



12.08.2025

Gemeinde Nottuln
Herrn Bürgermeister
Dr. Dietmar Thönnies
Stiftsplatz 8
48301 Nottuln

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Thönnies,

für die Gemeinde Nottuln bietet die behutsame und qualitätsorientierte Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen eine Chance, den gewachsenen Charakter der Gemeinde zu bewahren und zugleich eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, die natürlichen Erholungsräume und dörflich geprägte Struktur zu sichern, während neue Impulse für ein lebenswertes, modernes Gemeinwesen gesetzt werden.

Das Schul-, Sport- und Erholungszentrum an der Rudolf-Harbig-Straße besitzt hierbei eine herausragende Bedeutung. Als multifunktionaler Standort mit Sportanlagen, Jugendherberge, Hallen- und Wellenfreibad sowie Multisporthalle ist es ein zentrales Bindeglied für Gesundheit, Bewegung, Begegnung und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Seine Weiterentwicklung kann als Leuchtturmprojekt für zeitgemäße Kommunalplanung wirken – mit Vorbildcharakter für ressourcenschonendes Bauen, innovative Flächennutzung und energieeffiziente Infrastruktur.

Eine zukunftsgerichtete Entwicklung dieses Standortes steigert die Lebensqualität, fördert den sozialen Zusammenhalt und trägt zur Attraktivität Nottulns als nachhaltiger, moderner Wohn- und Lebensort bei.

Diesen Ansprüchen und Erwartungen wird die seit 2005 privatwirtschaftlich betriebene Multisporthalle schon seit Jahren nicht mehr gerecht. War der Besitzer der Anlage ursprünglich davon ausgegangen, dass er Bowlingbahnen, Gastrobetrieb, Biertheke, Tennishalle, Büroräume, Kinderhort, Saunalandschaft, Rehasport, Physiotherapie, Gruppensportkurse, Fitnessgerätestudio, Kampfsport, Badminton, Squash u.v.m. auf einer Fläche von 4.000qm dauerhaft einem großen Besucherpublikum anbieten kann, so schrumpfte sein Angebot schnell und unumkehrbar zusammen. Heute ist nur noch ein unrentables Fitnessstudio am Standort präsent mit ungewissen Zukunftsaussichten.

Die Gründe für das Scheitern des Multisport-Konzeptes sind vielfältig:

So haben die vehementen Einwände der Nachbarn aus den angrenzenden Wohngebieten zur Einstellung des Gastrobereichs, der Biertheke und der vier Bowlingbahnen geführt. Auch die Begeisterung



für Squash und Badminton ließen über die Jahre nach und die große Tennishalle erfreute sich nur im Winter über eine mittelmäßige Auslastung im wesentlichen durch den Baumberger Tennisverein. Ferner war das Einzugsgebiet für den Betrieb einer solchen Großanlage ohnehin viel zu optimistisch eingeschätzt worden. Dies führte dazu, dass auch der Betrieb des übrig gebliebenen Fitnessstudios, ursprünglich vorgesehen auf einer Fläche von 450qm, wirtschaftlich auf der nun fast zehnfachen Fläche nicht zu bewerkstelligen ist. Das Studio kann kaum die Mindestanforderungen an z.B. Reinigung und Trainingsbetreuung für seine Mitglieder auf der zweietagigen Großfläche erfüllen. Was ursprünglich gut gemeint war, wurde am Ende schlecht gemacht.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass ein „Weiter so“ wirtschaftlich für alle Beteiligten nicht tragfähig ist. Wie in unseren Vorgesprächen gemeinsam festgestellt, ergibt sich aus der beschriebenen Lage die städtebauliche Notwendigkeit, ein vielseitiges und nachhaltiges Nutzungskonzept umzusetzen, um u.a. dauerhaften Leerstand an diesem für die Gemeinde exponierten Standort zu vermeiden.

ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für

einzuweisen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB). Ferner beantrage ich die Verlängerung des Erbpachtvertrages auf eine Gesamtlaufzeit von 99 Jahren, statt der derzeitigen 50 Jahre, um die Finanzierung der Investitionen zu gewährleisten.

Ziel dieses Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau und Gewerbenutzung an diesem Standort.

Das langfristige Konzept sieht die Erweiterung der Bestandsimmobilie in ein Wohn- und Geschäftshaus vor, weil es neben dem bestehenden Fitnessstudio, einer Pflegeeinrichtung und einem großzügigen Bistro/Café auch einen attraktiven Wohnungsmix für unterschiedliche Lebensformen wie z.B. Azubis/Studenten, Senioren und Familien vorsieht. Besonderes Augenmerk liegt auf der Verwendung ressourcenschonender Materialien und die Ausrichtung des Gesamtgebäudes auf erhöhte Energieeffizienz. Beabsichtigt ist die Bereitstellung eines umfangreichen Leistungsangebotes mit Schwerpunkt Sport und Gesundheit sowie finanzierbaren Wohneinheiten. Das Gebäude soll einen großzügigen und begrünten Innenhof erhalten, der für hohe Raumqualität statt Flächenmaximierung sorgt.

Das Architekturbüro MAAS & PARTNER aus Münster ist daher mit der qualitätsvollen Weiterentwicklung des bestehenden Baukörpers beauftragt. Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude mit zwei zurückspringenden Staffelgeschossen, das den bisherigen monofunktionalen Nutzungscharakter in ein vielfältiges und lebendiges Stadtquartier transformiert. Dieses Vorhaben steht im Einklang mit den strategischen Zielen der Gemeinde Nottuln, eine zeitgenössische, ressourcenschonende und sozial ausgewogene Innenentwicklung zu fördern.

Der neue Gebäudekomplex wird als städtebauliches Bindeglied zwischen der umliegenden Wohnbebauung und den angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen wirken. Die geplante Nutzungsvielfalt schafft Synergien, stärkt das nachbarschaftliche Miteinander und erhöht die Attraktivität des Quartiers generationenübergreifend. Damit leistet das Projekt einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung Nottulns.



Die Stellplatzanforderungen werden vollständig durch bestehende und erweiterte Pachtvereinbarungen gedeckt. Ergänzend wird ein auf den Nutzermix abgestimmtes Mobilitätskonzept implementiert, das umweltfreundliche Verkehrsarten stärkt und den motorisierten Individualverkehr reduziert. Damit wird den Grundsätzen ressourcenschonender Infrastrukturplanung Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes wurde in Zusammenarbeit mit orts Ingenieure aus Münster ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Die geplante Ertüchtigung der Gebäudehülle durch Fassadenaufdopplung erfüllt die einschlägigen Normen, sodass für zukünftige Bewohner ebenso wie für die Nutzer der benachbarten Sportanlagen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Gegenteil, es entsteht ein wechselseitig vorteilhafter Zusammenhang, bei dem Wohnen, Sport, Freizeit und soziale Begegnung in hoher Qualität nebeneinander bestehen kann.

Insgesamt trägt das Vorhaben dazu bei, Flächenpotenziale im Bestand optimal zu nutzen, neue Wohn- und Begegnungsräume zu schaffen und die städtebauliche Identität Nottulns durch eine zeitgemäße Architektursprache zu bereichern. Letzteres soll u.a. durch die Einbindung der Stadtplaner der Firma Wolters, ebenfalls aus Münster, sichergestellt werden.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sowie die Verlängerung des Erbpachtvertrages schaffen erhebliche Mehrwerte für die Gemeinde Nottuln in städtebaulicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Hinsicht:

1. Sicherung und Ausbau der kommunalen Sport- und Freizeitlandschaft

Fortführung eines attraktiven Sport- und Fitnessangebotes (Fitnessstudio und Rehasport) auf einer wirtschaftlich tragfähigen Gewerbefläche als Beitrag zur Gesundheitsförderung und Lebensqualität.

2. Erweiterung des bestehenden Fitness-Angebotes durch synergetische Gewerbenutzungen

Integration ergänzender Gewerbeeinheiten wie Pflegedienste, Gesundheitsdienstleister sowie ein Café/Bistro zur Belebung des Quartiers und Stärkung der Nahversorgung.

3. Wirtschaftliche Stabilisierung des Standortes

- Sicherstellung planbarer Verbrauchsmengenabnahmen für die Gemeindewerke
- Generierung nachhaltiger Erlöse aus Erbpachtzins und Parkplatzbewirtschaftung
- Langfristige Sicherung von Steuereinnahmen wie z.B. Gewerbe-, Körperschaft-, Einkommen-, Grund-, Umsatzsteuer usw.
- Stabile Gebühren- und Abgabenerlöse für den Gemeindehaushalt

4. Effiziente Flächennutzung und ressourcenschonende Bauweise

Entwicklung einer energieeffizienten Repositionierung (Transformation) mit nachhaltiger Architektur und optimierter Grundstücksausnutzung.

5. Schaffung von ergänzendem, dringend benötigten Wohnformen zu bezahlbaren Mieten

Bereitstellung von Wohnungen zu bezahlbaren Mieten und Nebenkosten sowie Förderung einer ausgewogenen Sozialstruktur.

6. Städtebauliche Aufwertung

Transformation eines Ortsbildprägenden Gebäudes als qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Einfach-Sporthalle.





7. Stärkung der regionalen Wirtschaft

Aktivierung sehr hoher Investitionsvolumina, die Auftragsvolumen für ortsansässige Handwerks- und Baubetriebe darstellen.

8. Risikoverlagerung und Haushaltsentlastung

Übertragung des unternehmerischen Risikos auf den privaten Eigentümer und Entlastung der Gemeindekasse.

9. Vermeidung von Leerständen

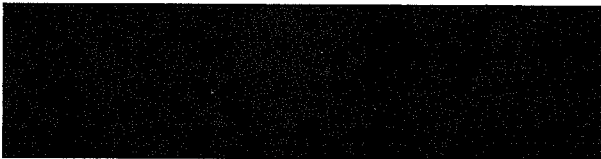
Sicherung kontinuierlicher Nutzung des Standortes und Erhalt wichtiger Einnahmequellen für das Gemeinwesen.

10. Multiplikative Standortwirkung

Verbindung von Wohnen, Gewerbe, Sport und Freizeit in einem wechselseitig profitierenden Nutzungskonzept, das die Attraktivität des Standortes für alle Gemeindemitglieder deutlich steigert.

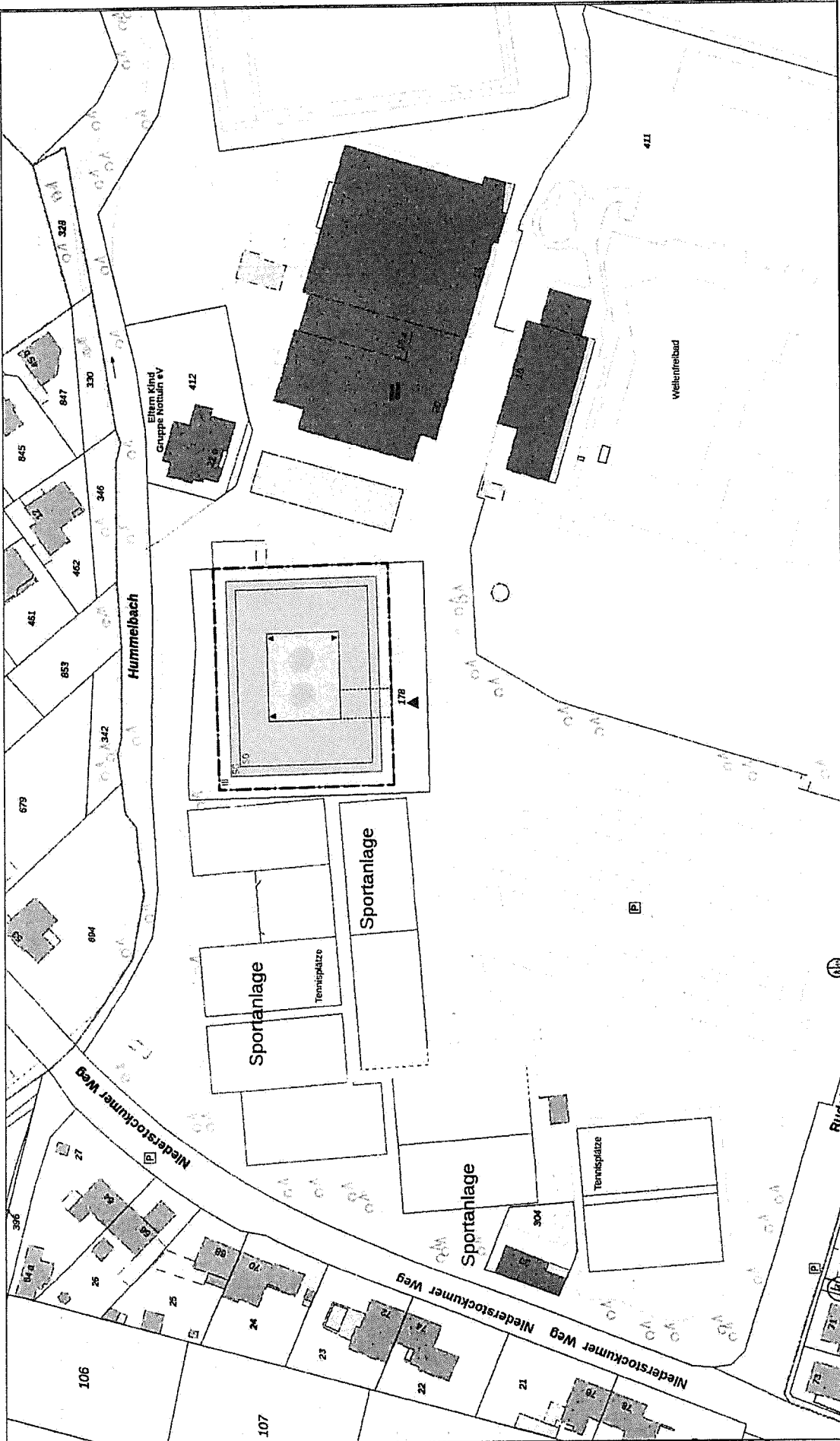
Ich danke Ihnen, für die bisher stets kooperative Zusammenarbeit in diesem Projekt und die Gelegenheit, Ihnen mein Anliegen vortragen zu dürfen. Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Anlagen





Dieser Ausdruck wurde im Geoportal NRW (www.geoportal.nrw) am 11.08.2025 um 16:56 Uhr erstellt. Beachten Sie die folgenden Lizenzbedingungen.

Lageplan 1:1000
Projekt Haselhaus
Nettulin

N 
Plangröße:
Phase:
Maßstab:
Stand:

DIN A3
2_Vorentwurf
1:1000
11.08.2025

MAAS & PARTNER

Anlage