



Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln am 03.06.2025.

Sitzungsort: im Forum des Rupert-Neudeck-Gymnasiums, St. Amand-Montrond-Str. 1, 48301 Nottuln
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Hartmut Rulle CDU

Ratsmitglieder

Richard Dammann Bündnis 90/Die Grünen
Dr. Martin Geuking FDP
Peter Holtrup SPD
Regina Theopold CDU
Marco Upmann CDU

Sachkundige/r Bürger/in

Paul Bergmann Bündnis 90/Die Grünen
Markus Böker CDU
Sebastian Schulz CDU

Stellvertr. Ausschussmitglieder

Wolfgang Danziger SPD Vertretung für Holger Zbick
Arnd Rutenbeck CDU Vertret. für Dr. Matthias Schiewerling

Von der Verwaltung

Julia Breuksch
Jan Bunje
Fabian Gröger
Elisa Mütherig
Dr. Dietmar Thönnies

Schriftführung

Günther Ring

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
----------	--

Herr Rulle stellt die frist- und ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Er schlägt aus Rücksicht auf die Besucher der Ausschusssitzung vor, die Tagesordnungspunkte 9 und 10 des öffentlichen Sitzungsteils vorzuziehen und nach dem Tagesordnungspunkt 2 zu beraten und zu beschließen. Herr Rulle formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Die Tagesordnungspunkte A.9 und A.10 werden vorgezogen auf nach den Tagesordnungspunkt A.2.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

2	Mitteilungen
----------	---------------------

Frau Breuksch berichtet, dass die SPD-Fraktion eine Anregung formuliert hat, dass die Evangelische Friedenskirche in Nottuln unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Der Gemeinde Nottuln liegt eine Bewertung des LWL Münster aus dem Jahr 2018 vor, wonach der LWL zu dem Ergebnis kommt, dass die evangelische Kirche in Nottuln keinen Denkmalwert besitzt. Der LWL hat angekündigt, dass derzeit unverändert an der fachlichen Bewertung festgehalten werde.

Herr Danziger kündigt an, dass er zunächst das Antwortschreiben abwarten möchte auf die erfolgte Anregung. Die Anregung beinhaltete nicht nur das Kirchengebäude, sondern das gesamte Ensemble des Johanneshauses und dem Kirchengebäude sei zu bewerten. Frau Breuksch sicherte eine weitere Prüfung zu.

Herr Bunje stellt sich dem Ausschuss als neuer Stadtplaner vor.

Frau Mütherig informiert, dass der Status-Quo-Bericht zum ISEK vorliegen würde. Am 04.06.2025 gehen die Einladungen an alle Akteure in die Post für das am 01.07.2025 geplante Bürgerforum.

Herr Gröger berichtet zum Stand der Arbeiten am Feuerwehrgerätehaus in Appelhülsen, die Decke des Sozialbereiches wurde in der vergangenen Woche gegossen. Wenn zuletzt auch gute Fortschritte gemacht wurden, liegen die Rohbauarbeiten im Abgleich mit dem letzten Bauzeitenplan vom Büro Schütt hinter dem Soll. Der Bauzeitenplan wird derzeit vom Büro PDA (Neuenkirchen), welches nun die Bauleitung übernommen hat, überarbeitet, plausibilisiert und mit dem

nächsten Statusbericht verteilt.

Herr Gröger informiert auch zum Stand der Maßnahmen zur Sicherstellung des Anspruchs auf einen Platz in der offenen Ganztagschule (OGS):

Astrid-Lindgren-Grundschule:

- Vergabeverfahren für Architektur- und TGA-Büro läuft
- Beauftragung Architektur bis 28.KW
- Präsentation des Büros für die technische Gebäudeausrüstung im Juli
- Beginn der Planungen nach den Sommerferien.

