



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **007/2016**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**28.01.2016**

### Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Appelhüsen Dirksfeld" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;  
hier: Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Appelhüsen Dirksfeld“ für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Ziel des Planverfahrens ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das vorrangig dem sozialen Wohnungsbau dient.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger.

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	17.02.2016	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	15.03.2016	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

...

## **Sachverhalt:**

### Ausgangslage

Die gegenwärtige Flüchtlingssituation lässt erwarten, dass neben kurzfristigen Unterkunftsmöglichkeiten auch langfristig angemessener Wohnraum für diese Gruppe geschaffen werden muss. Nachdem in den letzten Jahren der soziale Wohnungsbau in Deutschland nur sehr unattraktiv für Investoren war und daher kaum geförderter Wohnungsbau stattfand, hat das Land NRW die Förderrichtlinien nun so geändert, dass für Investoren dieses Modell wieder interessant geworden ist. Zielstellung des Landes war es dabei, kurz- und mittelfristig günstigen Wohnraum zu schaffen, der Flüchtlingen und perspektivisch auch anderen Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen dienen kann. Die derzeit geltenden Förderrichtlinien stellen sicher, dass dabei sowohl architektonisch als auch energetisch guter Wohnungsbau entsteht. Standards wie Wohnungsgrößen, Grünflächengestaltung und viele andere Qualitätsmerkmale werden durch die Wohnraumförderbestimmungen vorgegeben (Rahmenbedingungen siehe: <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/index.php>).

Bereits der aktuelle Wohnungsmarkt in Nottuln weist ein nur geringes Angebot an günstigen (Sozialbau-)Wohnungen aus. Im Umland von Münster verzeichnet Nottuln im Kreis Coesfeld seit Jahren mit das höchste Mietniveau (vgl. Mietenstufe nach dem Wohngeldgesetz).

Aus Sicht der Verwaltung ist nunmehr politisch ein Instrument geschaffen worden, um auch in Nottuln langfristig ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und vorzuhalten.

Ziel dieser Vorlage ist der Einstieg in ein Bauleitplanverfahren, um zunächst an einem geeigneten Standort Baurecht für sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Die konkrete Umsetzung im Hinblick auf die mögliche Nutzung der Wohnungen durch die Gemeinde und die bauliche Gestaltung im Detail, die z.B. im Rahmen von Miet- oder Verkaufsverträgen und Städtebaulichen Verträgen geregelt werden muss, soll in den zuständigen politischen Gremien zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden.

### Gebietsauswahl

Bei der Flächenauswahl hat sich die Verwaltung von drei Aspekten leiten lassen:

#### 1. Planungsrechtliche Umsetzbarkeit

Die äußerste Dringlichkeit zur Schaffung von Wohnraum schließt all die Standorte aus, bei der ein planungsrechtlich aufwändiges Verfahren erforderlich wäre. Es sollte entweder bereits Baurecht bestehen oder in einem beschleunigten Planverfahren geschaffen werden

Vorlage Nr. 007/2016

können. Am nun gewählte Standort in Appelhülsen besteht derzeit zwar noch kein Baurecht (Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB), da der Standort jedoch an drei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt, ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anwendbar. Dies hat neben sonstigen verfahrensbeschleunigenden Bestandteilen insbesondere zur Folge, dass der Flächennutzungsplan, der hier Fläche für die Landwirtschaft darstellt, im Nachgang ohne formelles Verfahren berichtigt werden kann. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung findet jedoch selbstverständlich dennoch im Verfahren statt.

## 2. Flächenverfügbarkeit

Langwierige Grundstücksverhandlungen sind wegen der oben beschriebenen Dringlichkeit hinderlich für eine schnelle Umsetzung. Daher bestand der Fokus zunächst bei gemeindeeigenen bzw. im Eigentum der GIG befindlichen Grundstücken. Das hier in Rede stehende Grundstück befindet sich im Eigentum der GIG und ließe sich daher schnell mobilisieren.

## 3. Städtebauliche Eignung

Zielsetzung war die Auswahl eines integrierten Standortes, bei dem eine gute Anbindung an Infrastrukturangebote besteht. Beim gewählten Standort sind insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergärten, Ärzte, etc. fußläufig zu erreichen. Es liegt ferner eine weitreichende soziale Infrastruktur und eine gute ÖPNV-Anbindung vor.

## Fazit

Insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit und der planungsrechtlichen Umsetzbarkeit bestehen keine gleich geeigneten Alternativen zur genannten Fläche.

## Städtebauliche Zielsetzung / Flächenabgrenzung

Ziel des Planverfahrens ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem sozialer Wohnungsbau mit einer stärkeren Verdichtung ermöglicht wird. Durch entsprechende Festsetzung sowie ergänzende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag soll hier ein städtebaulich hochwertiges Ensemble entstehen, das für den deutlich sichtbaren Standort am Eingang des Ortsteils geeignet ist.

Das Plangebiet umfasst ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Auf das Grundstück der GIG entfallen dabei 7.489 m<sup>2</sup>. Mit einbezogen wird eine angrenzende private Parzelle, die zum vorliegenden städtebaulichen Zusammenhang zugehörig ist und daher in das Plangebiet einbezogen

Vorlage Nr. 007/2016

werden muss. Darüber hinaus wird der Einmündungsbereich eines angrenzenden Wirtschaftsweges einbezogen, falls dieser zur Erschließung benötigt wird.

#### Weiteres Vorgehen

Neben der Schaffung des Bauplanungsrechts besteht die Herausforderung in der Auswahl eines geeigneten Umsetzungsmodells in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor. Ein aus Sicht der Verwaltung geeignetes Modell inklusive eines ersten Entwurfs soll in den kommenden Sitzungen des Gemeindeentwicklungsausschusses vorgestellt. Denkbar wäre hier auch eine gemeinsame Sitzung mit dem Sozialausschuss, um alle Facetten des Sachverhalts zu beleuchten.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Foto des Plangebietes

Verfasst:  
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte