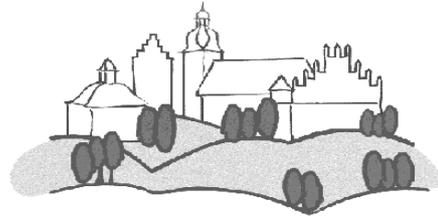


Gemeinde Nottuln

Der Bürgermeister



Öffentliche Beschlussvorlage

Pflichtaufgabe
 Freiwillige Aufgabe
 Extern
 Intern

Vorl.-Nr.: 30/2007
Fachbereich: Bauplanung und Liegenschaften
Sachbearbeiter/in, Telefon: Herr Volkmer, 02502 / 942 - 310
Datum: 22.02.2007

Betreff:

Bauliche Entwicklung in Nottuln

Beschluss des Rates zu Vorlage 202/2006: Die Verwaltung berichtet „.....über die künftige bauliche Entwicklung der Ortsteile Darup und Schapdetten.....“

Beschlussvorschlag:

Informationsvorlage

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen erst im Rahmen einer konkreten Planungsphase

Beratungsfolge:	Termin:	TOP	Beratungsergebnis:			
			einst.	(j)	(n)	(e)
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	14.03.2007					

 Unterschrift Fachbereichsleiter/in

 Unterschrift Bürgermeister / Beigeordneter

Sachverhalt:

Arbeitsauftrag

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 einen Beschluss zur baulichen Entwicklung in der Gemeinde Nottuln gefasst.

Als ein Teil dieses Beschlusses wurde die Verwaltung beauftragt, dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung über die künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile Darup und Schapdetten zu berichten.

Bevor Ausführungen zu diesen beiden Ortsteilen gemacht werden, folgen eine paar generelle Aussagen zu den Grundlagen des weiteren Handelns.

Rechtliche Grundlagen zur weiteren Entwicklung

Bei der letzten Aufstellung des derzeitigen Regionalplanes im Jahre 1995, - damals noch Gebietsentwicklungsplan (GEP) genannt -, gab es von Seiten der zuständigen Fachbehörde, - damals der Regierungspräsident, heute die Bezirksregierung -, unter anderem eine Entwicklungsprognose zu den einzelnen Siedlungsdichten.

In ihren Erläuterungen zum Regionalplan führt die planende Behörde aus:

„... Die zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern sind in ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Freiraumfunktion auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten. In diesem Rahmen kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, insbesondere zur Abrundung des vorhandenen Bestandes, und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen ...“.

„... Ortschaften / Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern sind im Hinblick auf die landesplanerisch angestrebte Konzentration der Siedlungsentwicklung in der zeichnerischen Darstellung nicht als Wohnsiedlungsbereiche gekennzeichnet. Gleichwohl erfüllen sie, vorwiegend im ländlichen Raum, aufgrund ihrer Entfernung zu den dargestellten Wohnsiedlungsbereichen sowie einer vorhandenen infrastrukturellen Teil-Grundausrüstung gewisse Versorgungsfunktionen der untersten Stufe. In dieser Funktion sollen sie so weit wie möglich gesichert werden ...“.

Aus diesen Abschnitten des Erläuterungsberichtes ist abzuleiten, dass eine intensive bauliche Entwicklung in den kleinen Ortsteilen kein landesplanerisches Ziel ist und damit eine zu beachtende Vorgabe darstellt, die im Verfahren nicht einer Abwägung unterliegt.

Diese Aussage deckt sich mit den bisherigen Verhandlungsergebnissen der Gemeindeverwaltung mit der Bezirksregierung, wenn aufgrund von Anträgen und Nachfragen der Wunsch nach weiterer baulicher Entwicklung vorgetragen wurde.

Statistische Materialien

1995 bei der Aufstellung des Regionalplanes gab es folgende Einwohnerzahlen:

<u>Ortsteil</u>	<u>Einwohner</u>
Schapidetten	1.000
Darup	1.200

Die Entwicklungsziele wurden wie folgt dargestellt (ebenfalls laut Regionalplan 1995):

<u>Ortsteil</u>	<u>Einwohner</u> <u>1995</u>	<u>Fluktuation</u>	<u>Zuwachs</u>	<u>Prognosehorizont</u> <u>2010</u>
Schapidetten	1.000	- 100	+ 100	1.000
Darup	1.200	- 100	+ 200	1.300

Vergleich des 1995 aufgestellten Planzieles mit dem Stand am Ende des vergangenen Jahres:

<u>Ortsteil</u>	<u>Planziel 1995</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>Veränderung</u>
Schapidetten	1.000	1.362	+ 36 %
Darup	1.300	2.105	+ 62 %

Diese Tabelle verdeutlicht, dass die bauliche Entwicklung in beiden Ortsteilen weit über die 1995 ins Auge gefasste und heute noch gültige landesplanerische Zielsetzung einer Eigenentwicklung hinausgeht bzw. hinausgegangen ist.