Martinus-Grundschule: Umbau in den Sommerferien

- neuer Pavillon wird der OGS-Nutzung zugeführt, hierfür Umbau der WC-Anlagen erforderlich
- Umbau des Küchen- und Mensa-Bereiches für steigenden Bedarf (Stromanschluss für einen zweiten Konvektomaten, Herstellung einer Verbindungstür zwischen Mensabereich und angrenzendem Gruppenraum, Abtrennung vom Flurbereich als Ausgang zum OGS-Pavillon, Erneuerung der Beleuchtung)

Marien-Grundschule: Umbau in den Sommerferien

- für die Deckung des steigenden Bedarfes haben sich Schule und OGS auf eine Umsortierung der vorhandenen Räume verständigt
- ein Kellerraum, der zurzeit als Lagerraum dient, wird zum OGS-Raum umgenutzt. Der entsprechende Bauantrag ist bereits gestellt
- Anpassung des Brandschutzkonzeptes und entsprechende Umbauarbeiten zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungsweges
- Erneuerung der Beleuchtung in den Kellerräumen
- Installation einer Akustikdecke im Pavillon

Herr Gröger berichtet, dass aktuell die ersten vorbereitenden Arbeiten am Gymnasium gestartet sind. Der Umbau der beiden Pavillons 4 und 5 wird am 16.06.2025 mit dem ersten Bauabschnitt beginnen.

9	27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Hier: Durchführung einer Konzeptvergabe und Einholung der erforderlichen Gutachten Vorlage: 172/2024/1
----------	---

Frau Mütherig berichtet, dass in den letzten Tagen viele Nachfragen in der Verwaltung eingegangen sind. Dementsprechend ist mit einer Bürger:innenbeteiligung vor Ort in Appelhülsen zeitnah nach den Sommerferien zu rechnen.

Erläuternd fügt sie an, dass der bestehende Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf in eine Festsetzung zur Nutzung als Wohnbaufläche geändert werden soll. Die dargestellte Konzeptvergabe an eine:n Investor:in stellt nur eine der möglichen Optionen dar. Um die Wünsche der Bürger:innen berücksichtigen zu können, erfolgt zu der Planung noch eine Bürger:innenbeteiligung.

Kosten für die Gemeinde Nottuln entstünden derzeit für die Erstellung eines Wertgutachtens für das Grundstück. Des Weiteren ist ein Gutachten zu einer möglichen Schadstoffbelastung des Feuerwehrgerätehauses von der Gemeinde Nottuln zu tragen. Alle weiteren Kosten haben die potenziellen Käufer:innen zu zahlen.

Auf Nachfrage erklärt Frau Mütherig, dass für eine Einschätzung zur zeitlichen Abfolge sowohl das heutige Beschlussergebnis ausschlaggebend sei, als auch die Rücksicht auf die anstehenden Sommerferien. Dementsprechend ist mit der anvisierten Bürger:innenbeteiligung erst nach den Sommerferien zu rechnen.

Herr Danziger räumt ein, dass bei der Entwicklung des Plangebietes Dirksfeld die Absicht vereinbart wurde bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Entwicklung der Planung mit dem dort vorgesehenen neuen Feuerwehrgerätehaus lies eine Bebauung für bezahlbaren Wohnraum nicht mehr zu. Vereinbart wurde, dass die dann nicht mehr benötigte Fläche des bestehenden Feuerwehrgerätehauses einer Nutzung für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. Zudem berichtet er, dass der Wunsch aus der Bevölkerung bestehe, dass an der Stelle ein Ärztehaus errichtet werden sollte.

Herr Dr. Thönnies antwortet, dass ein medizinisches Versorgungszentrum oder ein Ärztehaus eine Option der Konzeptvergabe sein könnte. Über die Wirtschaftsförderung wird abgeklärt, ob die Appelhülsener Ärzte und Gesundheitsversorgenden ein Interesse an einer solchen Gemeinschaftslösung haben könnten. Bezahlbarer Wohnraum an der Stelle ist überaus wünschenswert. Allerdings wird eine gesamte Überbauung mit bezahlbarem Wohnraum kaum möglich sein, da die Fördertöpfe für bezahlbaren Wohnraum immer sehr schnell leer seien. Realistisch wäre es die Grundstücksfläche zu einem Drittel für den bezahlbaren Wohnraum vorzusehen.

Frau Mütherig stellt dar, dass die Entwicklung in dem Bebauungsplan möglichst offengehalten werden sollte. Eine Nutzung als Ärztehaus ist in einem Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

Beschlussvorschlag:

Der aktuelle Planungsstand wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zur Vergabe der Grundstücke eine Konzeptvergabe durchzuführen und die zur Durchführung erforderlichen Gutachten einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

10	Umbau Umkleiden Feuerwehrgerätehaus Nottuln Vorlage: 072/2025
-----------	--

Der Beschluss erfolgt ohne inhaltliche Aussprache.

Beschlussvorschlag:

Die Planungen zu den dargestellten Umbauarbeiten zur Verbesserung der Umkleidebedingungen im Feuerwehrgerätehaus Nottuln werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

3	3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW Vorlage: 067/2025
----------	--

Herr Upmann fragt, welche Auswirkungen der Landesentwicklungsplan für die kleinen Ortsteile Darup und Schapdetten mit sich bringen wird. Frau Breuksch antwortet, dass die Entwicklung sehr positiv sei, insbesondere für die kleinen Ortsteile, da durch den Landesentwicklungsplan dort wieder Bauleitplanungen zulässig werden.

Herr Danziger fragt, dass in dem Landesentwicklungsplan das sensible Ziel des Schutzes wertvoller Agrarbereiche priorisiert wäre. Hierzu sei eine individuelle Prüfung erforderlich, wann wäre mit einer solchen Prüfung zu rechnen. Frau Breuksch antwortet, dass der Regionalplan der Bezirksregierung Münster gerade verabschiedet wurde. Eine Anpassung des Regionalplans an die Ziele des Landesentwicklungsplans sei entsprechend in der nächsten Zeit nicht unmittelbar zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

1. Die von der Landesregierung NRW beabsichtigten Änderungen des Landesentwicklungsplans NRW werden zur Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 9 Abs. 2 ROG i.V.m. § 13 LPIG NRW wird seitens der Gemeinde Nottuln keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

**4 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Buxtrup“ Hier:
Satzungsbeschluss
Vorlage: 174/2018/2**

Frau Breuksch fasst zusammen, dass das Verfahren im Jahr 2018 begonnen wurde. Das Unternehmen Hagemeister wartet schon lange auf die Bauleitplanung, um notwendige Umstrukturierungen im Unternehmen vornehmen zu können. Die Verzögerungen in letzter Zeit hätten sich aus der Stellungnahme von Straßen.NRW ergeben, wonach von dort die Kreuzung der K11 mit der B525 als problematisch gesehen wird. Von Straßen.NRW wurde eine weitere Lichtsignalanlage im Straßenverlauf der B525 gefordert.

Im Rahmen der Abwägung wurde diese Forderung zurückgestellt, da der dargestellte Unfallschwerpunkt nicht aus dem Verkehrsaufkommen aus dem Unternehmen Hagemeister herzuleiten ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Buxtrup“ abgegebenen Stellungnahmen wird, wie in Anlage 1 vorgeschlagen, zugestimmt.
2. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Buxtrup“ (siehe Anlage 2) sowie die zugehörige Begründung inkl. Umweltbericht (siehe Anlage 3) wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

**5 Anregung gemäß § 24 GO NW - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112
„Westlich Dülmener Straße“
Vorlage: 063/2025**

Frau Mütherig erläutert die Beschlussvorlage und ergänzt, dass lt. Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Änderung eines Bebauungsplans bestehen muss. Diese ist regelmäßig bei Betrachtung nur eines Einzelgrundstücks nicht gegeben. In der Folge sind Änderungsverfahren für Einzelgrundstücke vom Grundsatz bereits unrechtmäßig. Bei zukünftigen Bürger:innenanregungen in gleicher Art sind diese direkt zurückzuweisen.

