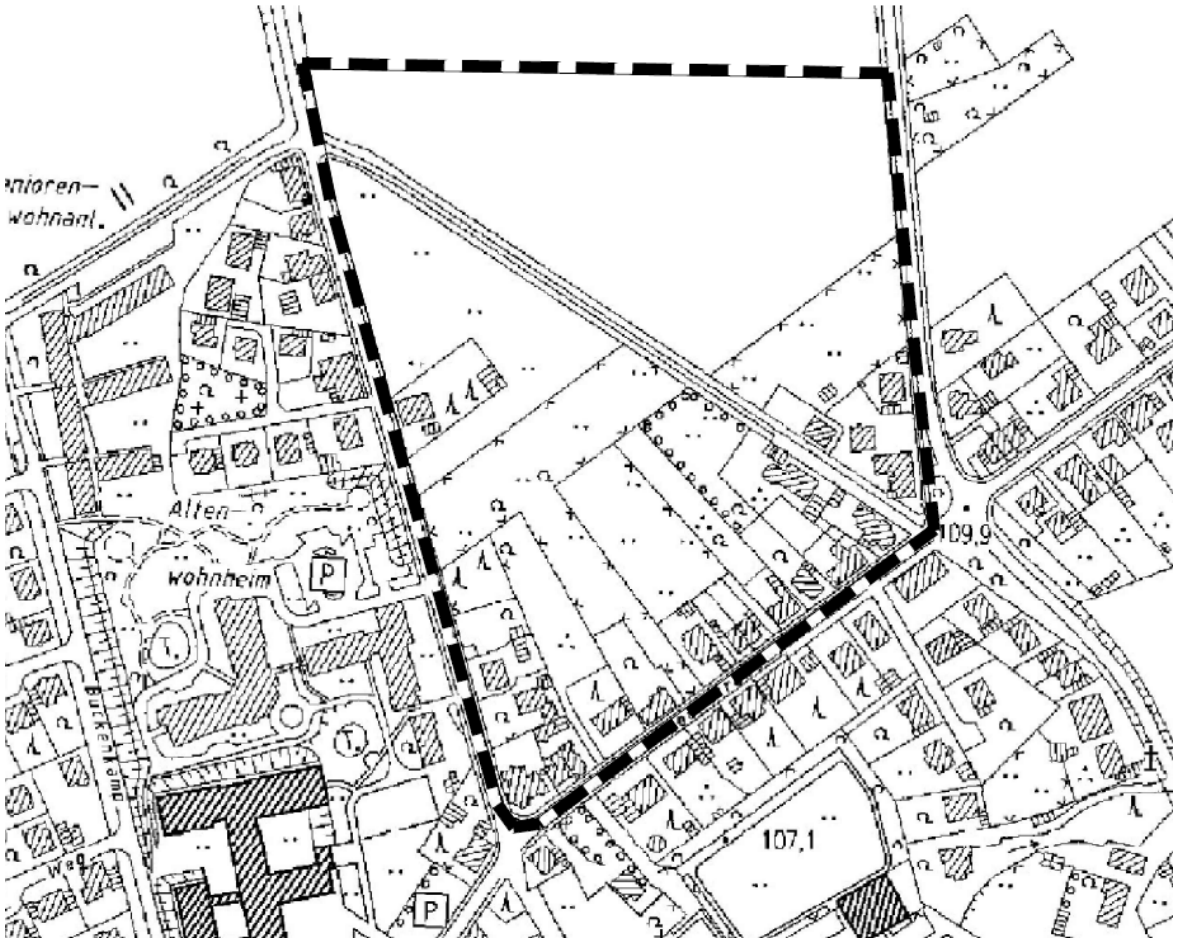
Gemeinde Nottuln

75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nottuln Nord“



Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf zum Beschluss

August 2016

Inhalt

Inhalt 2
I. Begründung 3
1. Ziel und Zweck der Planung 3
2. Erforderlichkeit/Alternativen 3
2.1 Jüngere Baulandentwicklung und -nachfrage in Nottuln: 3
2.2 Prognose der Baulandnachfrage 4
2.3 Alternativen der Siedlungsentwicklung 6
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation 8
4. Verfahren 9
5. Planungsbindungen 10
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 10
5.2 Flächennutzungsplan 13
5.3 Landschaftsplanung 13
5.4 Bebauungsplanung 13
5.5 Wasserschutzgebiet 13
6 Städtebauliches Konzept des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes 13
7. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung 14
7.1 Wohnbaufläche 14
7.2 Grünfläche 14
8. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes/Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen 14
9. Flächenbilanz 16
II. Umweltbericht (Anlage 1) 16

Anlage 2 Artenschutzprüfung Stufe I + II

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Nottuln plant, am nördlichen Rand des Ortsteils Nottuln, zwischen Uphovener Weg, Hagenstraße und Havixbecker Straße auf ca. 4,7 ha Fläche ein neues Wohngebiet mit rund 70-100 Wohneinheiten vorwiegend in Einzel-, Doppelhausbauweise zu errichten. Zeitgleich wird auch die angrenzende Bestandsbebauung mit in das Plangebiet einbezogen, wodurch eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Das Plangebiet ist insgesamt rund 6,3 ha groß.

Dafür soll der Flächennutzungsplan geändert werden und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Entwicklung des Baugebietes soll kurzfristig begonnen werden. Auf Grund der Vielzahl der Flächeneigentümer und der Grundstückszuschnitte wird eine Umlegung erforderlich. Der Rat hat in der Sitzung vom 13.05.2014 die Baulandumlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. So soll die kurz- und mittelfristige Baulandnachfrage bedient werden können.

