



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **215/2016**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**21.11.2016**

### **Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 133 "Zwischen Potthoff und Nonnenbach";  
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Abgrenzung des Geltungsbereichs) sowie  
Vorstellung eines Projektes

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Beidseits Potthoff“ vom  
23.10.2012 wird durch folgenden Beschluss ersetzt:

Die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Zwischen  
Potthoff und Nonnenbach“ für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich im  
beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss  
gemäß § 2 BauGB).

Ziel des Planverfahrens ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung in Verbindung mit einer  
geordneten und stärker verdichteten städtebaulichen Entwicklung (insbesondere bauliche  
Fassung der Ortsdurchfahrt, Schaffung von Wegebeziehungen).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Interner Personalaufwand; Immissionschutzgutachten und Artenschutzgutachten; ggf.  
weiterer Aufwand zur Begutachtung der Entwässerungssituation (Nonnenbach)

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	07.12.2016	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	20.12.2016	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Rates vom 23.10.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 133 „Beidseits Potthoff“ gefasst (VL 182/2012). Ziel war es, für diesen Schlüsselbereich der gemeindlichen Entwicklung einerseits eine stärkere Verdichtung als bislang zu ermöglichen und zum anderen durch entsprechende Festsetzungen eine hochwertige städtebauliche Gestaltung und gute städtebauliche Funktionalität zu erzielen (siehe auch Sachstandsbericht vom 21.03.2016; VL 046/2013).

Im Nachgang ruhte das Verfahren, da das damals impulsgebende Projekt nicht weiter verfolgt wurde und sich in einer Eigentümerversammlung kein einheitliches Bild im Hinblick auf die Umsetzung ergeben hat.

## **Gründe für eine Wiederaufnahme des Planverfahrens**

Aus Sicht der Verwaltung sprechen mehrere Gründe dafür, das Verfahren wieder aufzunehmen.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Integrierten Handlungskonzepts Ortskern Nottuln 2025. Eine Entwicklung in diesem Bereich stützt andere Maßnahmen zur Belebung des Ortskerns.
2. Ein Eigentümer beabsichtigt eine kurzfristige Neubebauung seines Grundstücks. Um dieses Projekt in der geplanten Form umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. *In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses wird das Projekt durch den beauftragten Architekten vorgestellt.*
3. In einer erneuten Eigentümerversammlung im Sommer 2016 hat sich ein grundsätzliches Mitwirkungsinteresse der übrigen Eigentümer ergeben.
4. Durch die absehbare Fertigstellung der Ortsumgehung Nottuln lassen sich immissionsschutzrechtliche Konflikte in diesem Bereich nun einfacher lösen.
5. In der für das 1. Halbjahr 2017 auf Bundesebene angestrebten Änderung der Baunutzungsverordnung ist mit dem „Urbanen Gebiet“ ein für das Plangebiet idealer Gebietstypus in Planung. Die bislang bestehenden Gebietstypen (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet oder Kerngebiet) hätten hier jeweils mindestens in einem Punkt eine ungewünschte Zielrichtung mit sich gebracht. So wird hier zukünftig eine erhöhte bauliche Dichte mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung möglich sein.
6. Seit 2012 hat sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt noch weiter vergrößert. Die Dringlichkeit gerade in Ortskernnähe das Wohnungsangebot zu vergrößern hat sich verstärkt. Hier bietet das Plangebiet ein großes Potential.

Vorlage Nr. 215/2016

## **Zielsetzung des Planverfahrens / Abgrenzung des Plangebietes**

Die Zielsetzung des Planverfahrens ist unverändert. Erreicht werden soll:

- die Aktivierung von Nachverdichtungspotential
- Ermöglichung einer stärker verdichteten Bauweise, insbesondere angrenzend an den Potthoff
- Schaffung einer urbanen, baulich gefassten und hochwertig gestalteten Ortsdurchfahrt
- Ermöglichung zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion an Schlüsselstellen (im Bereich Potthoff 3 unabhängig vom Planverfahren bereits geschehen).
- Perspektivisch: Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Potthoff und Stiftsstraße

Auf der Südseite der Dülmener Straße sind derzeit keine Aktivitäten zur Änderung der baulichen Verhältnisse bekannt. Im Sinne einer zügigen Verfahrensdurchführung mit einem überschaubaren Kreis Beteiligter wird vorgeschlagen, das Plangebiet auf den Bereich zwischen Potthoff und Nonnenbach zu beschränken. Name und Geltungsbereich des Bebauungsplans müssten entsprechend angepasst werden.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Geänderter Geltungsbereich

Verfasst:  
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte