



Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln am 02.09.2025.

Sitzungsort: im Forum des Rupert-Neudeck-Gymnasiums, St. Amand-Montrond-Str. 1, 48301
Nottuln
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:28 Uhr

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Hartmut Rulle CDU

Ratsmitglieder

Richard Dammann Bündnis 90/Die Grünen
Peter Holtrup SPD
Dr. Matthias Schiewerling CDU
Marco Upmann CDU

Sachkundige/r Bürger/in

Paul Bergmann Bündnis 90/Die Grünen
Sebastian Schulz CDU
Herbert van Stein UBG
Holger Zbick SPD

Stellvertr. Ausschussmitglieder

Paul Leufke CDU Vertretung für Regina Theopold
Arnd Rutenbeck CDU Vertretung für Markus Böker
Helmut Walter FDP Vertretung für Dr. Martin Geuking

Von der Verwaltung

Julia Breuksch
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.

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

Frau Breuksch berichtet:

Für den Herbst ist die Offenlage zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 Am Hangenfeld geplant. Inhalt der Offenlage ist die Änderung des Bebauungsplans für das Wohnprojekt auf der Spielplatzfläche.

Für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans 74 Industriepark I und II für das Vorhaben der Firma Jansing & Hidding GbR ist die Planung abgestimmt und wird ebenfalls im Herbst in die Offenlage gehen.

Die Stadt Billerbeck hat die Gemeinde Nottuln im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt. Geplant ist auf dem Gebiet der Stadt Billerbeck die Ausweisung eines Sondergebietes zur Windkraftnutzung, angrenzend an das Gemeindegebiet Nottuln

Die Stadt Dülmen hat die Gemeinde Nottuln ebenfalls im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt. Geplant ist auf dem Gebiet der Stadt Dülmen im Bereich des Ortsteils Rorup die Ausweisung eines Sondergebietes zur Windkraftnutzung, angrenzend an das Gemeindegebiet Nottuln.

Aktuell liegen der Gemeinde Nottuln Antragsunterlagen vom Kreis Coesfeld im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zum Repowering einer Windenergieanlage in der Bauerschaft Horst im Hauptverfahren vor. Für das Vorhaben wurde bereits ein Vorbescheid erlassen.

Für die Erweiterung der Astrid-Lindgren-Schule konnte für die geplante Erweiterung zur Offenen Ganztagschule ein Planungsbüro gefunden werden. Voraussichtlich zum Beginn des nächsten Jahres können der Politik die Ergebnisse vorgestellt werden.

Zur nächsten Sitzung kann der Politik die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den DRK Kindergarten vorgelegt werden.

Herr Dr. Thönnies berichtet:

Für den Marienhof liegt die Baugenehmigung vor, sodass zum 01.09.2025 die ersten geflüchteten Menschen in die Unterkunft umziehen konnten.

Für eine Nachnutzung der Alten Amtmannei liegen drei Bewerbungen vor. Voraussichtlich wird ein Betreiber eines asiatischen Restaurants den Zuschlag erhalten. Mit einer Eröffnung ist voraussichtlich nach dem Martinimarkt zu rechnen.

Frau Breuksch wird die Gemeinde Nottuln zum 30.09.2025 verlassen. Herr Bolle wird nahtlos zum 01.10.2025 den Aufgabenbereich übernehmen.

Herr Bolle stellt sich dem Ausschuss vor.

**4 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Erweiterung Schul-, Sport- und Erholungszentrum,, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
Vorlage: 105/2025**

Zunächst klargestellt wird, dass die Zufahrt über die Rudolf-Harbig-Straße und von dort auf einem kurzen Teilstück der Fahrradstraße, der St.Amand-Montrond-Straße, geplant sei.

Herr Dr. Thönnies teilt mit, dass ein Reisemobilstellplatz durchaus je Tag einen Betrag in Höhe von bis zu 80,00 € im Ort verbleiben ließe. Insofern würde sich die Stellplatzanlage auch in der Nottulner Wirtschaft positiv auswirken.

Herr Rulle fasst die Diskussion zusammen, dass die Zielvorgaben bereits in anderen Ausschüssen politisch beraten und beschlossen wurden, insbesondere die Standortfrage ist abschließend entschieden. Herr Dr. Thönnies ergänzt, dass im Ausschuss KSE und im Betriebsausschuss eine Schrankenanlage, Versorgungssäulen, eine Entsorgungseinrichtung, die Anlage eines Erdwalls zum Freibadgelände hin sowie die Zufahrtsituation vorgestellt wurden.

Zu den erforderlichen Kosten ergänzt Frau Breuksch, dass zunächst eine Artenschutzprüfung Stufe I beauftragt wird. Hierfür sind Kosten von 2.000,00 € bis 5.000,00 € zu erwarten. Sollte sich ergeben, dass eine Artenschutzprüfung Stufe II erforderlich werden sollte, wird hierzu eine erneute Beteiligung der Politik erfolgen. Die notwendigen Planungsarbeiten werden durch eigene Mitarbeiter:innen erfolgen, sodass hierfür keine weiteren Kosten anfallen würden. Die Förderung aus dem Leader-Programm ist nur für die Herstellungskosten nutzbar, nicht für die Planungskosten und vorbereitende Gutachten.

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Erweiterung Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet. (Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

Ja 9 Nein 1 Enthaltung 2

mehrheitlich angenommen

**3 Anregung gem. § 24 GO NRW - Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des B-Plans Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ und dem B-Plan Nr. 33 "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
Vorlage: 107/2025**

Herr Schneider stellt das Projekt „Haselnuss“ dem Ausschuss vor. Herr Maas vom Planungsbüro Maas + Partner ergänzt die Präsentation um Details und zur geplanten Umsetzung des Konzeptes.

