



Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln am 23.04.2024.

Sitzungsort: in der von Aschebergschen Kurie, Stiftsstraße 4, 48301 Nottuln
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:25 Uhr

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Hartmut Rulle CDU

Ratsmitglieder

Richard Dammann Bündnis 90/Die Grünen

Regina Theopold CDU

Sachkundige/r Bürger/in

Paul Bergmann Bündnis 90/Die Grünen

Sebastian Schulz CDU

Herbert van Stein UBG

Holger Zbick SPD

Stellvertr. Ausschussmitglieder

Norbert Gosekuhl CDU Vertretung für Herrn Upmann

Paul Leufke CDU Vertretung für Herrn Dr. Schiewerling

Dr. Andrea Quadt-Hallmann CDU Vertretung für Herrn Böker

Helmut Walter FDP Vertretung für Herrn Dr. Geuking

Von der Verwaltung

Julia Breusch

Elisa Mütterig

Dr. Dietmar Thönnies

Schriftführung

Lea Steinhoff

In der heutigen Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln wird verhandelt und beschlossen wie folgt:

A. Öffentliche Sitzung

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Als Ausschussvorsitzender begrüßt Herr Rulle die Anwesenden und bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse an den heutigen Themen.

Herr Rulle stellt die ordnungsgemäße, form- und fristgerechte Einladung mit Datum des 12.04.2024 sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

2 Mitteilungen

Frau Breuksch begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und berichtet von der Fertigstellung des zweiten Gebäudes für Geflüchtete am Standort Bahnhof Appelhülsen. Das Gebäude kann bereits in dieser Woche bezogen werden. Zusätzlich haben die Umbauarbeiten an der Spartacus Sporthalle zwecks der beabsichtigten Unterbringung von Geflüchteten begonnen. Vorgesehen war zunächst die Herstellung von 25 Kabinen zur Unterbringung von bis zu 50 Geflüchteten. Aufgrund der noch immer hohen Zuweisungen von geflüchteten Personen hat die Verwaltung beschlossen, nun 50 Kabinen mit Platz für bis zu 100 Geflüchtete herzustellen. Diese Entscheidung bedeutet Mehrkosten in Höhe von ca. 36.000 € für die zusätzlichen Kabinen sowie von ca. 25.000 € für die Ausstattung mit Betten, Tischen, Stühlen und sonstiger Einrichtungsgegenstände.

Frau Mütterig erläutert, dass für die heutige Sitzung die Referenzvorlage 021/2023/2 zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 167 erarbeitet wurde. Die ursprünglich zu beratende Vorlage 021/2023/1 soll von der Tagesordnung genommen und durch die Referenzvorlage ersetzt werden.

Aus dem Bereich Stadtplanung berichtet Frau Mütterig, dass derzeit noch bis zum 24.04.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakenstraße/Weseler Straße“, sowie bis zum 09.05.2024 die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I+II“ zur Einsicht offenliegen. In der Zeit vom 14.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 werden zudem die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit zu den Bauleitplanverfahren Nr. 165 „Giesker-Laakmann“ sowie Nr. 168 „Beisenbusch III“, sowie die formellen Öffentlichkeitsbeteiligungen zur 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schapdetten Nord“, zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Beisenbusch“ und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Buxtrup“ durchgeführt. Zeitgleich wird auch die Öffentlichkeitsbeteiligung der Phase 2 zur Lärmaktionsplanung der Stufe IV der Gemein-

de Nottuln stattfinden.

Zur Aufstellung eines neuen „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ für Nottuln ist bereits ein erster verwaltungsinterner Auftakt erfolgt. Entsprechende Mittel sind bereits in den Haushalt eingestellt. Weitergehende Informationen zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept werden dem Ausschuss zeitnah vorgestellt.

Herr Rulle hebt lobend die viele Arbeit der Verwaltung hervor und betont, dass diese auf einem guten Weg sei. Bezüglich der Tagesordnung bittet Herr Rulle darum, die Vorlage 021/2023/1 durch die Vorlage 021/2023/2 zu ersetzen und möchte darüber abstimmen lassen. Auf Nachfrage durch Herrn van Stein erläutert Frau Mütherig, dass sich bei der Referenzvorlage lediglich die ersten Seiten der Abwägungstabelle geändert haben, da Anhänge aus der Stellungnahme nicht enthalten waren. Die übrigen Inhalte entsprechen denen der ursprünglichen Vorlage 021/2023/1.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthalten 0

Einstimmig angenommen

Herr Zbick regt an, die Tagesordnungspunkte 3 (VL 061/2024 - Beschluss zur Aufstellung der Satzungen) und 4 (VL 046/2024 - Vorstellung der Ergebnisse der Stadtbildanalyse) zu tauschen, da er einige Fragen zu den Satzungen habe, die möglicherweise bereits durch den Vortrag des Büros farwickgrote partner zur Stadtbildanalyse beantwortet würden. Nach Zustimmung anderer Fraktionen lässt Herr Rulle darüber abstimmen, den Tagesordnungspunkt 4 (VL 046/2024) vor dem Tagesordnungspunkt 3 (VL 061/2024) zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Enthalten 0 Nein 1

Mehrheitlich angenommen

Herr Rulle eröffnet den Tagesordnungspunkt 4 (VL 046/2024) und übergibt das Wort an Herrn Guttek vom Stadtplanungs- und Architekturbüro farwickgrote partner.

<p>3 Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung sowie Werbesatzung für den Ortskern der Gemeinde Nottuln Hier: Vorstellung der Stadtbildanalyse Vorlage: 046/2024</p>

Herr Guttek vom Stadtplanungs- und Architekturbüro farwickgrote partner präsentiert die Ergebnisse der Stadtbildanalyse und gibt einen Ausblick auf das weitere Vorgehen.

Herr Walter bedankt sich für den ausführlichen historischen Überblick und die Ehrlichkeit in Bezug

auf zum Teil unschöne Veränderungen seit den 70er Jahren.

Frau Quadt-Hallmann bedankt sich für die tolle Präsentation und hebt lobend hervor, dass dadurch ein neuer Blickwinkel auf den Ortskern hervorgerufen worden sei. Die Stadtbildanalyse sei eine ideale Vorlage für die fachliche Bewertung zukünftiger Um- und Neubauten. Die CDU unterstütze die Aufstellung der Satzungen ausdrücklich, da dadurch zwei Dinge erreicht würden: Zum einen biete sie einen Schutz des Ortsbildes, gleichzeitig ermögliche und steuere sie auch die Errichtung weiterer Um- und Neubauvorhaben, was aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts wichtig sei. Sie wolle der Verwaltung und dem Büro für die bisherige gute Arbeit danken. Erste Ergebnisse der Stadtbildanalyse haben auch bereits bei einem der letzten kritischen Bauvorhaben vorgelegen, sodass sich die Bauherren bereits daran orientieren konnten.

Herr van Stein lobt ebenfalls die hervorragende Analyse durch das Büro farwickgrote partner und betont, dass es schön gewesen wäre, eine solche Analyse und darauffolgende Satzung bereits vor einigen Jahren gehabt zu haben. Zudem erkundigt er sich, ob sich die Satzungen lediglich auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder auf einen größeren räumlichen Zusammenhang beziehen werde und ob es sinnvoll sei, bis zum Beschluss der Satzungen eine Veränderungssperre zu erwirken.

Herr Guttek erläutert, dass er die Beweggründe für das Nichtvorhandensein der Satzungen nicht kenne, betont aber, dass es sich bei dem Nottulner Ortskern um „einen wahren Schatz“ handle, sodass er den jetzigen Ansatz der Verwaltung sehr begrüße. Er erläutert, dass die Denkmalbereichssatzung einen Bereich definieren werde, der mehr als die eigentlichen Baudenkmäler umfasse, da diese bereits durch das Denkmalschutzgesetz geschützt seien. Es gehe auch um den Erhalt des Stadtgrundrisses, der Steuerung von Materialitäten im öffentlichen Raum sowie weiterer Elemente. Im Rahmen der Analyse sei daher eine Vielzahl von Elementen erhoben worden, um den zu schützenden Bereich bestmöglich abgrenzen zu können. Bei der Gestaltungssatzung handle es sich um ein weiteres Rechtsinstrument. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung könne deckungsgleich mit dem der Denkmalbereichssatzung oder davon abweichend sein. Jedenfalls sei es möglich, innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedliche Festsetzungen für unterschiedliche Bereiche zu treffen. Detailliertere Aussagen zur Abgrenzung der Bereiche und zu den differenzierten Bereichen seien zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Frau Mütherig ergänzt, dass sich durch einen Beschluss zur Aufstellung der Satzungen sowie die ortsübliche Bekanntmachung – ähnlich wie bei einem Bebauungsplan – bereits eine vorläufige Schutzwirkung entfalte. Da die Ausarbeitung der Satzungen bereits weit fortgeschritten sei, könne bei einem zukünftigen Bauantrag eine konkrete Beurteilung anhand des aktuellen Standes erfolgen. Falls erforderlich könne man dann gemeinsam mit dem LWL und Verweis auf die aufzustellenden Satzungen und Bekanntmachung einschreiten. Die Anwendung einer Veränderungssperre sei damit nicht erforderlich.

Herr Guttek fügt den vorherigen Erläuterungen hinzu, dass die Neuerungen des Denkmalschutzgesetzes diesbezüglich sehr hilfreich seien. Die angesprochene vorläufige Schutzwirkung habe er tatsächlich bei der Dortmunder Gartenstadt so beobachten können.

Frau Mütherig erwähnt, dass der vorläufige Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung etwas kleiner gewählt wurde als der der Gestaltungssatzung. Hintergrund ist, dass man innerhalb des Bereiches die Rechte der Eigentümer beschneidet und dies gut begründet sein muss.

Herr Dammann bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit dem Nottulner Ortskern, diese grundlegende Planung könne für die zukünftige Gestaltung nur hilfreich sein. Er merkt jedoch auch an, dass in den 70er und 80er Jahren neben der ein oder anderen Bausünde auch wichtige Gebäude für den Erhalt des Ortskernes entstanden seien. Zwar weiche die Architektur von der des historischen Ortskernes ab, dies werde es jedoch immer geben. Problematisch sei es jedoch, dass immer mehr Gewerbetreibende aus dem Ortskern an den Ortsrand abwandern. Man müsse vorsichtig sein, durch die aufzustellenden Satzungen nicht noch mehr Beschränkungen aufzustellen, denn auch die beste Satzung könne die Entstehung unschöner Entwicklungen nicht immer verhindern. Wichtiger sei es, Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten, um zu verdeutlichen, weshalb der Ortskern schützenswert sei. Die zuvor genannte Trennung der unterschiedlichen Geltungsbereiche der Satzungen begrüße er. Dennoch wolle er sich erkundigen, ob die gesteckten Ziele nicht auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreichbar wären. Zum Teil bestehen bereits Bebauungspläne, eine Überlagerung dieser durch zusätzliche Satzungen könne die Arbeit für Bauherren und Architekten zusätzlich erschweren. Herr Dammann betont, dass er die heute zu beratende Vorlage gerne schon in einer früheren Ausschusssitzung gehabt hätte, da das angesprochene Schriftstück zu ersten Ergebnissen ja bereits länger bekannt war. Nichtsdestotrotz sei er davon überzeugt, dass es einer Regelung für den Ortskern bedürfe.

Frau Mütherig berichtet, dass auch die Verwaltung bei vergangenen Bauprojekten bereits über einen Bebauungsplan nachgedacht habe, die Entscheidung jedoch für die Aufstellung der Denkmalsbereichs- sowie Gestaltungs- und Werbesatzung gefallen ist. Architekten können sich bei Unklarheiten jederzeit zu Beratungszwecken an die Gemeindeverwaltung wenden. Die Vorlage könne erst jetzt politisch beraten werden, da die Analysen für den städtebaulichen Teilbereich erst in der vergangenen Woche abgeschlossen werden konnten.

Herr Guttek ergänzt, dass die Stadtbildanalyse nun zu 99,9% abgeschlossen ist. Der Prozess ist durch die Durchforstung unterschiedlicher Archive unter anderem des Kreises und des LWL sehr zeitintensiv gewesen. Gesucht habe man beispielweise nach weitergehenden Erkenntnissen aus der Zeit von Schlaun, zu Entwicklungen der 1970er Jahre oder des nördlichen Stiftsplatzes mit seinen gartendenkmalpflegerischen Elementen. Herr Guttek erläutert, dass er die Aufstellung der Satzungen als den einfachsten Weg erachtet. Alternativ könne ein einfacher Bebauungsplan mit wenig Inhalten, mehrere kleinräumige oder ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich mit unzähligen Festsetzungen aufgestellt werden, der aller Wahrscheinlichkeit nach aufgrund unzähliger Stellungnahmen nicht händelbar wäre. Herr Guttek glaubt nicht, dass der Öffentlichkeit durch zusätzliche Satzungen zu viel zugemutet wird, da es auch früher bereits Gestaltungsregeln gab. Sicherlich ist es richtig, dass eine Satzung nur das Schlimmste verhindere und es zur Errichtung gelungener Objekte trotzdem einen guten Architekten braucht. Die Satzung stellt jedoch sicher, dass Bauvorhaben nicht in einem Bruch mit dem bestehenden Ortskern entstehen kann. Das Lenken zukünftiger baulicher Entwicklungen in gewisse Bahnen ist dennoch sehr sinnvoll. Herr Guttek weist auf schöne Urlaubsorte im Süden Deutschlands hin. Ziel sollte es sein, auch

nach Nottuln Besucher zu locken – durch einen schönen Ortskern, auch mit Einzelhandel und lebendigen Nutzungen.

Herr Rulle fasst die große Zufriedenheit, Akzeptanz und Anerkennung der Analyse aller Fraktionen zusammen und dankt für die angeregte Diskussion. Ersichtlich sei der gemeinsame Kampf nach dem „Mehr“ für den Ortskern, der zu wählende Weg – Bebauungsplan oder Satzungen – müsse noch politisch abgewogen werden. Er hoffe auf eine entsprechende Entscheidung in dieser Sitzung.

Auch Herr Walter wolle dem Büro herzlich für die Vorstellung danken, da mit den Ergebnissen endlich der Weg in die Zukunft sicher gestaltet werden könne. In jüngster Zeit habe es viele Veranstaltungen zur Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger für den Ortskern gegeben, die auf großes Interesse gestoßen seien. Durch die grundlegenden Änderungen der 70er und 80er Jahre könnten sich viele Bürgerinnen und Bürger den alten Bestand nicht mehr vorstellen. Herr Walter weist auf die Urlaubsstadt Dinkelsbühl hin, die bereits frühzeitig eine entsprechende Satzung aufgestellt und damit erfolgreich eine sensible Vorgehensweise für den Stadtkern erreicht habe. Die Zukunft in einem gewissen Rahmen festzuschreiben – dies wünsche er sich auch für den Nottulner Ortskern. Der Spagat zwischen dem Erhalt des Historischen und der Gewinnung von Gewerbe und der Schaffung von Begeisterung seitens der Bevölkerung werde nicht einfach, aber er sei sehr gespannt auf das Ergebnis.

Herr Zbick bedankt sich für die Zustimmung zum Tausch der Tagesordnungspunkte, da in der Tat viele seiner Fragen bereits beantwortet worden seien. Unglücklich sei aus seiner Sicht jedoch, dass bereits eine Werbesatzung aus dem Jahr 2009 vorliege. Er sei irritiert, da die Vorlage der Verwaltung nicht auf diese eingehe. Zudem betont er die Wichtigkeit, für unterschiedliche Bereiche unterschiedliche Festsetzungen zu treffen, da diese Eingriffe in Privateigentümer bedeuten, die individuell zu betrachten seien. Die Satzung aus dem Jahr 2009 treffe zu pauschale Aussagen ohne Rücksicht auf individuelle Begebenheiten. Der SPD wäre eine Differenzierung wichtig, um daran politisch diskutieren zu können.

Frau Mütherig erläutert, dass die Werbesatzung aus 2009 – wie bereits von Herrn Zbick erwähnt - lediglich grundsätzliche Festlegungen trifft und daher bereits bei Gerichtsverfahren gescheitert ist. Die Satzung müsse daher eh überarbeitet werden. Sinnvoller sei es jedoch, nun eine gesamtheitliche Betrachtung des Ortskernes vorzunehmen und zwischen unterschiedlichen Bereichen zu differenzieren.

Herr van Stein unterstütze die Aussage von Herrn Dammann, dass Unternehmen aus dem Ortskern abwandern. Er erkundigt sich, welches Instrument es bedürfe, um ausschließlich Gewerbe in Erdgeschossbereichen zulassen zu können. Frau Mütherig führt aus, dass dafür ein Bebauungsplan erforderlich wäre. Die Verwaltung kann aber beobachten, dass die von Herrn van Stein angesprochene Festsetzung eines Mischgebietes aufgrund des Gebietserhaltungsanspruches an anderen Orten im Gemeindegebiet zu Problemen führt. Seitens der Verwaltung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich des Ortskernes nicht befürwortet.

Herr Dammann erkundigt sich, ob es nicht möglich sei, den bestehenden und veralteten Be-

bauungsplan Nr. 2 zu überarbeiten oder aufzuheben. Eine Gestaltungssatzung für den Denkmalsbereich sei hingegen sinnvoll. Es sollte nicht zu viele sich überlagernde Festsetzungen geben.

Frau Mütterig antwortet, dass die Verwaltung sich diesbezüglich nochmal beraten kann, eigentlich aber bereits eine klare Entscheidung gefasst hat. Es bedarf eines klaren Regelungsinstrumentes für den gesamten Bereich. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist schwierig, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes gültige Bauordnung und Baunutzungsverordnung greift. Der Bebauungsplan ist explizit für die bestehende Bebauung entstanden.

Herr Rulle plädiert dafür, an einer einheitlichen Regelung für den Ortskern festzuhalten und lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die vorgestellte Stadtbildanalyse zur Erstellung einer Denkmalsbereichs- und Gestaltungs- sowie Werbesatzung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

4 Denkmalsbereichs- und Gestaltungssatzung sowie Werbesatzung für den Ortskern der Gemeinde Nottuln
Hier: Beschluss zur Aufstellung der Satzungen
Vorlage: 061/2024

Die inhaltliche Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt folgte bereits unter Tagesordnungspunkt 1.

Herr Rulle lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt eine Denkmalsbereichs- und Gestaltungs- sowie Werbesatzung in Kooperation mit einem Planungsbüro aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

5 Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken – Neubaugebiet Südlich Lerchenhain - Antrag der CDU-Fraktion
Vorlage: 053/2024

Herr Rulle führt in den Tagesordnungspunkt ein und weist auf die ausführliche Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlage hin.

Frau Breuksch stellt Herrn Vollmer von der Sparkasse Westmünsterland vor, der gemeinsam mit ihr Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft ist. Die Verwaltung habe in dieser Sitzung unabhängig vom Antrag der CDU einen Vorschlag zu den Vergabekriterien vorstellen wollen und ist daher dankbar für den Antrag. Zudem weist Frau Breuksch darauf hin, dass die Vorlage auf Seite 4 einen kleinen Fehler zum angegebenen Basispreis beinhaltet. Durch den Gutachterausschuss ist bereits ein Bodenrichtwert für das Wohngebiet südlich Lerchenhain eingetragen worden, dieser beträgt 320 € pro Quadratmeter und nicht wie in der Vorlage angegeben 340 €.

Frau Quadt-Hallmann bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit dem Antrag, die CDU könne die Abweichungen vollkommen nachvollziehen. Lediglich beim Kriterium Ehrenamt wolle die Fraktion die zu berücksichtigenden Ehrenämter auf die Bereiche Kultur, Sport etc. ausdehnen – der politische Bereich könne hingegen unberücksichtigt bleiben. Wünschenswert sei es, die Vergabekriterien nicht nur für das Baugebiet Südlich Lerchenhain, sondern auch für weitere zukünftige Baugebiet anzuwenden.