Frau Breuksch ergänzt, dass bereits bestehende Aufstellungsbeschlüsse ebenso zu prüfen sind und die Verfahren entsprechend abzuarbeiten sind.

Herr Rulle sagt, dass bislang immer die Bemühung bestand, den Wünschen der Bürger:innen zu entsprechen, sofern alle Nachbarn:innen damit einverstanden sind.

Herr Dammann stellt klar, dass eine Änderung für nur ein Grundstück keine städtebauliche Erforderlichkeit darstellen kann. Sollten sich hingegen ergeben, dass der Wunsch mehrerer Bür-

ger:innen in dem Baugebiet bestehen, dass generell ein Mangel an Garagen vorliegt, so wäre die Anregung wieder aufzugreifen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgeranregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 „Westlich Dülmener“ wird nicht eingeleitet, da eine den örtlichen Verhältnissen angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen bereits möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0

mehrheitlich angenommen

**6 99. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 173 „Solarpark Hangenau“ im Parallelverfahren
Vorlage: 054/2025**

Herr Rulle fasst zusammen, dass in der letzten Sitzung dieser Tagesordnungspunkt vertagt wurde, um im Ausschuss für Umwelt und Mobilität eine Grundsatzentscheidung treffen zu lassen, ob nicht privilegierte Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich zugelassen werden sollten. Dort wurde entschieden, dass nicht privilegierte Anlagen nicht zugelassen werden sollen.

Dementsprechend ist der vertagte Tagesordnungspunkt aus der letzten Sitzung, der heute abschließend zu entscheiden ist, abzulehnen.

Nach kurzem Austausch der grundsätzlichen Entscheidungskriterien zu der Grundsatzentscheidung erfolgte der Beschluss ohne weitergehenden inhaltlichen Austausch.

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Solarpark Hangenau“ 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 Solarparks (Freiflächenphotovoltaikanlage).

Abstimmungsergebnis:

Ja 2 Nein 9 Enthaltung 0

mehrheitlich abgelehnt

7 Anregung gem. § 24 GO NRW – Verbesserung des Lärmschutzes im Ortsteil Appelhülsen
Vorlage: 065/2025

Herr Böker bittet darum, dass von der Verwaltung das Gespräch mit der Autobahngesellschaft gesucht werden sollte, um Verbesserungen zum Lärmschutz erreichen zu können. Bei den in Aussicht stehenden Baumaßnahmen ist mit Erdaushub zu rechnen, dieser könnte zur Errichtung von Lärmschutzwällen ortsnah eingebaut werden. Baumaßnahmen mit erheblichem Erdaushub könnten die Entwicklung der Firma Gautzsch sein, das Regionale Trainingszentrum für die Polizei und vor allem die geplante Steverrenaturierung. Frau Mütherig antwortet, dass der Gedanke sinnvoll sei. Größerer Bodenaushub ist genehmigungspflichtig. In diesem Genehmigungsverfahren müssen Bauherren nachweisen, wo der Aushub deponiert oder eingebaut wird.

Herr Böker ergänzt, dass das beauftragte Tiefbauunternehmen für die Errichtung des RTZ sicherlich dankbar wäre, wenn der Aushub nach kurzer Wegstrecke direkt vor Ort eingebaut werden könnte. Frau Breuksch antwortet, dass dies umfänglich zu planen ist und durch die Autobahngesellschaft zu entscheiden ist. Frau Mütherig sichert zu, dass der Gedanke gewinnbringend für alle sein könnte und verwaltungsintern und mit der Autobahngesellschaft die Fragestellung geklärt wird.

