



Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Niederstockumer Weg“
Hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Niederstockumer Weg“ abgegebenen Stellungnahmen wird, wie in Anlage 3 vorgeschlagen, zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Niederstockumer Weg“ (siehe Anlage 1) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.
- 3.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird über das, gemeinsam von der Gemeinde Nottuln und NRW.Urban für das Bauleitplanverfahren angelegte Treuhandkonto finanziert (siehe VL 170/2021).

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Sachverhalt beschrieben, wird eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss.

Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB innerhalb des Parallelverfahrens werden die Umweltbelange dezidiert beleuchtet.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	16.12.2025	öffentlich

Vorlage Nr. 175/2022/4

	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Das Planverfahren zur Entwicklung eines neuen, mit innovativen Elementen versehenem Wohngebiet wurde Ende 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss gestartet. Zu Beginn des Jahres 2023 wurden der Öffentlichkeit zwei städtebauliche Varianten für das Baugebiet am Niederstockumer Weg vorgestellt. Aus der frühzeitigen Beteiligung sind rund 60 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hervorgegangen. Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, die Umsetzung des Baugebietes tiefgehend zu prüfen.

Nach intensiven Beratungen innerhalb der für das Baugebiet eingerichteten Planungswerkstatt mit der Politik sind nunmehr ein Großteil der vorgetragenen Anregungen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Zudem liegen alle planungsrelevanten Fachgutachten inzwischen vor bzw. sind auf Grundlage der geänderten Planung aktualisiert worden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass Lösungsansätze für die verkehrliche Erschließung des Gebietes (siehe Anlagen 9-11), den Artenschutz (siehe Anlagen 4-8) sowie die Entwässerungsplanung (siehe Anlage 12) entwickelt und in die Planung eingearbeitet wurden.

Belange des Artenschutzes bedurften einer tiefergehenden Betrachtung, da festgestellt wurde, dass das Vorkommen bestimmter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, sodass eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt wurde. Die Artenschutzkartierung hat ergeben, dass eine Betroffenheit für ein Feldlerchenpaar zu prognostizieren ist. Dies führte dazu, dass die Verwaltung eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das Feldlerchenpaar i.S. einer sog. „CEF-Maßnahme“ erarbeitet hat.

Der Verwaltung ist es gelungen, eine geeignete Fläche zu eruieren und ein Maßnahmenkonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insbesondere wurde eine Fläche gefunden, die es ermöglicht, sowohl die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als auch einen Teil der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, auf der Fläche zu realisieren. Damit ist die Verwaltung dem Wunsch, Ökopunkte auf dem gemeindeeigenen Gebiet zu realisieren, nachgekommen.

Auf Basis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde intensiv an der Entwässerungsplanung gearbeitet, sodass nun ein Großteil des Regenwassers im Plangebiet verbleiben kann. Ein Beispiel hierfür ist, dass die Spielplatzfläche gleichzeitig Retentionsfläche für Regenwasser ist (siehe Anlage 12). Zudem wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen das Verkehrsgutachten erneuert (siehe Anlage 11).

Nach intensiven Beratungen des betreffenden Planverfahrens zuletzt mit VL 175/2022/2 sind die Unterlagen zum oben genannten Bauleitplanverfahren zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vom 13.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025 ausgelegt worden.

Vorlage Nr. 175/2022/4

Weiteres Vorgehen:

Nach Durchführung aller verfahrensnotwendigen Schritte kann das Verfahren nun durch den Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 im betreffenden Bereich zum Abschluss gebracht werden.

Details sind der Planzeichnung (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2) sowie den Begutachtungen in Anlagen 4-17 zu entnehmen.

Zur Vergabe der Baugrundstücke ist analog zum Baugebiet Südlich Lerchenhain ein Kriterienkatalog geplant. Die Ausarbeitung des Kriterienkatalogs ist gemeinsam mit der Politik beabsichtigt. Außerdem sollen die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser im Rahmen von Konzeptvergaben veräußert werden. Angedacht ist beispielsweise die Anwendung von Werkzeugen aus dem „Werkzeugkoffer – Klimafreundliches Bauen und Wohnen in Nottuln“ (vgl. VL 121/2022).

Anmerkung zur Referenzvorlage:

Im Kanalplan (siehe Anlage 12) wurden kleine Anpassungen an den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet.

Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 161 „Niederstockumer Weg“
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Niederstockumer Weg“
- Anlage 3: Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2
- Anlage 8: CEF-Maßnahme Feldleche
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 10: Verkehrstechnische Untersuchung 1
- Anlage 11: Verkehrstechnische Untersuchung 2
- Anlage 12: Entwässerungskonzept
- Anlage 13: Erschließungsgutachten

Vorlage Nr. 175/2022/4

Anlage 14: Geruchstechnische Untersuchung

Anlage 15: Machbarkeitsstudie Energie- und Wärmeversorgung

Anlage 16: Städtebaulicher Entwurf – Rahmenplan

Anlage 17: Lageplan Straßenentwurf

Verfasst:
gez. Mütterig

Fachbereichsleitung:
gez. Bolle