2. Erforderlichkeit/Alternativen

2.1 Jüngere Baulandentwicklung und -nachfrage in Nottuln:

In den letzten vier Jahren hat in Nottuln eine unerwartete Baulandnachfrage stattgefunden. Die letzte Baugebietsausweisung in Nottuln erfolgte mit dem gemeinsam mit der WGZ-Bank entwickelten Baugebiet „Westlich Dülmener Straße / Olympiastraße“. Hier standen seit 2010 90 Bauplätze zur Verfügung. Im Baugebiet stehen derzeit keine Grundstücke mehr zum Verkauf, wobei auch alle gemeindeeigenen Grundstücke verkauft sind.

Auch in den übrigen Baugebieten wurden seit 2009 noch bestehende Baulücken geschlossen. Die Gemeinde hat im Baugebiet „Am Hangenfeld“ die letzten Baugrundstücke verkauft, und auch im Baugebiet „Fasanenfeld II“ ist der Bestand an verfügbaren Baugrundstücken weiter zurückgegangen. Hier stehen derzeit ebenfalls keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

Außerdem entwickelt sich im Ortsteil Appelhülsen die Nachfrage besser, als auf Grund der Erfahrung der vergangenen Jahre zu erwarten war. Das Baugebiet Hellersiedlung ist inzwischen weitestgehend vermarktet. In Darup konnte durch ein kleines privates Baugebiet (Feldstiege), das Baugebiet Schoppmanns Wiese sowie einige Nachverdichtungsmaßnahmen ein Nachfragestau abgebaut werden. Im Ortsteil Schapdetten ist hingegen auf Grund der lange zurück liegenden letzten Baulandausweisung ein gewisser Nachfrageüberhang zu erkennen. Nach Bewertung der Verwaltung lassen sich hier aber die derzeit in Frage kommenden Flächen nicht wirtschaftlich auskömmlich entwickeln.

In dieser Situation kommen gerade für den Ortsteil Nottuln seit Beginn 2012 vermehrt bauwillige Interessenten auf die Gemeinde zu, deren Grundstückswunsch nicht mehr erfüllt werden kann. Die Nachfrage bezieht sich vor allem auf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie für seniorengerechtes Wohnen. Die Nachfrage ist insbesondere für den Ortsteil Nottuln vorhanden. Andere Ortsteile werden wesentlich seltener nachgefragt. Vereinzelt konnte auf Grund dieser Tatsache bereits eine Abwanderung in Nachbargemeinden beobachtet werden.

2.2 Prognose der Baulandnachfrage

Die aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen für Nottuln sind weiterhin weitaus besser als im Bundes- und Landesvergleich. Dennoch wird für Nottuln kein Wachstum, sondern eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Bevölkerung bis 2030 prognostiziert. Im Vergleich zu früheren Jahren spielen Wanderungsgewinne in Nottuln kaum noch eine Rolle. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 ist vor allem die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen aus Nottuln fortgezogen. Die Fortzüge machen einen Großteil der leicht negativen Bevölkerungsentwicklung aus. Die Geburten- und Sterbefälle waren im Zeitraum von 2007 bis 2011 annähernd ausgeglichen. (vgl. Kommunalprofil IT NRW 2011).

Abnehmende Haushaltsgrößen (Anzahl der Einpersonenhaushalte in Nottuln 2006: 24,1 %; 2011: 29,0 %) und eine steigende durchschnittliche Wohnfläche (2006: 35,2 m²/Person; 2011: 37,1 m²/Person) führen zu einem weiteren Bedarf an Wohnbebauung, trotz stagnierender Einwohnerzahl. Wird diesem Bedarf kein Raum gegeben, ist mit stärker sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Am Beispiel des Faktors Wohnfläche soll der mögliche zusätzliche Bedarf verbildlicht werden: Die Wohnfläche / Person in Nottuln liegt unter dem Landesniveau (40,5m²) und auch unter dem Durchschnitt des Kreises Coesfeld (39,9m²). Derzeit hat Nottuln 19.841 Einwohner. Selbst bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang um 4,1 % von 2009 – 2030 (vgl. Bertelsmannstiftung 2011) besteht somit ein fiktiver Angleichungsbedarf von 53.277m² allein im Vergleich mit dem Durchschnitt des Kreises Coesfeld. Dies entspricht 355 Einfamilienhäusern á 150 m² oder 592 Wohnungen á 90 m². Natürlich lässt sich dieser Indikator nicht 1:1 als tatsächlicher Flächenbedarf sehen. So ist die Vergrößerung der Wohnfläche bei abnehmender Haushaltsgröße nicht immer als freiwillig gewählter Mehrbedarf anzusehen, sondern kann auch eine Folge vom Tod des Lebenspartners oder einer Trennung sein. Es wird dennoch deutlich, dass auch bei zurückgehender Bevölkerung weiterhin ein umfangreicher Bedarf nach mehr Wohnfläche bestehen bleibt.

Zugleich zeigt sich in den vergangenen Jahren ein gewisser Umbruch bei der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. So hat in den letzten zwei Jahren gerade der Markt für altengerechte, möglichst barrierefreie Wohnungen in Ortskernnähe einen regelrechten Boom erlebt. Und auch in klassischen Neubaugebieten ist erkennbar, dass nicht mehr nahezu ausschließlich Familien mit Kind - eine Gruppe, die man natürlich dennoch nicht aus den Augen verlieren darf – Grundstücke nachfragen, sondern die Lebensentwürfe auch in Nottuln vielfältiger werden.

Zukünftig ist damit zu rechnen, dass die Wohnungsnachfrage sich stärker ausdifferenziert und auch im ländlichen Raum spezielle Wohnformen nachgefragt werden. Zu diesem komplexen Thema seien hier nur einige Schlagwörter, wie „gemeinsam Bauen und Wohnen in einer Baugruppe“, „generationsübergreifendes Wohnen“, „Alten-WGs“, „Wohngruppen für Demenzkranke“, „Wiederbelebung genossenschaftlicher Bauprojekte“ oder „kleine Einfamilienhäuser für Singles oder Alte“ genannt. Ein weiterer Aspekt ist die Nachfrage nach klimaangepasster und klimaschützender Bauweise.