Herr van Stein merkt an, dass eine hauptberufliche Tätigkeit in Nottuln nicht immer möglich sei, auf das Kriterium solle verzichtet werden. Zudem gebe es neben Singles und Eheleuten auch Alleinstehende mit Kindern, die es besonders schwer haben. Diese Personengruppe sollte wie die Gruppe Eheleute bepunktet werden. Auch die Ausübung eines Ehrenamtes sei nicht Jedem möglich, da zum Teil bereits hohe Arbeitsbelastungen in den regulären Jobs bestünden.

Frau Breuksch erläutert, dass die Verwaltung bei der Argumentation zu den Alleinstehenden mitgehen kann, bei den Kriterien hauptberufliche Arbeitsstätte und Ehrenamt eher nicht. Herr Rulle könne die Haltung der Verwaltung zum Ehrenamt nachvollziehen. Es müsse nicht immer jeder alles leisten, die Ausübung eines Ehrenamtes solle dennoch honoriert werden. Er bittet um Stellungnahmen der übrigen Fraktionen.

Herr Zbick bemängelt, dass die Vorlage Ansichten der Projektentwicklungsgesellschaft wieder spiegelt, er jedoch die neutrale Bewertung aus Sicht der Verwaltung vermisse. Zudem sei er ein wenig irritiert über den Vorschlag der CDU, den Kriterienkatalog allgemeingültig auf weitere Wohngebiete zu übertragen, da die Vorlage explizit für das Wohngebiet Südlich Lerchenhain erarbeitet wurde. Es sei toll, wie viel Arbeit die CDU in die Ausarbeitung des Antrages gesteckt habe, Details seien jedoch noch diskussionswürdig und daher nicht zu verallgemeinern. Die SPD wünsche hier eine klare Trennung. Die Einkommensvorschläge gingen aus der aktuellen Marktlage hervor, daher müsse man sehr vorsichtig sein, diese nicht als generell gültige Ansätze festzulegen.

Herr Bergmann begrüße den sehr guten Aufschlag der CDU, der wunderbar von der Verwaltung

aufgegriffen worden sei. Über die Inhalte habe die Fraktion bereits intern diskutiert und sei zum Teil anderer Auffassung. Ehrenamtliches Engagement werde häufig nicht in erster Linie durch junge Menschen und Familien ausgeübt. Es sollten daher nicht nur Tätigkeiten im Rettungsdienst, sondern auch andere ehrenamtliche Tätigkeiten aufgenommen werden. Insgesamt halte die Fraktion den Vergabekatalog für nicht zwingend erforderlich, da aufgrund der aktuellen Marktlage keine allzu hohe Nachfrage nach den Grundstücken zu erwarten sei. Es sei schön, einen Katalog zu haben, die Inhalte erachte die Fraktion zum aktuellen Zeitpunkt jedoch als nicht so wichtig. Bezüglich der Kinderermäßigung wolle Herr Bergmann anregen, dass diese mit einer zunehmenden Zahl an Kindern nicht geringer werden sollte. Auch beim zweiten und dritten Kind wäre eine weitere Ermäßigung um 10€ pro Quadratmeter wünschenswert. Der finanzielle Aufwand für ein Einfamilienhaus liege heute bei ca. 550.000 – 600.000 €. Herr Bergmann erkundigt sich daher, ob es möglich sei, die Grundstücksaufteilung von 74 Einfamilienhausgrundstücken und ca. 17 Reihenhausgrundstücken noch einmal anzupassen. Aufgrund der Marktlage wären kleinere Grundstücke für viele Nottulner attraktiver und es würden breitere Teile der Bevölkerung angesprochen. Da es in Nottuln einige neue Arbeitgeber gebe, begrüße er es, eine hauptberufliche Tätigkeit in Nottuln durch eine Bepunktung zu honorieren.

Herr Walter befürwortet die vorliegende Grundlage der CDU, die eine gute Orientierung bietet. Es sollte zudem festgelegt werden, dass ein Grunderwerb zu Spekulationszwecken ausgeschlossen werde, um somit Weiterveräußerungen oder auch die Bevorratung von Grundstücken für folgende Generationen verhindern zu können.

Herr Dr. Thönnies erachtet den Einwand von Herrn Zbick, den Kriterienkatalog in der vorliegenden Form zunächst ausschließlich für das Wohngebiet Südlich Lerchenhain zu verwenden als sehr wichtig, da sich Vermarktungssituationen ändern können. Die Vorlage ist für die Projektentwicklungsgesellschaft vorbereitet worden, sodass er diese heute gerne beschließen würde. Gerne kann eine erweiterte Betrachtung des ehrenamtlichen Engagements aufgenommen werden. Zwar ist es richtig, dass eine ehrenamtliche Tätigkeit nicht von Jedem geleistet werden kann, dennoch wolle man Anreize setzen und jüngere, bauwillige Personen zur Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeiten motivieren. Zudem plädiert Herr Dr. Thönnies dafür, die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen in der Gemeinde Nottuln in den Vergabekriterien zu belassen. Seitens der Verwaltung gibt es intensive Gespräche mit Arbeitgebern, die Errichtung von Wohnraum für Arbeitnehmer zu unterstützen. Neben einer guten Bezahlung sind zunehmend auch andere Faktoren wie die Vermittlung von Wohnraum wichtige Aspekte für Arbeitnehmer, sich an einem Ort nieder zu lassen.

