

An die Gemeinde Nottuln  
Herr Fuchte

127  
Im Namen der Eigentümer

  
16. 01. 2012

## Bebauungsplan „Auf der Burg – private Grünfläche“

Sehr geehrter Herr Fuchte,

mit diesem Schreiben beziehen die Grundstückseigentümer der grün gekennzeichneten Flächen im Gebiet „Auf der Burg“ Stellung zu einer Festsetzung als private Grünfläche. Wir möchten bereits zum heutigen Tage wiederholt darauf hinweisen, welche Interessen die Eigentümer verfolgen.

Aus den folgenden Gründen lehnen wir die Festsetzung des in Vorlage 119/2011 grün gekennzeichneten Bereiches als „private Grünfläche“ ab:

### 1. Entwertung

Massive Entwertung der Grundstücke, deren Grundstücksrichtwert laut Gutachterausschuss derzeit bei € 150/m<sup>2</sup> liegt, wenn sie als Grünfläche festgesetzt würden. Dieser de facto Entwertung versucht man sich zu entziehen, indem der Bereich als Außenbereich klassifiziert wird. Dieser Einordnung einen Außenbereich vorliegen zu haben widersprechen wir aus folgenden Gründen:

- a. Der Bereich befindet sich von seiner Lage her ganz unbestritten „*innerhalb eines im Zusammenhang befindlichen Ortsteils*“ (Wortlaut § 34 BauGB). Es ist lediglich als eine kleine unbebaute Enklave einzuordnen, die seit Jahren von allen Seiten rundherum umbaut wurde. Nach dem gesunden Menschenverstand würde es bei einer so kleinen Fläche schwer fallen, von einem Außenbereich zu sprechen.
- b. Die Verwaltung schreibt in der öffentlichen Beschlussvorlage 119/2011, dass bei bestehender Rechtsprechung davon auszugehen ist, dass ein Unterschreiten eines 100-Meter-Radius zu bestehender Bebauung die Grenze der Klassifizierung von Innen- und Außenbereich wäre. Laut Vorlage ist „*dieses Maß heute bereits fast erreicht*“. Gemäß unterschiedlicher uns vorliegender Urteile der BVerwG Buchholz, München und Mannheim zur Angabe, wann ein Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil unterbrochen ist, muss hier jedoch von einer Distanz von ca. 150 m ausgegangen werden. Diese 150 m werden an keiner Stelle für den als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich erreicht. Aus diesem Grund kann keinesfalls von einem Außenbereich die Rede sein.
- c. Hinsichtlich des Bodendenkmals kam der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld im Sommer 2010 zu folgender Beurteilung für die Flächen, die als private Grünfläche ausgewiesen sind: „Eine signifikante Wertbeeinflussung sehen wir im Hinblick auf die tatsächliche und planungsrechtliche Nutzung durch die zuvor beschriebene Einschränkung als nicht gegeben an.“ Die „beschriebene Einschränkung“ beziehen sich auf das Recht der Denkmalbehörde bei Funden im Rahmen von Bautätigkeiten diese zunächst für 6 Monate zu unterbrechen.

2. Ungleichbehandlung

- a. Es liegt eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer der Flächen, die als private Grünflächen (grüne Flächen) ausgewiesen werden sollen, gegenüber den Eigentümer der Flächen vor, die zur Nachverdichtung (rote Flächen) vorgesehen sind.  
Im Bezug auf die Flächen, die zur Nachverdichtung vorgesehen sind, plant die Gemeinde laut Vorlage sogar, sich mit den Anwohnern zusammzusetzen, um eine private Erschließungsstraße zu errichten, die dann im B-Plan gekennzeichnet würde. Eine gemeinsame private Erschließungsstraße wäre ja auch bei den grünen Flächen von Nordwesten oder Osten möglich.
- b. Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer der Flächen, die als private Grünfläche ausgewiesen werden sollen gegenüber Eigentümer der Flächen, die in den vergangenen Jahren schon ohne B-Plan aufgrund von §34 BauGB bebaut wurden (z.B. Dammann, Tiefe Straße, Hinterlieger Havixbecker Straße)
- c. Ungleichbehandlung auch gegenüber Grundstückseigentümern im Bereich „Alte Breide“, „Busenbaumstraße“, „Roibartstraße“, „Auf der Heide“, die ähnlich strukturiert, ehemals Kleingärten waren und wo in den letzten Jahren überall Bebauung zugelassen wurde.

3. Sinn einer Festlegung als „private Grünfläche“

Die Festsetzung „privat“ widerspricht dem Ziel der Gemeinde, dass die Flächen durch die Allgemeinheit erlebbar werden, etwa indem man die Fußwegdurchbindung verbessert.

Kann von Erlebarkeit eines Grünraums gesprochen werden, wenn

- a. Es zwei Fußwege von zusammengenommen höchstens 250 m Länge gibt?
- b. Die Fußwege bereits heute in der Mitte durch ein Wohnhaus flankiert werden?
- c. Die meisten Grünflächen durch die Allgemeinheit nicht erreichbar sind?
- d. Die meisten Flächen aufgrund von hohen Hecken und Zäunen nicht einmal einsehbar sind?