Herr Danziger erinnert, dass auch der Lärm durch die Bahnlinie zu betrachten sei. Sowohl an der Autobahn als auch an der Bahnlinie müssten die Flächen vorhanden sein, um dort Erdwälle errichten zu können. Zudem sei der Aushub aus der Steverrenaturierung bereits für den Bau der Dammanlage zur Verbesserung des Hochwasserschutzes oberhalb von Nottuln im Nonnenbachtal vorgesehen. Frau Breuksch antwortet, dass aufgrund der großen Mengen an Boden eine nachhaltiges Bodenmanagement notwendig sei. Hierzu würden auf mehreren Ebenen intensive Gespräche geführt, um den anfallenden Boden möglichst kostengünstig zu entsorgen bzw. einer anderen Nutzung zuzuführen.

geänderter Beschlussvorschlag:

Die Anregung gem. § 24 GO NRW wird zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung eines Lärmschutzkonzeptes im Ortsteil Appelhülsen wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit auf den Beschlussvorschlag zurückkommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

einstimmig angenommen

8 Reihenhausbebauung Südlich Lerchenhain
Vorlage: 068/2025

Frau Breuksch erläutert den Beschlussvorschlag. Bisher ist lediglich eine Anfrage zu den Reihenhausbebauungen eingegangen, sodass zu erwarten ist, dass die geplanten Reihenhausbebauungen nur schwer zu vermarkten sein werden. Hieraus resultiert die Idee, die Grundstücke an Projektentwicklungsgesellschaften zu veräußern und auf dem Wege den sozialen Wohnungsbau

zu stärken. Für die Anmietung der Reihenhäuser ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Herr Rulle lobt, dass ein anvisierter Mietpreis von 6,40 €/m² Kaltmiete sehr günstig wäre.

Herr Danziger ergänzt, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum eine zentrale Forderung ist. Ohne diese Möglichkeit der Reihenhauserwicklung würden in dem Wohngebiet lediglich die beiden Gebäude der Lerchenhorst Genossenschaft dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Das vorgestellte Konzept ist erfolversprechend, da nach gleichem Muster bereits mehrfach in anderen Orten gebaut wurde.

Herr Dammann wendet ein, dass nicht alle drei Parzellen an den gleichen Investor abzugeben sind. Er schlägt vor, dass lediglich eine oder zwei Parzellen abgegeben werden sollten und die dritte Parzelle erst vergeben werden sollte, wenn sich eine positive Entwicklung abzeichnet. Frau Breuksch antwortet, dass die Wohnbau Westmünsterland nur dann das Konzept umsetzen kann, wenn alle drei Parzellen gleichzeitig entwickelt würden. Herr Dr. Geuking ergänzt, dass sich der angekündigte Mietpreis sicherlich nur dann durch die Wohnbau Westmünsterland realisieren lässt, wenn alle drei Parzellen gleichzeitig entwickelt werden. Herr Danziger schließt sich dem an und berichtet, dass es nicht einfach gewesen sei, die Sparkasse Westmünsterland und die Wohnbau Westmünsterland zu überzeugen dieses Projekt in der Form anzugehen. Die Vergabe von nur einer oder zwei Parzellen lässt das ganze Projekt scheitern.

Herr Rulle kündigte an, dass im nichtöffentlichen Teil noch ein Austausch zu der Kalkulation der Grundstückspreise erfolgen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Projektentwicklungsgesellschaft wird beauftragt eine Reihenhauserbauung mit der Wohnbau Westmünsterland auf den Baufelder 2.01, 2.02 und 6.01 im Baugebiet Südlich Lerchenhain umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

einstimmig angenommen

11	Verschiedenes
-----------	----------------------

Herr Dr. Geuking fragt, ob es bereits Überlegungen zu einer Folgenutzung der nun leerstehenden Alten Amtmannei geben würde. Er schlägt vor, dass hierzu eine Kontaktaufnahme zu den Alexianern erfolgen könnte.

Herr Dr. Geuking berichtet, dass an den Ortseingangsschildern die Hinweise zu den Partnerstädten entfernt worden sind. Er bittet darum diesem Hinweis nachzugehen.

Hartmut Rulle
Vorsitzender

Günther Ring
Schriftführer