Herr Zbick greift den Vorschlag von Herrn Walter zur Verhinderung von Spekulationen auf und betont, dass dieser Aspekt zwingend zu berücksichtigen sei.

Frau Breuksch erläutert, dass derzeit bereits Kaufverträge vorabgestimmt werden und die Verhinderung von Spekulationen hier geregelt wird. Beispielweise wird vertraglich vereinbart, dass eine Bebauung spätestens 5 Jahre nach Grunderwerb erfolgen muss. Auch der Verwaltung ist es wichtig, den Kauf mehrerer Grundstücke durch Einzelne zu unterbinden.

Herr Rulle fasst zusammen, dass in vielen Punkten bereits fraktionenübergreifende Einigkeit bestehe. Auf Rückfrage durch Herrn Rulle erläutert Herr van Stein, dass er bei seiner Auffassung

bleibe, jedoch keinen Antrag stellen werde. Er könne sich den vorherigen Argumentationen, auch bezgl. des Ehrenamtes anschließen.

Herr Rulle weist darauf hin, dass die Anmerkung zur Kinderermäßigung durch Herrn Bergmann noch nicht geklärt sei. Herr Dammann erläutert daraufhin, dass der Beschlussvorschlag keine Kaufpreise aufgreife und in der heutigen Sitzung noch nicht darüber entschieden werde.

Herr Dr. Thönnies ergänzt, dass man diesbezüglich auch vorsichtig sein müsse, da auch die Haushaltslage der Gemeinde berücksichtigt werden muss. Wichtig ist es, am Ende schwarze Zahlen mit der Baugebietsentwicklung zu erzielen. Dies ist aber nicht Gegenstand der heutigen Sitzung.

Herr Rulle fasst zusammen, dass der Beschluss ausschließlich für das Baugebiet Südlich Lerchenhain gelte. Durch geringe Abweichungen im Bereich Ehrenamt lautet der angepasste Beschlussvorschlag wie folgt:

„Die Projektentwicklungsgesellschaft Südlich Lerchenhain wird beauftragt, gemäß Anlage 1 – mit einer Anpassung des Kriteriums Ehrenamt – eine Vergaberichtlinie mit Punktemodell für die Vergabe von Baugrundstücken zu erstellen und infolge umzusetzen. Gemäß Anlage 2 soll das Baugebiet in 2 unterschiedliche Wertzonen eingeteilt werden.“

Frau Breuksch fügt hinzu, dass sich die Verwaltung über den Bereich Ehrenamt bereits viele Gedanken gemacht hat, entsprechende Tätigkeiten jedoch auch nachweisbar sein müssen. Herr Dr. Thönnies weist auf eine Vorlage zur Ehrenamtskarte hin, auf die in Teilen gut zugegriffen werden kann.

Herr Rulle lässt über den angepassten Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Projektentwicklungsgesellschaft Südlich Lerchenhain wird beauftragt, gemäß Anlage 1 – mit einer Anpassung des Kriteriums Ehrenamt – eine Vergaberichtlinie mit Punktemodell für die Vergabe von Baugrundstücken zu erstellen und infolge umzusetzen. Gemäß Anlage 2 soll das Baugebiet in 2 unterschiedliche Wertzonen eingeteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

6	Bürgergenossenschaft Dettener Dorfladen eG Hier: Grundstücksanfrage Flurstück 971, Flur 1, Gemarkung Schapdetten Vorlage: 047/2024
----------	---

Herr Zbick fasst zusammen, dass die Fläche der Gemeinde gehöre und die Verwaltung vorschläge, dass Vorhaben positiv begleiten zu wollen. Ihm sei aus der Vorlage jedoch nicht ersichtlich, was daraus folge – die Schließung eines Pachtvertrages oder ein Verkauf der Fläche?

Frau Mütherig erläutert, dass bisher zunächst einmal geklärt wurde, ob die Bebauung der Fläche möglich ist. Konkrete Verhandlungen sind noch nicht geführt worden. Es geht zunächst darum, der Bürgergenossenschaft durch die Richtungsvorgabe der Politik ein erstes Signal zu geben. Sollte die Politik das Grundstück für die in der Vorlage genannten Zwecke nicht zur Verfügung stellen wollen, brauchen Details nicht weiter geprüft und verhandelt werden.

Herr Zbick bittet die Verwaltung um präzisere Ausarbeitung der Sitzungsvorlagen, da es für Politiker im Ehrenamt nur schwer leistbar sei. Abgesehen davon wolle die SPD das Vorhaben ausdrücklich unterstützen.

Frau Quadt-Hallmann führt aus, dass die CDU sich der kritischen Darstellung durch die SPD nicht anschließen könne, der Beschlussvorschlag sei eindeutig. In Schapdetten stünden sehr viele Einwohner hinter dem Vorhaben. Auch haben Vertreter der CDU mit Herrn Panske und Herrn Henrichmann bereits Möglichkeiten diskutiert. Dadurch seien auch Kontakte zur Bezirksregierung geknüpft und eventuelle Fördermöglichkeiten zum Vorschein gekommen. Die CDU werde das Vorhaben ausdrücklich unterstützen.