Grünflächen werden dort erlebbar, wo Sie am Rande von Dörfern und Städten in offene, große freie Flächen bzw. Wälder übergehen und nicht dort, wo schmale und enge Gassen, den Weitblick des Betrachters einschränken.

4. Zersiedlung

Warum nimmt man nicht im gesamten Planbereich zwischen Hagenstraße, Havixbecker Straße, Burgstraße und Tiefer Straße eine behutsame Nachverdichtung vor, statt neue Flächen jenseits der Havixbecker Straße auszuweisen und damit den Flächenverbrauch weiter voranzutreiben?

Die Raumordnung, Regionalplanung und Flächennutzungsplanung sollen das Ziel verfolgen, den Flächenverbrauch in der Bundesrepublik zu reduzieren. Dies wird im Baugesetzbuch und im Raumordnungsgesetz vorgeschrieben.

Außerdem bleibt fraglich, ob angesichts der demographischen Entwicklung eine großflächige Ausweisung von Neubaugebieten überhaupt notwendig respektive rentabel ist. Hier würde eine behutsame Nachverdichtung auf bereits „zersiedelten Flächen“ eher Sinn machen.

5. Willkürliche Festlegung der Trennlinie

Warum sind einige Flurstücke nördlich und östlich der grünen Fläche nicht mit in die Festsetzung als „privat Grünfläche“ einbezogen?

6. Bodendenkmal

- a. Eine Zerstörung von Denkmalresten durch eine behutsame Nachverdichtung kann ausgeschlossen werden, da der Bereich bereits heute als Bodendenkmal eingetragen ist. Bei allen Bautätigkeiten der letzten Jahre, waren Mitarbeiter der Denkmalbehörde bei Erdarbeiten anwesend. Sollte in oder auf einem der Grundstücke ein Bodendenkmal entdeckt werden können die Bauarbeiten daraufhin bis zu einem halben Jahr unterbrochen werden, um das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Bodendenkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Bodendenkmals oder für seine wissenschaftlichen Erforschungen erforderlich ist.
- b. Die Prüfung des Bereichs, der als „Private Grünfläche“ ausgewiesen werden soll, erscheint willkürlich. Was ist mit den übrigen Flächen, insbesondere denjenigen, die in den vergangenen Jahren schon bebaut wurden? So wird von Grundmauerfunden beim Bau der heutigen Realschule berichtet. Gibt es wissenschaftlich fundierte Aussagen über den genauen Standort der Burg im Bereich derjenigen Flächen die als „Private Grünfläche“ ausgeschrieben werden sollen oder handelt es sich vielmehr um Wunschdenken in diesem Bereich Burgreste finden zu können?
- c. Was nützt ein Denkmal als „private Grünfläche“, die aus Kleingärten besteht. Ein Denkmal ohne Erkennbarkeit und ohne öffentliche Kennzeichnung und Erklärung außer in zwei Straßennamen (Auf der Burg und Burgstraße) macht keinen Sinn. In diesem Fall würde es doch nur Sinn machen, das Gebiet zu einer öffentlich erlebbaren Fläche zu machen und die Grundstücke von den bisherigen Grundstückseigentümern zu erwerben.

**Fazit:**

Nur weil der „grüne Bereich“ eher zufällig als nahezu einzige „unbebaute Insel“ im nordöstlichen Teil von Nottuln übrig geblieben ist, erscheint es als zutiefst ungerecht und willkürlich, wenn hier jetzt durch einen Bebauungsplan und eine Festsetzung als „private Grünfläche“ eine Bebauung für alle Zeit ausgeschlossen wird. Die Gemeinde hat den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Nottuln jahrzehntelang planungstechnisch ignoriert, wie die Verwaltung selbst einräumt: „Die bisherige Siedlungskante im Norden Nottulns ist nur wenig harmonisch: Einerseits bebaute Straßen, ein nicht klar definiertes Ende des Siedlungsbereiches, keine Eingrünung oder ähnliches“ (Vorlage Nr. 76/2011, S. 2, vierter Absatz).

Es erscheint als Farce, wenn die Grundstücksanlieger jetzt für diesen strategischen Mangel an Planung durch erheblichen Wertverlust ihrer Grundstücke, die sie gleichzeitig auch noch der Allgemeinheit als Durchwegung und Erholungsfläche zur Verfügung stellen sollen, bezahlen sollen, während andere Anlieger in dem gleichen Bebauungsplangebiet und in der näheren Umgebung (südwestlich der Burgstraße) ihre Grundstücke in der Vergangenheit und auch in Zukunft (rote Fläche) durch Bebauung wertsteigernd nutzen konnten bzw. können sollen.

Unser Ziel ist daher die Verhinderung der Festsetzung als „private Grünfläche“ durch den Bebauungsplan. Für konstruktive Gespräche stehen die Eigentümer der Gemeindeverwaltung jederzeit zur Verfügung.

Im Namen der Anlieger

