



## An die Gemeinde Nottuln

Stiftsplatz 7/8  
48301 Nottuln

Bündnis 90 / Die Grünen  
Fraktion im Rat der  
Gemeinde Nottuln

**Richard Dammann**

Hagenstraße 34b  
48301 Nottuln

Tel.: 02502/6990  
[www.gruene-nottuln.de](http://www.gruene-nottuln.de)  
[richard.dammann@t-online.de](mailto:richard.dammann@t-online.de)

## Südlich Lerchenhain, Stellungnahme zur Planung

11.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten unsere Stellungnahme zur Planung in die weitere Sitzungsfolge einfließen zu lassen.

Die "Allianz für die Fläche in Nordrhein-Westfalen" ist vom Umweltministerium des Landes NRW 2006 gegründet worden, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in NRW liegt derzeit bei rund 9 Hektar pro Tag - das 5 Hektar-Ziel des Landes für 2020 liegt damit noch in weiter Ferne. Die Gemeinde Nottuln gehört zu den großen Sündern was die unwiderrufliche Inanspruchnahme von Freifläche für Wohnen, Industrie und Straßenbau angeht. Die Fehlentwicklung soll mit den vorgelegten Entwürfen ungebremst weitergeführt werden.

Die Bautätigkeit in der wachsenden Stadtregion Münster reicht bei Weitem nicht aus, um den geschätzten Bedarf für neue Wohnungen zu decken. Die Folge sind weiter steigende Mieten und Kaufpreise sowie zunehmende Schwierigkeiten für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen geeigneten Wohnraum zu finden. Bezahlbarer Wohnraum fehlt. Umso dringlicher wird die Aufgabe, das Wohnungsangebot deutlich auszubauen. Da der Haushaltszuwachs fast ausschließlich von kleinen Haushalten (ein bis zwei Personen) getragen wird, steigt insbesondere die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Alleinlebende und Paare verschiedener Altersgruppen.

In ihrer stadtreionalen Zusammenarbeit haben sich die 12 Kommunen darauf verständigt, die klassische Trennung der Wohnungsangebote, verdichtetes Wohnen in der Großstadt und Einfamilienhäuser in den Umlandgemeinden, zu überwinden. Im geplanten Wohngebiet werden bei allen Varianten weiterhin min. 70% der Wohnungen als Einfamilienhäuser geplant. In Nottuln bestehen 37,8% der Haushalte aus einer Person, 32,9% aus zwei Personen, 13,9% aus drei Personen (NRW-Bank, Wohnungsmarktprofil 2016). Die Wohnbedürfnisse für diese Haushaltsgrößen werden in den vorgelegten Planungsvarianten nicht berücksichtig.

sichtig. Das gleiche gilt für alternative Wohnformen oder Ansprüche für bestimmte Bevölkerungsgruppen oder Altersstufen.

Die Stadt Münster strebt in ihren Wohngebieten eines Mindestdichte von 55 Wohneinheiten je ha Wohnbauland an. Diese Verdichtung kann für eine Umlandgemeinde natürlich nicht maßgebend sein. Die vorgelegten Planungen kommen jedoch auf Dichten von ca. 25 Wohneinheiten pro Hektar. Das entspricht durchschnittlichen Grundstücksgrößen von um die 500 m<sup>2</sup>. Von einem flächen- und ressourcensparenden Bauen kann bei den vorgelegten Entwürfen keine Rede sein.

Im November 2016 haben wir gefordert: "Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete wird die Gemeinde in Zukunft einen hohen Anteil von Mietwohnungen ermöglichen. Angemessen ist ein Anteil von Mindestens der Hälfte der Baugrundstücksfläche für Mietwohnungen und einem Drittel der Baugrundstücksfläche für geförderten Wohnungsbau. Wird ein Baugebiet von Investoren erschlossen, ist der Nachweis zu führen." In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 10.5.2017 haben wir gefordert, neben den 3 präsentierten Planungsvarianten für die nächste Sitzung eine vierte Variante zu entwickeln, die eine weitere Verdichtung durch zusätzliche Doppel- und Reihenhausbebauung vorsieht. Aus den Planungen ist zwar nicht herauslesbar, welchen Anteil die Grundstücke für Geschosswohnungsbau haben. Dieser dürfte bei 10% der Baugrundstücksflächen liegen. Wie gesichert werden soll, dass geförderter Wohnungsbau auch entsteht und nicht nur ermöglicht wird, ist nicht erwähnt.

Mit der Erschließung eines neuen Wohngebietes kommen auf die Gemeinde Nottuln Kosten für die vorzuhaltende Infrastruktur zu, die entweder von der Allgemeinheit oder von den Gewinnen aus dem Baugebiet getragen werden müssen. Die wirtschaftliche Berechnung für die Gesamtmaßnahme, die Argumente für das neue Wohngebietes liefern könnte, liegt uns nicht vor.

Es fehlen Aussagen zum Fuß- und Radverkehr, sowie zur Vernetzung des Wohngebietes mit dem ÖPNV und die Einbindung in die bestehende Infrastruktur.

### **Zu den Planungen im Detail:**

- Die Planungen basieren auf einer möglichst wirtschaftlichen Anordnung der Baugrundstücke und nicht auf einer städtebaulichen Gestaltung. Damit ist dieses Wohngebiet austauschbar und hat keine besondere Qualität. Dafür sollte uns unser Außenbereich zu schade sein.

- Es ist dringend zu empfehlen das Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer nicht nur von der Dülmener Straße zu erschließen, sondern zumindest die Möglichkeit eines Fußweges zum Wohngebiet Lerchenhain, wie in Variante 3 geplant, zu nutzen.

- Die Kosten für die Verlegung des bestehenden Kanals sind zu eruieren. Vielleicht ist es besser, die Trasse für einen zusätzlichen Fußweg zur Dülmener Straße zu nutzen.

- Ein Fußwege- und Freiraumkonzept ist nicht erkennbar. Die Flächen für Spielplatz, Regenrückhaltebecken und Ausgleichsmaßnahmen sollten für eine Freiraumgestaltung genutzt werden, die Spiel und Erholung in dem Wohngebiet im Erlebnisraum ermöglicht und nicht nur dem reinen notwendigen Flächennachweis dient.

-Bei den Mehrfamilien- und Reihenhäusern fehlen die Angaben zum ruhenden Verkehr. Dieser ist zu gestalten und nicht dem Zufall zu überlassen.

-Bei allen Entwürfen gibt es etliche Grundstücke mit Nordostgärten. Dafür gibt es keine sinnvolle Begründung. Diese sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

-Das Wohngebiet ist nicht in den bestehenden Siedlungskörper durch Gestaltung und Wege eingebunden. Die Bebauung an der Dülmener Straße gestaltet nicht den Übergang von Außenraum zur Siedlung. Die Gebäude sind lediglich aneinandergereiht.

Die vorgelegte Planung widerspricht den wohnungswirtschaftlichen Ansprüchen, die an ein neues Wohngebiet in unserer Gemeinde zu stellen sind. Dem Flächenfraß wird kein Einhalt geboten. Dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum ist nicht zu erwarten. Das Wohngebiet wird die Zunahme des Individualverkehrs fördern. Ein Entwurf, der Stadtraum gestaltet, ist leider nicht vorgelegt worden.

Wir sehen grundlegenden Überarbeitungsbedarf bei der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

**Richard Dammann**