Um ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahl zu verhindern und damit auch dauerhaft einen Beitrag zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur zu leisten, ist eine weitere Bereitstellung von neuen Bebauungsmöglichkeiten erforderlich. Dabei ist es Ziel bei der Siedlungsentwicklung in Nottuln, den veränderten Ansprüchen der Nachfrage gerecht zu werden und entsprechende Angebote zu schaffen.

Die aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen für Nottuln sind weiterhin weitaus besser als im Bundes- und Landesvergleich. Dennoch wird für Nottuln kein Wachstum, sondern eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Bevölkerung bis 2030 prognostiziert. Im Vergleich zu früheren Jahren spielen Wanderungsgewinne in Nottuln kaum noch eine Rolle. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 ist vor allem die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen aus Nottuln fortgezogen. Die Fortzüge machen einen Großteil der leicht negativen Bevölkerungsentwicklung aus. Die Geburten- und Sterbefälle waren im Zeitraum von 2007 bis 2011 annähernd ausgeglichen. (vgl. Kommunalprofil IT NRW 2011).

Abnehmende Haushaltsgrößen (Anzahl der Einpersonenhaushalte in Nottuln 2006: 24,1 %; 2011: 29,0 %) und eine steigende durchschnittliche Wohnfläche (2006: 35,2 m²/Person; 2011: 37,1 m²/Person) führen zu einem weiteren Bedarf an Wohnbebauung, trotz stagnierender Einwohnerzahl. Wird diesem Bedarf kein Raum gegeben, ist mit stärker sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

Am Beispiel des Faktors Wohnfläche soll der mögliche zusätzliche Bedarf verbildlicht werden: Die Wohnfläche / Person in Nottuln liegt unter dem Landesniveau (40,5m²) und auch unter dem Durchschnitt des Kreises Coesfeld (39,9m²). Derzeit hat Nottuln 19.841 Einwohner. Selbst bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang um 4,1 % von 2009 – 2030 (vgl. Bertelsmannstiftung 2011) besteht somit ein fiktiver Angleichungsbedarf von 53.277m² allein im Vergleich mit dem Durchschnitt des Kreises Coesfeld. Dies entspricht 355 Einfamilienhäusern á 150 m² oder 592 Wohnungen á 90 m². Natürlich lässt sich dieser Indikator nicht 1:1 als tatsächlicher Flächenbedarf sehen. So ist die Vergrößerung der Wohnfläche bei abnehmender Haushaltsgröße nicht immer als freiwillig gewählter Mehrbedarf anzusehen, sondern kann auch eine Folge vom Tod des Lebenspartners oder einer Trennung sein. Es wird dennoch deutlich, dass auch bei zurückgehender Bevölkerung weiterhin ein umfangreicher Bedarf nach mehr Wohnfläche bestehen bleibt.

Zugleich zeigt sich in den vergangenen Jahren ein gewisser Umbruch bei der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. So hat in den letzten zwei Jahren gerade der Markt für altengerechte, möglichst barrierefreie Wohnungen in Ortskernnähe einen regelrechten Boom erlebt. Und auch in klassischen Neubaugebieten ist erkennbar, dass nicht mehr nahezu ausschließlich Familien mit Kind - eine Gruppe, die man natürlich dennoch nicht aus den Augen verlieren darf – Grundstücke nachfragen, sondern die Lebensentwürfe auch in Nottuln vielfältiger werden.

Zudem hat sich insbesondere im Jahr 2015 durch die Zuwanderung von Flüchtlingen die Bedarfslage im Bereich kostengünstigen Wohnraums verschärft. Hier ist in den nächsten Jahren ein großer Bedarf im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums zu erwarten.

Zukünftig ist damit zu rechnen, dass die Wohnungsnachfrage sich stärker ausdifferenziert und auch im ländlichen Raum spezielle Wohnformen nachgefragt werden. Zu diesem komplexen Thema seien hier nur einige Schlagwörter, wie „gemeinsam Bauen und Wohnen in einer Baugruppe“, „generationsübergreifendes Wohnen“, „Alten-WGs“, „Wohngruppen für Demenzkranke“, „Wiederbelebung genossenschaftlicher Bauprojekte“ oder „kleine Einfamilienhäuser für Singles oder Alte“ genannt. Ein weiterer Aspekt ist die Nachfrage nach klimaangepasster und klimaschützender Bauweise.

Um ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahl zu verhindern und damit auch dauerhaft einen Beitrag zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur zu leisten, ist eine weitere Bereitstellung von neuen

Bebauungsmöglichkeiten erforderlich. Dabei ist es Ziel bei der Siedlungsentwicklung in Nottuln, den veränderten Ansprüchen der Nachfrage gerecht zu werden und entsprechende Angebote zu schaffen.

2.3 Alternativen der Siedlungsentwicklung

Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025

Der Nachfrage steht wiederum die bundesweit geführte Diskussion zur Siedlungsentwicklung gegenüber. Einerseits stellt sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Frage, ob der heute gebaute Wohnraum zukünftig überhaupt benötigt wird, bzw. ob dieser der künftigen Nachfrage entspricht. Zudem wurden in den vergangenen Jahren wieder verstärkt die Bedeutung und die schleichende Verknappung landwirtschaftlicher Flächen deutlich. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren hat die Bundesregierung das 30 ha-Ziel zur Siedlungsentwicklung formuliert. Danach soll nur noch eine flächensparende Siedlungsentwicklung durchgeführt werden und die Flächeninanspruchnahme von heute, etwa 80 ha täglich, auf 30 ha im Jahr 2020 zurück gefahren werden. Im Entwurf des Landesentwicklungsplans vom 25.06.2013 ist verankert, dass bis zum Jahr 2020 in NRW nur noch 5 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden sollen.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen am 18.08.2012 ein „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ beschlossen, das auf drei Säulen basiert:

1. Qualitätssicherung im Bestand
2. Nachverdichtung fördern und Baulücken schließen
3. Siedlungsentwicklung maßvoll und qualitätsorientiert weiterführen

Qualitätssicherung im Bestand

Unter diese Säule fällt zum Beispiel das Spielplatzkonzept der Gemeinde Nottuln. Hierbei werden alle Spielplätze Nottulns in Hinblick auf ihre Notwendigkeit, Ausstattung und Gestaltung überprüft. Das Spielplatzkonzept trägt dazu bei, die Attraktivität des Wohnumfelds zu erhalten bzw. zu verbessern.

Als weiterer Baustein ist die aktuelle Diskussion über die Entwicklung des Ortskerns von Nottuln nach Bau der Umgehungsstraße zu sehen, die im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit geführt wird.

Zusätzlich werden laufend Bebauungspläne dahingehend überprüft, ob Sie noch den Anforderungen an die heutigen Bauwünsche entsprechen. Bereits mehrfach wurden kleinere Anpassungen der Pläne hinsichtlich der Geschossigkeit oder dem Zuschnitt der Baugrenzen beschlossen, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Bestand zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere auch für die Bebauungspläne der frühen 1970er bis 1980er Jahre, in denen Käufer oder Erben der Bestandsimmobilien mit Änderungswünschen an die Gemeinde herantreten.

Nachverdichtung fördern und Baulücken schließen

Nach dieser Säule des Handlungskonzepts wurden das Baulückenkataster sowie das Projekt „Nachverdichtung in Nottuln“ initiiert.

Das Baulückenkataster Nottuln wurde am 15.10.2013 im Rat beschlossen. Unter Baulücken werden solche Grundstücke im Innenbereich verstanden, für die bereits heute Baurecht entweder in Form von Bebauungsplänen oder nach § 34 Baugesetzbuch besteht und deren Erschließung gesichert ist. Im gesamten Gemeindegebiet existieren 71 Baulücken. Der Großteil dieser Baulücken (73 %) liegt im Ortsteil Nottuln. Die Eigentümer wurden schriftlich befragt, ob Sie beabsichtigen, das Grundstück in absehbarer Zeit zu bebauen oder zu veräußern und ob sie sich mit der Veröffentlichung ihres Grundstücks im Baulückenkataster der Gemeinde einverstanden erklären. Nur 6 % der Befragten beabsichtigten eine Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre. Insgesamt vier Eigentümer stimmten einer Veröffentlichung im Baulückenkataster zu.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in aller Regel keine konkreten Verkaufsabsichten bestehen. Das Ziel einer Mobilisierung einer der Nachfrage entsprechenden Zahl von Baugrundstücken im Ortsteil Nottuln kann mit dem Baulückenkataster nicht erreicht werden.

Das Projekt „Nachverdichtung in Nottuln“ wurde Anfang 2013 mit Unterstützung der Regionale 2016 Agentur/Büro Imorde ins Leben gerufen. Flächen für die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortsteile zeichnen sich im Gegensatz zu Baulücken dadurch aus, dass hier noch kein (ausreichendes) Baurecht für die gewünschte zusätzliche Bebauung besteht.

Für dieses Projekt wurde zunächst eine kartographische Analyse des Gemeindegebietes vorgenommen. Auf den ersten Blick ist demnach ein Flächenpotential von rund 180 möglichen Bauplätzen, davon 100 im Ortsteil Nottuln, vorhanden (siehe Analysekarten für Nottuln im Anhang). In einem weiteren Schritt wurden die 13 in Frage kommenden Flächen hinsichtlich der Kriterien Eigentümerstruktur, Grundstückszuschnitte/Erforderlichkeit einer Umlegung, städtebauliche Integration, Erschließung sowie - falls bereits bekannt – vorhandenes Interesse der Eigentümer genauer untersucht. Diese Analyse zeigte, dass viele der auf den ersten Blick zur Verfügung stehenden Flächen nur unter höchst schwierigen Bedingungen zu mobilisieren sind und sich für eine Nachverdichtung nur bedingt eignen. Die Verwaltung hat sich daher entscheiden, zunächst in jedem der vier Ortsteile Gespräche mit den Eigentümern eines potentiell erfolgversprechenden Nachverdichtungsgebietes zu führen.

- Im Ortsteil Nottuln ist der Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße Süd“ sowie Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“ zur Nachverdichtung mit ca. 20 Wohnhäusern als Hinterliegerbebauung im Jahr 2015 aufgestellt worden.
- Zusätzlich hat im Juli 2013 der Rat die „Zielvorstellungen für Nachverdichtung in Nottuln“ beschlossen und die Bevölkerung aufgefordert, sich bei Interesse an Nachverdichtung und Vorliegen der Voraussetzungen für Nachverdichtung an die Gemeindeverwaltung zu wenden. Diesem Aufruf sind bereits eine ganze Reihe von Eigentümer in den Ortsteilen Appelhülsen und Nottuln gefolgt, so dass sich derzeit drei weitere Bebauungspläne der Nachverdichtung im Aufstellungsprozess befinden.
- Weitere Gespräche finden mit Eigentümern einer größeren Fläche in Appelhülsen statt, auf deren Flächen sich ca. 20 Bauplätze realisieren lassen. Ein Aufstellungsbeschluss liegt vor.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Nachverdichtungsprojekte sehr zeitaufwendig sind, einen noch ungewissen Ausgang haben und eine kurzfristige Bedienung der großen Nachfrage für den Ortsteil Nottuln sich damit nicht erreichen lässt.