Auf Nachfrage erklärt Herr Maas, dass die Bestandsbebauung mit der Sport- und Tennishalle eine Traufhöhe von 12,70 m aufweist. Der First ist aufgrund der gewölbten Dachform entsprechend höher. Geplant ist die neue Bebauung mit einer Höhe von 16,70 m an der Oberkante des zweiten Staffelgeschosses. Geplant ist im unteren Bereich eine gewerbliche Nutzung für Sport, Reha und Fitness. In den oberen Ebenen sind insg. 114 Wohneinheiten geplant, darunter auch kleinere Einheiten für Auszubildende, Seniorenwohnungen aber auch größere Wohneinheiten für Familien. Aus dem Pachtverhältnis heraus können 58 Stellplätze auf der öffentlichen Parkplatzanlage ausgewiesen werden, weitere 20 Stellplätze können auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Dementsprechend können drei Stellplätze mehr nachgewiesen werden, als diese nach den Berechnungen aus der Stellplatzverordnung erforderlich sind.

Frau Breuksch erwidert, dass seitens der Verwaltung das Projekt durchaus kritisch betrachtet würde, da die Sorge um den Fortbestand der derzeitigen Nutzung für die umliegenden Sport- und Freizeitangebote durch eine Wohnnutzung in Gefahr sein könnte. In dem Zusammenhang seien die vorgelegten Gutachten hinsichtlich des Lärmschutzes überraschend positiv ausgefallen.

Herr Dr. Thönnies ergänzt, dass die geplanten 114 Wohneinheiten zu viele sind, dass die geplante Höhe von 16,70 m zu hoch ist und ein zu erwartender sozialpolitisch bedenklicher Brennpunkt nicht das Ziel der Gemeinde Nottuln sein sollte. Mindestens das zweite Staffelgeschoss sollte entfallen. Zudem ist mit einer deutlichen Überlastung der Stellplatzanlagen zu rechnen, sodass die derzeitige Nutzung des Sport- und Freizeitangebotes massiv durch überfüllte Parkraumangebote belastet würde.

Auch fraktionsübergreifend wird die Planung zurückgewiesen. Die vorgestellte Sonderkonstruktion mit einer vorgesetzten zweiten Glasfassade deutet darauf hin, dass die Lärmschutzwerte kritisch sind und nur mit dieser aufwändigen Sonderkonstruktion eingehalten werden können. Das Plangebiet ist als Schul-, Sport- und Erholungszentrum ausgewiesen. Dieser Nutzzweck ist zu erhalten und zu schützen. Übereinstimmend wird die zu erwartende Stellplatzsituation als äußerst kritisch bewertet. Mit den geplanten 114 Wohneinheiten sei zu erwarten, dass für Nottuln massive Zukunftsprobleme geschaffen würden. Vorgeschlagen wird, dass Herr Schneider aus dem Erbpachtverhältnis entlassen werden sollte und die Fläche an die Gemeinde Nottuln zur Nutzung zurückfällt. Dann könnte die Fläche für zukünftige Projekte der Gemeinde Nottuln, z.B. die Errichtung eines zukünftig weiteren erforderlichen Kindergartens, genutzt werden.

Einigkeit besteht auch, dass es unerheblich sei, ob 20 oder 114 Wohneinheiten an dem Standort errichtet werden sollen, da die sich ergebenden Probleme hinsichtlich des einzuhaltenden Lärmschutzes gleichermaßen zu erwarten sind. Letztendlich reiche es, wenn ein:e Bewohner:in entsprechenden Schutz einfordert – und voraussichtlich über die Gerichtsbarkeit zugesprochen bekommen würde. Ein Wohnangebot an der Stelle würde demnach das Angebot für öffentliche Auf-

gaben und Angebote wie Schule, Sport und Freizeit verdrängen. Der Vorschlag seitens Herrn Maas zur Reduzierung der Gebäudehöhe und der Anzahl der Wohneinheiten wird geschlossen zurückgewiesen. Eine Wohnbebauung auf der sensiblen Fläche würde - auch mit einer reduzierten Planung - nicht zugelassen.

Abschließend wird von Herrn van Stein vorgeschlagen das Hallengebäude abzureißen und dort die Wohnmobilstellplatzfläche aus dem voran gegangenen Tagesordnungspunkt zu errichten. Frau Breuksch entgegnete, dass dies nicht möglich sei, da der Erbpachtvertrag noch annähernd 49 Jahre gültig ist.

Beschlussvorschlag:

1. Ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ und des Bebauungsplanes Nr. 33 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ‚Schul-, Sport- und Erholungszentrum‘“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den im Anhang auf S. 5 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet. (Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB)
2. Der Erbpachtvertrag wird statt der derzeitigen 50 Jahre, auf 99 Jahre Gesamtlaufzeit verlängert, um so die Finanzierung der Investitionen zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

Ja 0 Nein 12 Enthaltung 0

einstimmig abgelehnt

5	Verschiedenes
----------	----------------------

Herr Rulle bedankt sich bei Frau Breuksch für die geleistete Arbeit in und für die Gemeinde Notuln.

Ebenfalls bedankt er sich bei allen Akteuren für die konstruktive und gute Zusammenarbeit in der nun endenden Legislaturperiode.

Hartmut Rulle
Vorsitzender

Günther Ring
Schriftführer