Der Fachbegriff „Eigenentwicklung“ bedeutet, dass das Wachstum nur aus dem Ortsteil heraus entstehen soll

- durch bauwillige Kinder ortsansässiger Personen und/oder
- durch das Bedürfnis ebenfalls im Ort wohnender Personen nach mehr Wohnraum.

Inwieweit die nunmehr aktuell anstehende Änderung des Regionalplanes die landesplanerischen Ziele aus der Aufstellung von 1995 neu gestaltet oder an den alten Grundsätzen festhält, kann heute noch nicht beantwortet werden.

Restriktives Handeln wird allerdings unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels – es wird kein strukturelles Einwohnerwachstum mehr vorhergesagt – zu erwarten sein.

Infrastruktur

Bei allen Handlungsansätzen hat die Gemeindeentwicklung und damit letztendlich die Politik neben der Aufgabe, ein Baulandbedürfnis befriedigen zu können, auch die Aufgabe, dafür Sorge zu tragen, dass dem Bürger eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung angeboten werden kann.

Gerade in den kleinen Ortsteilen stellt sich aber dar, dass gerade die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln, ärztlicher Versorgung, Schulversorgung usw. kritisch sein kann.

Insbesondere ältere Menschen, akut Kranke oder immobile Personen könnten in Versorgungsengpässen geraten.

Die gesamte Einzelhandelsentwicklung mit einem starken Drang nach Konzentration und ungehemmter Größenentwicklung ist ein warnendes Signal dafür, dass kleine Ortsteile von einer Versorgung abgeschnitten werden könnten, weil sie das Interessentenpotential nicht bieten können und deshalb unattraktiv sind. Die Ortsteile müssen deshalb mit einer der Bevölkerungsstruktur angepassten Infrastruktur gesichert werden, um die langfristige Versorgung darstellen zu können!

Entwicklungspotentiale

Unter diesen Aspekten geht die Verwaltung davon aus, dass die Bezirksregierung in angemessenem Umfang den kleinen, im Regionalplan nicht dargestellten Ortsteilen, ein Baulandpotential unter den genannten Bedingungen zuerkennen wird.

Dazu werden die folgenden Nachweise erforderlich sein:

- Verwertbares Bauland innerhalb von Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich darf für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Bedürfnisse zur Entwicklung werden nur insoweit zuerkannt, als ein Zuzug aus anderen Städten und Gemeinden oder Ortsteilen von Nottuln nicht aktiv betrieben wird.

Ortsteil Darup

Der Vorlage ist ein Übersichtsplan des Ortsteiles Darup beigelegt.

Die mit **roten Punkten** gekennzeichneten Stellen weisen Bauland innerhalb eines Bebauungsplanes aus. Bei den mit **blauen Punkten** gekennzeichneten Stellen wäre eine Bebauung auch ohne Bebauungsplan denkbar. Bei den blauen Punkten ist im Einzelfall die Bauordnungsbehörde des Kreises Coesfeld für das Baurecht maßgebend.

Ein gewisses Baulandpotential ist somit im Ortsteil Darup zur Zeit noch vorhanden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes kommen somit nur unter den o.g. Voraussetzungen kleine Flächen in Frage.

Den politischen Gremien ist bekannt, dass es im Bereich des Hagenbaches eine Hochwasserproblematik gibt. Die angedachten Entwicklungen am Wullaweg und unmittelbar im Ortskern scheiterten bisher an der Lösung dieses Problems.

Die Gemeinde befindet sich aktuell in Verhandlungen mit der unteren Wasserbehörde, um einen Lösungsansatz zu finden.

Ortsteil Schapdetten

Für den Ortsteil Schapdetten ist der Vorlage ebenfalls ein Übersichtsplan beigelegt.

Die Ausführungen zu den blauen und roten Punkten gelten entsprechend.

Für die blauen Punkte gilt auch, dass das Baurecht im Einzelfall unter den besonderen Bedingungen des unbeplanten Innenbereiches durch das Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld zu prüfen ist.

Die Restriktionen der generellen Aussagen gelten auch für den Ortsteil Schapdetten.

Zum einen ist festzustellen, dass es ein gewisses Baulandpotential noch gibt, zum anderen gibt es auch hier eine Hochwasserproblematik, die zwar gelöst werden muss, aber mit der Situation in Darup nicht vergleichbar ist.

Weiterhin ist bei einer Entwicklung insbesondere innerhalb der Ortslage noch der Betrieb der einzelnen Bauernhöfe mit entsprechender Viehhaltung insoweit zu berücksichtigen, dass durch einen Bebauungsplan der Bestand der Höfe unbeeinträchtigt bleiben muss.

Konkret steht die Gemeindeverwaltung mit einem Interessenten in Verhandlung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt können hierzu aber noch keine Aussagen gemacht werden.

gez. Volkmer