Herr Walter führt aus, dass sich die Organisatoren aus der Bürgerstiftung genau über das Vorgehen bewusst seien. In welcher Form das Grundstück zur Verfügung gestellt werden könne, sei noch zu prüfen. Die positive Begleitung des Prozesses durch die Verwaltung begrüße er. Es sei toll, dass dem ansonsten brachliegenden Grundstück eine Nutzung zugeführt werden könne. Die FDP trage das Vorhaben mit.

Herr Bergmann formuliert die Unterstützung seitens der Fraktion BÜNDNIS 90 / Die Grünen wie folgt: „Wir sind dafür!“

Herr van Stein möchte das kritische Plädoyer Herrn Zbicks bestätigen. Dass man das Projekt unterstützen werde, sei klar. Wie es jedoch weitergehe, das bleibe durch die Vorlage ungeklärt.

Frau Breusch führt aus, dass der Antrag der Bürgergenossenschaft am 17.2.2024 eingereicht wurde und man eine schnelle politische Beratung angestrebt hat. Es geht hier um ein positives Signal an die Bürgergenossenschaft und den Beschluss zu einer anschließenden Prüfung möglicher Modelle.

Herr Rulle lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung begleitet die Umsetzung des Dettener Dorfladens auf dem Flurstück 971, Flur 1, Gemarkung Schapdetten positiv.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

**7 94. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Industriepark III“ im Parallelverfahren
Hier: Bürgeranregung und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
Vorlage: 048/2024**

Frau Breuksch erläutert, dass die Firmen Nolte & Gehrman die Flächen erworben haben und sich an dem Standort erweitern möchten. Es haben bereits einige Gespräche zwischen den Firmen und der Gemeindeverwaltung stattgefunden, auch von den Fraktionen sind die Firmen bereits eingeladen worden. Der heute zu fassende Aufstellungsbeschluss stellt nur den ersten Schritt in das Bauleitplanverfahren dar.

Herr van Stein erkundigt sich, ob das Flurstück zwischen dem zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 170 und dem angrenzenden bestehenden Bebauungsplan eingeschlossen werden könne. Frau Breuksch erläutert, dass es zunächst nur um die hier genannten Flächen aus der Bürgeranregung mit konkreten Erweiterungsabsichten gehe.

Frau Quadt-Hallmann lobt die geplante Entwicklung, die CDU begrüße dies sehr. Ziel sei es, für Gewerbetreibende attraktiv zu werden. Die Ansiedlung von AGRAVIS sei ein erster Schritt in die richtige Richtung gewesen. Dass sich etablierte Unternehmen als gute Arbeitgeber und Steuerzahler nun erweitern wollen, sollte auf jeden Fall unterstützt werden.

Herr Walter könne sich den Ausführungen von Frau Quadt-Hallmann nur anschließen. Erfolgreiche und aktive Unternehmen hätten die Unterstützung und Erweiterung verdient.

Herr Zbick führt aus, dass er nicht bei jeder Vorlage kritisch sein wolle, ihm das jedoch leider nicht gelinge. Natürlich werde die SPD die Erweiterungsabsichten unterstützen. Er merkt jedoch kritisch an, dass zum wiederholten Male Flächen durch ansiedlungswillige Investoren gekauft werden und dann ein Bauleitplanverfahren forderten. Die Gemeinde gebe dadurch ihre Planungshoheit aus der Hand. Durch den Flächenkauf handlungsfähiger Firmen hätten Start-Ups keine Chance auf Gewerbeflächen. Zudem werde dadurch das Gewerbeflächenkontingent der Gemeinde belastet, wodurch eigene Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sinken würden. Er wolle warnend den Finger vor dieser Entwicklung heben.

Herr Dr. Thönnies entgegnet, dass Marktwirtschaft so funktioniere. Die Verwaltung habe lange mit den Flächeneigentümern verhandelt, die Fläche am Ende wegen Einschränkungen jedoch nicht erwerben können. Im geplanten Gewerbegebiet Beisenbusch arbeitet die Verwaltung derzeit an der Entwicklung weiterer 5,5 ha Gewerbeflächen. Bei der Verwaltung gehen zwar einige Bewerbungen durch Betriebe ein, die ganz innovativen und handlungsfähigen Unternehmen kön-

ne die Veraltung jedoch in vielen Fällen nicht erreichen. Herr Dr. Thönnnes möchte dafür werben, sich bei Interesse bei dem Wirtschaftsförderer der Gemeinde Herrn Driever zu melden. Es ist nicht erkennbar, dass der Verwaltung alle potentiellen Flächen „aus der Hand gerissen“ würden.

Herr Dammann bewertet das Vorhaben aus Sicht der Fraktion BÜNDNID 90 / Die Grünen als toll und betont volle Unterstützung.

Herr Rulle lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Industriepark III“ im Parallelverfahren für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet. (Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB)

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

**8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Daruper Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: 021/2023/2**

Herr Rulle leitet in den Tagesordnungspunkt ein und weist noch einmal auf die aktualisierte Vorlage 021/2023/2 hin. Herr Dammann verlässt aufgrund von Befangenheit das Gremium.

