich auch nicht mit einfachen Anforderungen der EnEV-UVO erreichen, sondern erfordern zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen südlich und östlich des Plangebietes. Soweit aber unterstellt würde, dass Anforderungen der EnEV-UVO ausreichen, fehlt in der textlichen Fassung des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis. Außerdem muss den Investoren verdeutlicht werden, dass zumindest nachts die Fenster zur Dülmener Straße aus Lärmschutzgründen zwingend geschlossen bleiben müssen. Dies muss dann auch in den zu erteilenden Baugenehmigungen als Bedingung festgeschrieben werden.

Für die BI ist nicht verständlich, dass die Gemeinde für die Lärmimmissionen Gebiete westlich der Dülmener Straße heranzieht, für die Verkehrsbelastungen aber dieses Gebiet nicht betrachtet. Vergleichen Sie bitte dazu den Untersuchungsraum auf Seite 1) Abb. 1 der Verkehrsuntersuchung. Es wird nur der Verkehr östlich der Dülmener Straße untersucht.

- Wie erklären Sie die unterschiedlichen Betrachtungsweisen?