Erschwerend kommt hinzu, dass in Nottuln im Gegensatz zu vielen anderen Städten und Gemeinden in NRW keine größeren brachgefallenen Flächen – sei es aus gewerblich-industrieller oder aus militärischem Ursprung – für eine Nachnutzung als Wohnbauland im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Siedlungsentwicklung maßvoll und qualitätsorientiert weiterführen

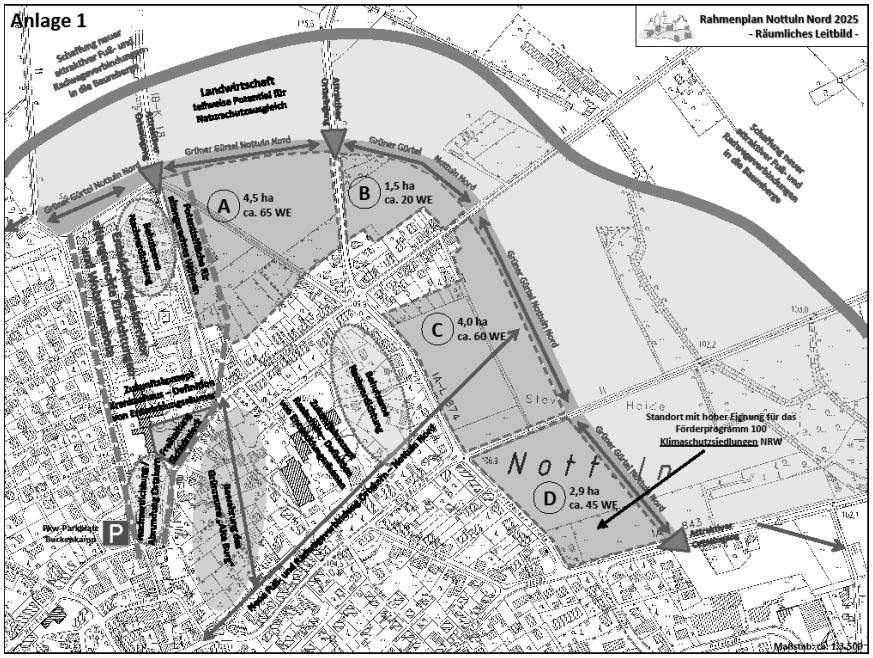
Da die Säulen eins und zwei allein nicht geeignet sind, die vorhandene Baulandnachfrage zu bedienen, wird die Ausweisung neuer Baugebiete angestrebt.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für ein neues Baugebiet sticht zunächst die größere verfügbare Freifläche im Süd-Westen von Nottuln (Oberstockumer Weg) ins Auge, die im Flächennutzungsplan und im Regionalplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese Fläche sollte gemäß Kapitel III.1, Ziel 3.3 des Entwurfs der Fortschreibung des Regionalplans vorrangig genutzt werden. Leider lässt sich diese Fläche jedoch wegen mangelndem Eigentümerinteresse in absehbarer Zeit nicht mobilisieren. Ob diese Flächenreserve auch langfristig nicht abgerufen und dem Freiraum zurückgeführt werden kann, ist derzeit noch nicht erkennbar.

Weitere größere Flächen finden sich im Flächennutzungsplan derzeit noch nicht. Bei der Suche nach Erweiterungsmöglichkeiten hat die Gemeinde die Flächen „Nottuln Nord“ und „Südlich Lerchenhain“ für eine mögliche kurz- und mittelfristige Gebietsentwicklung identifiziert. Das Verfahren für das Baugebiet „Südlich Lerchenhain“ stößt jedoch auf großen Widerstand in Teilen der Bevölkerung. Hier werden im Moment Verfahrensverzögerungen erwartet, die eine kurz- bis mittelfristige Baulandentwicklung in Frage stellen. Aus diesem Grund soll nun das Baugebiet Nottuln Nord forciert entwickelt werden.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Das Baugebiet ist Bestandteil des am 18.10.2011 beschlossenen „Rahmenplans Nottuln Nord 2025“ und fügt sich in das langfristige großräumige Gesamtkonzept zur Entwicklung und Arrondierung des nördlichen Ortstrands ein (Fläche A). Gerade auch durch die derzeit im Bau befindliche Ortsumgehung Nottuln am nördlichen Ortsrand ist es sinnvoll, hier eine bauliche Abrundung zu schaffen.



Rahmenplan Nottuln Nord

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Nottuln am nördlichen Ortsrand; er wird im Süden begrenzt durch die Hagenstraße, im Westen durch den Uphovener Weg und im Osten durch die Havixbecker Straße. Im Norden endet der Geltungsbereich innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Derzeit wird das Gebiet durch kleinteilige Weiden, ackerbauliche Nutzung und einzelne Gärten geprägt. Ein Teil der Gärten ist von Hecken umgeben. Ein von Feldgehölzen (Ahorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen etc.) gesäumter Feldweg durchschneidet das Plangebiet diagonal von Nordwesten nach Südosten.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Parallelverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 26.02.2013 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB) getroffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.02.-13.03.2014 statt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.07.2015 bis einschließlich 26.08.2016 stattgefunden. Auf Grund erneuter Änderungen findet im Juni/Juli 2016 eine erneute Offenlage statt.

Im Zuge des Planverfahrens haben sich auf Grund von Stellungnahmen, der fortschreitenden Erschließungsplanung sowie der Rückkopplung mit dem zeitgleich eingeleiteten Umlegungsverfahren eine Vielzahl von Anpassungen der Planung ergeben. Nach der frühzeitigen Beteiligung kam es insbesondere zu einer Änderung im Bereich der Erschließungsstruktur (zusätzliche Anbindung an die

Havixbecker Straße). Nach der Offenlage wurden insbesondere grundlegende Gutachten (Immissionsschutz, Artenschutz) aktualisiert und technische Begebenheiten aus der Erschließungsplanung aufgenommen.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Ziel der Raumordnung.

Darüber hinaus sind die folgenden Ziele aus dem Textteil des Regionalplans zu beachten:

1. Ziel 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

2. Ziel 3.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

3. Ziel 3.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

Wie in Kapitel 2 „Erforderlichkeit/Alternativen“ dargelegt, hat die Gemeinde bereits einige Bestrebungen unternommen, um den genannten Zielen gerecht zu werden. Durch die Analyse des zu erwartenden Siedlungsflächenbedarfs, den Beschluss eines Handlungskonzepts zur Siedlungsentwicklung Nottuln 2025, die Erhebung von Baulücken und Ermittlung von möglichen Nachverdichtungspotentialen, besteht in Nottuln bereits heute eine gute Datenbasis für eine Siedlungsentwicklung, die den Erfordernissen des Regionalplans angepasst ist. Im Kapitel 2 „Erforderlichkeit/Alternativen“ wurde dies näher erläutert.

Die Gemeinde hat sich intensiv darum bemüht, über ein Baulandkataster private Flächeneigentümer zur Mobilisierung ihrer Grundstücke zu bewegen. Durch zahlreiche kleinere Bebauungsplanänderungen wurden und werden innörtliche Nachverdichtungspotentiale für einzelne Wohngebäude oder Anbauten an Bestandsgebäude genutzt (z.B. Bebauungsplan NR. 136 „Astrid-Lindgren-Schule“, Bebauungsplan Nr. 137 „Steinstraße-Süd“, Bebauungsplan Nr. 141 „Zwischen Antonistraße und Lerchenhain“, Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Stiftsgärten“). Die Gemeinde führt eine Interessentenliste für die beiden geplanten neuen Baugebiete „Nottuln Nord“ und „Südlich Lerchenhain“, auf denen sich seit 2011 bereits über 200 Interessenten eingetragen haben.

Dieser Bedarf kann durch die Projekte der Innenentwicklung keinesfalls gedeckt werden. Es sind keine Flächenreserven vorhanden, die dauerhaft nicht mehr benötigt werden und zurückgegeben werden können.

Das Baugebiet „Nottuln Nord“ ist noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Wie oben erläutert gehört die einzige verfügbare Fläche im Ortsteil Nottuln einem Eigentümer, der in absehbarer Zeit kein Verkaufsinteresse bekundet hat. Eine Entwicklung aus dem bestehenden FNP ist daher nicht möglich. Das Baugebiet ist aber eingebettet in ein Arrondierungskonzept für den Norden des Ortsteils Nottuln und somit mit der geordneten räumlichen Entwicklung Nottulns vereinbar.

Der Regionalplan enthält neben den zu beachtenden Zielen auch Grundsätze, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Auf diese wird im Folgenden eingegangen, sofern sie für das Baugebiet „Nottuln Nord“ von konkreter Bedeutung sind.

Grundsatz 1: „Den demographischen Wandel bewältigen und Chancengleichheit bewahren.“ Das Baugebiet ermöglicht Wohnnutzungen für alle Bevölkerungsgruppen. Durch seine unmittelbare Anbindung an den Ortskern haben auch mobilitätseingeschränkte Personen die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen.

Grundsatz 3: „Freiflächensystem erhalten und entwickeln!“ Das Baugebiet nimmt kleinteilige Freiflächen in Anspruch zwischen dem Ortsrand und der neuen Umgehungstraße in Anspruch. Durch die Wallhecke mit Fuß- und Radwegeverbindung im Norden des Plangebietes wird langfristig nicht nur eine verkehrliche sondern auch eine ökologische Vernetzung des Nottulner Ortsrandes angestrebt. Zur Notwendigkeit, weitere Flächen in Anspruch zu nehmen, s. Kapitel 2.

Grundsatz 4/Grundsatz 34/Grundsatz 41 „Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung aufeinander abstimmen!“ / Verkehrliche Anbindung und Erschließung sichern, wachsende Mobilität umweltgerecht bewältigen!“ / „Radwegenetz ausbauen“. 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, indem es weiteren Bevölkerungsverlusten entgegenwirkt. Eine Erschließung mit dem ÖPNV ist vorhanden. Das Gebiet ist von Fuß- und Radwegen durchzogen und eröffnet langfristig den Anschluss an einen umlaufenden Fuß- und Radweg am Nottulner Ortsrand. Darüber hinaus wird im Zuge des Baus der Ortsumgehung ein neuer Radweg entlang der Havixbecker Straße entstehen, der auch das neue Baugebiet anbindet.

Grundsatz 6/Grundsatz 33: „Dem Klimawandel bei der künftigen räumlichen Entwicklung Rechnung tragen!“/“Niederschlagswasser berücksichtigen“ Die Nettobaulandquote ist mit rund 75% für ein Baugebiet, in dem überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, sehr gut. Durch die kompakte Bauweise muss für das Gebiet weniger Freifläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dafür wird bewusst auf zusätzliche Grünzüge innerhalb des Gebietes verzichtet und ein Straßenquerschnitt von lediglich 7 bzw. 5 m geplant. Die Nähe zum Ortskern ermöglicht eine klimaschonende Mobilität für Alltagserledigungen. Die Baufenster sind zum Großteil so ausgerichtet, dass eine Nutzung von Solarenergie möglich wird. In Teilbereichen wird jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. bauliche Fassung der Hauptstraßen) auf eine strikte Solarorientierung verzichtet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem und das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, bevor es in den Vorfluter abgeleitet wird. So soll auf zukünftige Starkregenereignisse vorbereitet werden.