Frau Mütterig entschuldigt sich für den damit verbundenen zusätzlichen Aufwand. In der Abwägungstabelle der Vorlage 021/2023/1 haben Anhänge gefehlt, sodass die Verwaltung heute gerne die Referenzvorlage beraten würde. Die betreffenden Höhenangaben, die in den Anhängen fehlten, sind bereits auf Seite 1 der Abwägungstabelle zur ursprünglichen Vorlage 021/2023/1 abgewogen worden. Demnach sollte es möglich gewesen sein, sich im Vorfeld ein Meinungsbild verschaffen zu können.

Herr van Stein erkundigt sich nach der Entwicklung der zulässigen Höhen im Laufe des Bauleitplanverfahrens in den Jahren von 2020 bis 2024. Zudem fragt er, ob es möglich sei, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zu erhöhen und gleichzeitig die Zahl zulässiger Vollgeschosse von 2 auf 1,5 zu reduzieren.

Frau Mütterig führt aus, dass im alten Bebauungsplan keine maximale Bauhöhe festgesetzt war.

Es sind 3 Vollgeschosse plus Dach möglich gewesen. Nun wird eine maximale Höhenangabe sowie die Festlegung von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, wodurch die maximal mögliche Höhe reduziert wird. Die Veränderung der GRZ ist möglich. Aufgrund der angestrebten Klimaanpassung verfolgt die Verwaltung jedoch den Ansatz, weniger Fläche zu versiegeln und stattdessen eher in die Höhe zu bauen. Bei einer Änderung der GRZ müsste eine neue Offenlage erfolgen. Frau Mütterig weist darauf hin, dass solche Fragen zukünftig gerne im Rahmen der Offenlage besprochen werden können.

Herr van Stein betont, dass er das Planverfahren nicht aufhalten wolle. Aus seiner Sicht wäre es jedoch schön gewesen, einen Kompromiss für beide Seiten zu finden

Frau Breusch erläutert, dass dazu die politische Abwägung dient. Frau Mütterig ergänzt, dass inhaltliche Diskussionen und damit eine frühzeitige Abstimmung auch gerne im Rahmen der Offenlage erfolgen kann. Es war wichtig, den Bestand nicht in seinen Möglichkeiten zu beschneiden und gleichzeitig den Bauwilligen eine der heutigen Zeit angepasste Bebauung zu ermöglichen. Das Gebiet kann die betreffenden Höhenunterschiede vertragen und die beabsichtigte Entwicklung ist mit dem Bestand kompatibel, insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaanpassung. Dies ist die fachliche Meinung der Verwaltung, politisch kann der Sachverhalt natürlich anders bewertet werden.

Auf erneute Rückfrage durch Herrn van Stein zu der Höhenentwicklung im Quartier erläutert Frau Mütterig, dass im straßenseitigen Bereich an der Daruper Straße höhere Höhen zulässig sind, diese zum rückwärtigen Bereich WA1* reduziert werden. Die Höhenunterschiede sind zudem eher geringfügig. Damit geht die Verwaltung den gleichen Weg wie bei anderen Nachverdichtungsbebauungsplänen.

Herr Bergmann betont, in dem Plan einen guten Kompromiss zwischen Bestehendem und Neuem zu sehen. Vor dem Hintergrund der Klimakrise wolle er darum bitten, die Grundstücke nicht zu stark zu versiegeln. Leider könne man in Nottuln an vielen Stellen die Skepsis von Anwohnenden gegenüber Veränderungen beobachten. Aus seiner Sicht gehe die Verwaltung einen guten Weg.

Frau Quadt-Hallmann sieht in der Planung einen guten Kompromiss, die CDU könne sich dem Vorschlag der Verwaltung anschließen.

Herr Zbick erläutert, dass man nicht allen Sichtweisen gerecht werden könne, er wünsche jedoch Verständnis für die Anwohnenden. Ob die Höhenunterschiede zwischen Bestand und Neuem als geringfügig einzustufen seien, sei subjektiv, auch wenn es aus fachlicher Sicht richtig sein möge. Bei gleichzeitigem Streben nach Nachverdichtung und Klimaschutz seien das die hinzunehmenden Folgen. Wohl sei der SPD bei dem Ganzen nicht, da die Anwohnenden schon lange Zeit dort leben. Da die Festsetzungen jedoch aus städtebaulicher Sicht richtig seien, wolle sich die SPD nicht sperren.

Herr Walter zeigt sich dankbar, dass die Verwaltung Klarheit geschaffen habe. Unterschiedliche Auffassungen werde es immer geben. Der Plan sei jedoch ausgewogen und umsetzbar.

Herr Rulle lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Daruper Straße“ abgegebenen Stellungnahmen wird, wie in Anlage 1 vorgeschlagen, zugestimmt.
2. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Daruper Straße“ (siehe Anlage 2) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (siehe Anlage 3) wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 1 Enthaltung 0

mehrheitlich angenommen

9 Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt bestehen keine Wortmeldungen. Herr Rulle lobt die gut aufgestellte Verwaltung sowie das Büro farwickgrote partner.

Herr Rulle schließt die Sitzung um 21:25 Uhr.

Hartmut Rulle
Vorsitzender
Ausschuss Planen und Bauen

Lea Steinhoff
Schriftführerin