Grundsatz 8: „Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!“ Diesem Grundsatz wird durch die Arrondierung des bestehenden Ortsteils vollumfänglich entsprochen. Mit ca. 71,5 % wird eine hohe

Nettobaulandquote erreicht. Eine größere Verdichtung kommt auf Grund der ortsüblichen Baustrukturen und Nachfrage nicht in Betracht (s.o.).

Grundsatz 16: „Freiraum grundsätzlich erhalten!“ Der Freiraum wird im Nottulner Norden zum Außenbereich hin bereits durch die im Bau befindliche Umgehungsstraße beschnitten. Nur ein untergeordneter Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt, der Großteil sind Gärten, Grünland und Weiden. Bauplanungsrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Baugebietes und auf Ökopoolflächen des Kreises Coesfeld vorgenommen. Die Böden im Nordwesten des Plangebietes sind zum Teil auf Grund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig bzw. sehr schutzwürdig nach eingestuft. Die betreffenden Ackerflächen werden in der Ausgleichsbilanzierung besonders gewertet. In weiten Teilen des Plangebietes wird der Boden jedoch nicht als schutzwürdig bewertet.

Grundsatz 17/Grundsatz 18: „Agrarstrukturelle Belange berücksichtigen!“ / Entwicklungsmöglichkeiten für naturraumverträgliche Landwirtschaft erhalten!“ Durch das Baugebiet werden knapp 3 ha Ackerflächen in Anspruch genommen. Dies entspricht 0,05% der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche Nottulns. Grundsätzlich bestehen daher noch Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe. Durch die kompakte Siedlungsentwicklung wird eine übermäßige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verhindert. Das Baugebiet wird im dem Bewusstsein entwickelt, dass auch diese im Verhältnis geringfügige Inanspruchnahme den Trend zu einer weiteren Flächenversiegelung negativ fortsetzt.

Grundsatz 23/Grundsatz 24: „Erhalt der biologischen Vielfalt!/ Bei allen Nutzungen Landschaftsbild, ökologische Funktionen und natürliche Vielfalt erhalten!“ „Das B-Plan-Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Siedlungsraum anthropogen geprägt, weist jedoch mit den vorhandenen Gehölzen, den Grün-, Garten- und Ackerflächen eine gewisse Vielfalt an Lebensräumen auf. Das im Jahr 2014 erfasste avifaunistische Arteninventar spiegelt die Lebensraumbedingungen einer dörflich geprägten Siedlungsrandlage; die biologische Vielfalt ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen“ (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.2). Es kommt durch das Beugebiet zu erheblichen Flächenversiegelungen und Lebensraumverlusten, die bauplanungsrechtlich ausgeglichen werden (s.o.). Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass als vorgezogene naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Anbringung von Fledermauskästen in der näheren Umgebung vorzusehen sind. Das Baugebiet soll sich durch die am Ortsrand verlaufende Wallhecke sowie verringerte Firsthöhen und eine einheitliche Firstrichtung und Dachfarbe in der ersten Baureihe in das Landschaftsbild einfügen.

Insgesamt entspricht die Entwicklung, wie oben dargelegt, den textlichen Zielen und Grundsätzen dem Regionalplan Münsterland.

Eine landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster im Sinne von § 34 Absatz 1 Landesplanungsgesetz NRW zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt vor. Eine zweite landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz wurde vor dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln Nord“.

5.3 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit Ausnahme der bestehenden südlichen Häuserreihe an der Hagenstraße im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Baumberge Süd“. Für den Bereich südlich des bestehenden Interessentenweges befinden sich im Landschaftsplan keine Festsetzungen. Der Bereich nördlich des Interessentenweges befindet sich in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld „dem geplanten Vorhaben nicht widersprochen, so dass im Sinne des § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz der Landschaftsplan an der genannten Stelle zurücktreten wird“.

5.4 Bebauungsplanung

Für den gesamten Geltungsbereich existieren heute keine Bebauungspläne. Die Bebaubarkeit ist im südlichen Teilbereich entlang der Hagenstraße nach § 34 BauGB zu bewerten. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist jedoch als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

5.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung teilweise (nördlicher Bereich) innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebietsverordnung Nottuln vom 26.11.1986). Am 05.12.2014 hat die Bezirksregierung Münster eine neue Wasserschutzgebietsverordnung aufgestellt (Amtsblatt Bezirksregierung Münster, 19.Dez. 2014). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nun nicht mehr im Wasserschutzgebiet.

6 Städtebauliches Konzept des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes

Die Konzeption des Plangebietes greift die übergreifenden Zielsetzungen des Rahmenplans Nottuln Nord 2025 auf. Danach soll im Bereich des momentan sehr unstrukturierten nördlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Nottuln eine Arrondierung stattfinden und so in Richtung der im Bau befindlichen Ortsumgehung Nottuln ein strukturierter Siedlungsabschluss entstehen. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans stellt den ersten und westlichsten Abschnitt dieser Zielkonzeption dar.

Im Norden wird das Gebiet durch einen kleinen Grünzug mit Fuß- und Radweg eingerahmt, der zum einen eine ansprechende Siedlungskante erzeugen soll und zum anderen langfristig im Norden Nottulns, vergleichbar mit der Promenade im Süden, eine umlaufende Wegeverbindung erzeugen soll.

Daran angrenzend soll ein neues, etwa 70-100 Wohneinheiten umfassendes, Wohngebiet entstehen. In Anlehnung an den umgebenden Baubestand und die Nachfragesituation in Nottuln ist das neue Wohngebiet weitgehend für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgelegt. Um auch Raum für eine dichtere Bebauung zu schaffen (Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser) werden hierzu entlang des Uphovener Weges sowie im Zufahrtsbereich an der Havixbecker Straße Baufelder ausgewiesen. Hier ist zum einen eine problemlose Erschließung möglich, zum anderen werden bestehende bauliche Strukturen des gegenüberliegenden Krankenhauses und des Altenheims aufgegriffen. An der Havixbecker Straße kann ein größeres Mehrfamilienhausgebäude zu einem gelungenen Entree beitragen.

Neben dem Bereich dieses Neubaugebietes umfasst der Geltungsbereich auch die Bestandsbebauung entlang von Hagenstraße, Havixbecker Straße und Uphovener Weg. Innerhalb dieses Bereichs soll zum einen eine verbindliche Regelung der Bebaubarkeit erfolgen, zum anderen soll angesichts der vorhandenen großen Grundstücke auch eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von einer Straßenverbindung zwischen Uphovener Weg und Havixbecker Straße, von der sich eine Ringerschließung und mehrere kurze Stichstraßen entwickeln.

Als Treffpunkt entsteht im Plangebiet eine Spielplatzfläche, die in ein z. T. separat geführtes Fuß- und Radwegenetz eingebunden ist. Auf Wunsch eines Eigentümers wird im Plangebiet eine größere private Grünfläche erhalten.

In Hinblick auf die Erschließung des Plangebietes sowie die Berücksichtigung des Immissions- und Artenschutzes sei auf Kapitel 8, die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord“ sowie auf den Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Anlage 1 verwiesen.

7. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

7.1 Wohnbaufläche

Zur Realisierung des geplanten Wohngebietes ist die Darstellung als Wohnbaufläche erforderlich.

7.2 Grünfläche

Die Darstellung der Grünfläche dient dazu, den ersten Teil der geplanten „Nordpromenade“ planungsrechtlich abzusichern.

8. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes/Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln Nord“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In diesem Zuge fand auch

eine Bilanzierung des Eingriffs statt und es wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind im Umweltbericht, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird, umfassend dargelegt. An dieser Stelle sei daher nur die Zusammenfassung des Umweltberichtes (Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges S. 35 ff.) wiedergegeben**:**

„Die Gemeinde Nottuln plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Nottuln. Die planrechtliche Sicherung des Vorhabens soll über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Nottuln-Nord“ erfolgen. Ziel der Planung ist Schaffung von neuen Baugrundstücken am Ortsrand von Nottuln und eine damit einher gehende Arrondierung des Siedlungsrandes sowie die Nachverdichtung des bisherigen locker bebauten Siedlungsrandes. Geplant sind rund 70 –100 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhausbauweise.

Das rund 6 ha (innerhalb des Plangebietes wird etwa 4,7 h neue Wohnbaufläche geschaffen; die übrige Fläche umfasst bereits bestehende Wohnbebauung mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung) große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Nottuln. Es umfasst in derzeitigen Zustand landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie die bereits vorhandene lockere Bebauung mit den zugehörigen Gartengrundstücken am nördlichen Siedlungsrand von Nottuln.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben für keines der Schutzgüter; im Hinblick auf die menschliche Gesundheit sind jedoch Lärmschutz- und im Hinblick auf planungsrelevante Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse erforderlich, um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Kiebitz sind nicht mehr erforderlich, da im Zuge der Anfang des Jahres durchgeführten Begehungen (März/ April 2016) kein Nachweis der Art mehr erbracht werden konnte. Dementsprechend ergibt sich keine Betroffenheit mehr; die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

Menschliche Gesundheit

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen in Form von Lärm; im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Havixbecker und der Hagenstraße zeigen sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der vorhandenen Straßen von 8 dB(A) tags und um bis zu 13 dB(A) nachts (tags 63 dB(A) und nachts 58 dB(A)). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70dB (A) tags und 60 dB(A) nachts) wird nicht überschritten. Die Überschreitungen nehmen mit zunehmender Entfernung von den umgebenden Straßen ab (BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE 2016).

Insgesamt betrachtet verschärft sich dieser Ausgangszustand nach Umsetzung der Planung nur geringfügig. Je nach Immissionsort kommt es zu zusätzlichen Neubelastungen zwischen 0,3 und 0,4 dB(A), so dass – unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen – keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben entstehen. Gleichwohl verbleibt die Überschreitung der Werte im Ausgangszustand.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht umgesetzt werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen in den jeweiligen festgesetzten Lärmpegelbereichen erforderlich (s. dazu auch 3.2.2), um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des B-Plangebietes zu gewährleisten.

Planungsrelevante Arten

Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten sind innerhalb des Plangebietes nicht sicher auszuschließen. Um einem eventuellen Quartiersverlust entgegen zu wirken, sind im näheren Umfeld sechs geeignete Rundkästen an Bäumen anzubringen. Um Individuenverluste zu vermeiden, sind die Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes vor der Rodung im Winterhalbjahr auf Besatz zu kontrollieren (s. Kap. 3.2.3).“

Planungsrechtlicher Ausgleich

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer erheblich höheren Flächenversiegelung mit Zerstörung der vorhandenen Grünstrukturen. Der planungsrechtliche Ausgleich ist nicht vollumfänglich im Plangebiet möglich, es müssen zusätzlich 80.842 Wertpunkte über den Ökopool der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld ausgeglichen werden.

9. Flächenbilanz

	m²
Bruttobauland / gesamtes Plangebiet	62.676
Wohnbauflächen (Nettobauland), Bestand sowie neue Baugebiete	45.321
Flächen für die Ver-und Entsorgung	2.438
Verkehrsflächen	7.561
Grünflächen	7.356

Die Nettobaulandquote ausschließlich bezogen auf die neuen Baugebiete beträgt ca. 71,5 %. Für die detaillierte Flächenbilanz sei auf S. 34 des Umweltberichtes verwiesen.

II. Umweltbericht (Anlage 1)