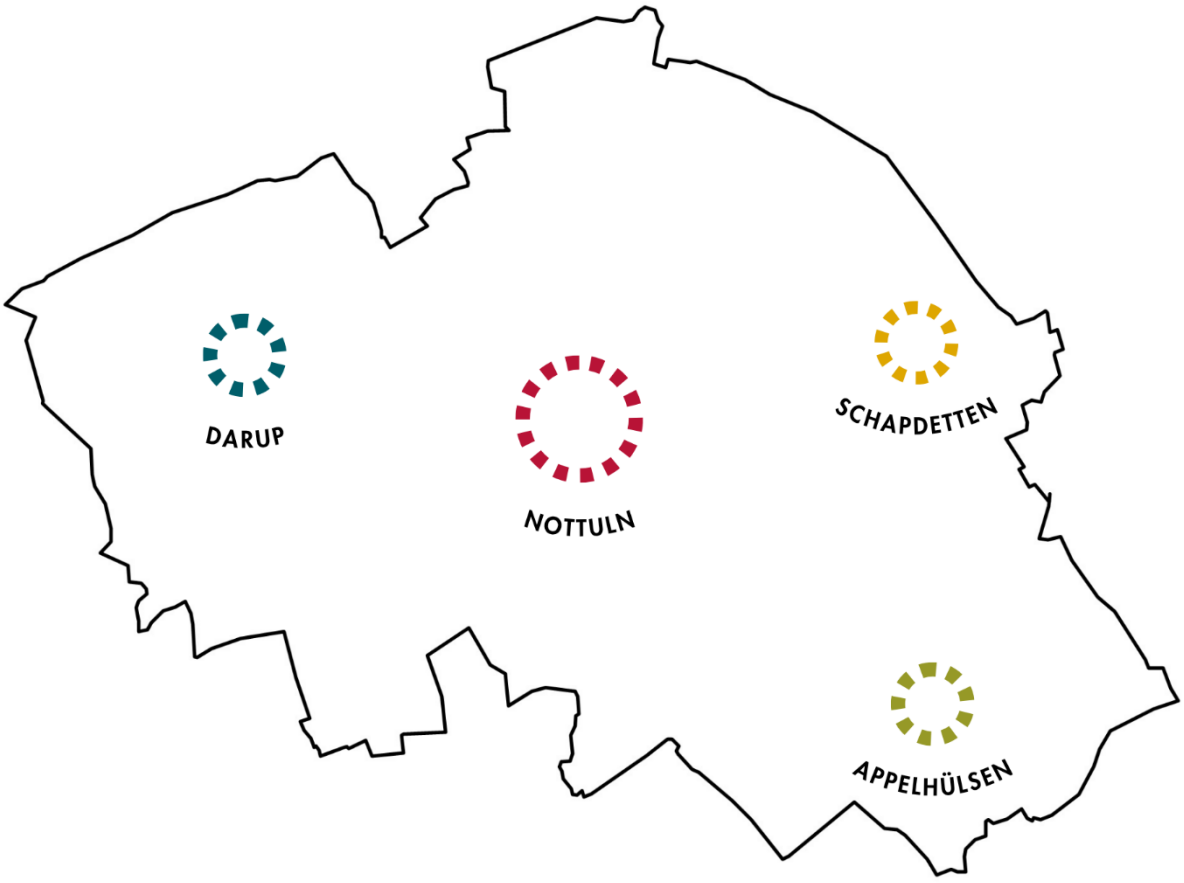


Gemeinde Nottuln

Handlungskonzept Siedlungsentwicklung 2035

29. September 2026

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung 1
1. Räumliche und demographische Ausgangslage 2
1.1 Lage im Raum und Erreichbarkeit 2
1.2 Bevölkerungsstand, -verteilung und historische Entwicklung 3
1.3 Altersstruktur und demographischer Wandel 5
1.4 Haushaltsstrukturen und Wohnflächenkonsum 8
1.5 Wohnungsmarkt, Leerstand und Bodenpreise 10
1.6 Wohnflächensuffizienz und Sickereffekt 13
1.7 Zwischenfazit 15
2. Bisheriges Siedlungsentwicklungskonzept 17
3. Steuerung der Siedlungsentwicklung 20
3.1 Bodennutzung 20
3.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen 21
3.2.1 Schutzgebiete 21
3.2.2 Raumordnung 23
3.2.3 Flächennutzungsplan 25
3.2.4 Instrumente zur Planbeschleunigung und Baulandmobilisierung („Bau-Turbo“) 26
3.3 Wohnbaugebiete in der aktuellen Entwicklung 28
4. Handlungsschwerpunkte der Siedlungsentwicklung 30
4.1 Strategie der Siedlungsentwicklung 30
4.1.1 Qualitätssicherung & Bestandsaktivierung 31
4.1.2 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche vorbereitete Flächen 31
4.1.3 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche unvorbereitete Flächen 32
4.1.4 Bedarfsorientierte Siedlungserweiterung 32
5. Umsetzungsmaßnahmen und Orte der Siedlungsentwicklung 33
5.1 Qualitätssicherung & Bestandsaktivierung 33

5.2 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche vorbereitete Flächen 34
5.3 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche unvorbereitete Flächen 35
5.4 Bedarfsorientierte Siedlungserweiterung 37
6. Fazit 38
7. Datengrundlage I
8. Anhang IV

0. Vorbemerkung

Die Wohnraumversorgung stellt Kommunen bundesweit vor Herausforderungen. Steigende Boden- und Mietpreise infolge einer anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, sich wandelnde Wohnbedürfnisse sowie demographische Veränderungen wirken sich zunehmend auf die kommunale Siedlungsentwicklung aus. Gleichzeitig stehen die Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes im Mittelpunkt. Insbesondere das Leitbild einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und die langfristige Zielsetzung einer Flächenkreislaufwirtschaft mit einem Netto-Null-Flächenverbrauch bis zum Jahr 2050 erfordern einen verantwortungsvollen Umgang mit den begrenzten Flächenressourcen. Ergänzend sind neue umweltrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. So verpflichtet die EU-Wiederherstellungsverordnung die Mitgliedstaaten unter anderem, den Verlust städtischer Grünflächen und des Baumkronenbestandes zu vermeiden und diese langfristig auszubauen.

Vor diesem Hintergrund steht auch die Gemeinde Nottuln vor der Aufgabe, ihre zukünftige Siedlungsentwicklung an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit die bisherige Strategie der Wohnbauflächenentwicklung weiterhin geeignet ist, den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken und zugleich den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht zu werden.

Das vorliegende Handlungskonzept untersucht die räumlichen, demographischen und wohnungsmarktbezogenen Ausgangsbedingungen der Gemeinde Nottuln. Analysiert werden die bestehenden Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen unter Berücksichtigung von Bevölkerungsprognosen, wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen sowie vorliegenden Gutachten zum Wohnraumbedarf. Gleichzeitig knüpft das Konzept an das im Jahr 2012 beschlossene „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung 2025“ (Verwaltungsvorlage 170/2012) an.

Ziel des Handlungskonzepts ist es, den zukünftigen Handlungsbedarf für die gesamtgemeindliche Siedlungs- und Flächenentwicklung zu ermitteln und daraus strategische Handlungsschwerpunkte für die kommunale Steuerung der Wohnbauentwicklung abzuleiten. Dabei soll aufgezeigt werden, ob Anpassungen der bisherigen Entwicklungsstrategie erforderlich sind, welche Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und in welchen Bereichen ergänzende Entwicklungsmaßnahmen notwendig werden können.

Das Konzept dient als Grundlage für zukünftige Entscheidungen der Gemeinde Nottuln im Rahmen der Bauleitplanung und weiterer städtebaulicher und wohnungspolitischer Steuerungsinstrumente. Als Zeithorizont wird das Jahr 2035 zugrunde gelegt.

1. Räumliche und demographische Ausgangslage

1.1 Lage im Raum und Erreichbarkeit

Die Gemeinde Nottuln befindet sich im zentralen Münsterland im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört administrativ zum Kreis Coesfeld. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 85,67 km² und gliedert sich in die vier Ortsteile Appelhülsen, Darup, Nottuln und Schapdetten sowie zahlreiche umliegende Bauerschaften.

Die räumliche Lage zwischen der Kreisstadt Coesfeld im Westen und der Stadt Münster im Osten prägt die funktionalen Verflechtungen der Gemeinde in besonderem Maße. Insbesondere in den Bereichen Arbeitsmarkt, Bildung, Versorgung und Freizeit bestehen enge Beziehungen zu den umliegenden Zentren. Gleichzeitig ist die Gemeinde naturräumlich in die Landschaft der Baumberge eingebettet, die den Charakter der Gemeinde wesentlich prägt und einen wichtigen Standortfaktor für das Wohnen und die Naherholung darstellt.

Trotz ihrer eher ländlichen Prägung verfügt die Gemeinde Nottuln über eine leistungsfähige verkehrliche Erreichbarkeit. Die Bundesautobahn A 43 (Münster–Wuppertal) stellt eine wichtige Nord-Süd-Achse für den Individual- und Güterverkehr dar. Über die Anschlussstelle im Ortsteil Appelhülsen ist die Gemeinde direkt an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Ergänzend verläuft die Bundesstraße B 525 durch das Gemeindegebiet und stellt eine bedeutsame Ost-West-Verbindung her.

Entlang dieser bedeutenden Verkehrsachsen haben sich die zentralen Gewerbe- und Industriestandorte der Gemeinde entwickelt, die von der guten Erreichbarkeit profitieren und dadurch an Attraktivität gewonnen haben. Dies begünstigt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auch zukünftig.

Auch im öffentlichen Personennahverkehr verfügt die Gemeinde Nottuln über eine gute Anbindung. Der Bahnhof Appelhülsen liegt an der Bahnstrecke Rhein/Haard–Münster/Osnabrück und ermöglicht regelmäßige Schienenverbindungen in das Oberzentrum Münster sowie in den südlich gelegenen Agglomerationsraum. Ergänzend verbindet ein

Busnetz die Ortsteile untereinander und gewährleistet die Anbindung an die umliegenden regionalen Zentren.

1.2 Bevölkerungsstand, -verteilung und historische Entwicklung

Die Gemeinde Nottuln wird gemäß der Gemeindetypisierung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung als größere Kleinstadt eingestuft[1]. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 lebten 20.286 Einwohner:innen in der Gemeinde[2].

Die Bevölkerungsverteilung innerhalb des Gemeindegebiets weist eine Konzentration auf den Ortsteil Nottuln auf, in dem rund 60 % der Gesamtbevölkerung wohnen (siehe Abb. 1). Gleichzeitig übernimmt dieser Ortsteil die zentralen Versorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde. Die Ortsteile Appelhülsen, Darup und Schapdetten erfüllen ergänzende Wohn- und Versorgungsfunktionen und weisen teilweise einen stärker dörflich geprägten Siedlungscharakter auf.

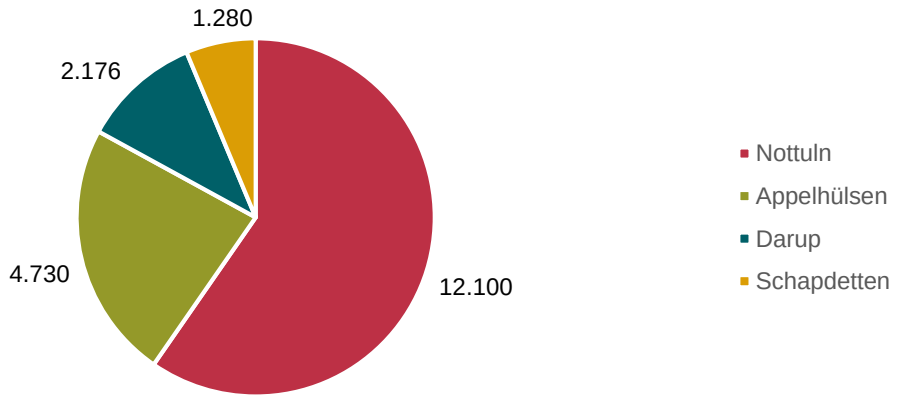


Abbildung 1: Einwohnermeldezahlen (Stand: 31.12.2025).

[1] IT-NRW (2026): S. 2
[2] Gemeinde Nottuln (2026)

Die langfristige Bevölkerungsentwicklung Nottulns ist durch ein überdurchschnittliches Wachstum geprägt[3]. Während im Jahr 1983 noch 14.228 Einwohner:innen in der Gemeinde lebten, stieg die Bevölkerungszahl bis Anfang der 2000er-Jahre kontinuierlich an und erreichte im Jahr 2004 ihren bisherigen Höchststand (siehe Abb. 2). Nach dieser Wachstumsphase folgte eine längere Periode weitgehender Bevölkerungsstabilität. Vor dem Hintergrund der damaligen demographischen Rahmenbedingungen prognostizierte IT.NRW im Jahr 2015 für den Zeitraum von 2014 bis 2040 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung und ordnete die Gemeinde den künftig schrumpfenden Kommunen zu.

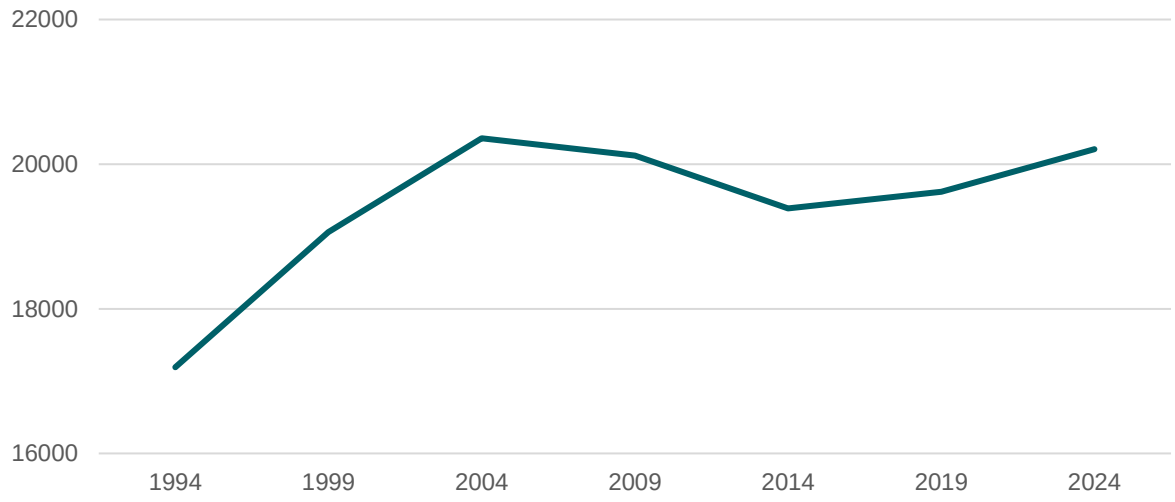


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Nottuln (Darstellung nach IT.NRW 2026).

Die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2022 und aktualisierte Bevölkerungsmodelle führen jedoch zu einer veränderten Bewertung. Die aktuelle Gemeindemodellrechnung von IT.NRW[4] für den Zeitraum 2024 bis 2050 geht zunächst von einer weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. Bis zum Jahr 2035 wird ein leichter Anstieg auf rund 100,7 % des Ausgangswertes von 2024 prognostiziert. Erst für den Zeitraum

[3] IT-NRW (2026): S. 5
[4] ebd.: S. 8

nach 2035 wird ein moderater Bevölkerungsrückgang erwartet. Für das Jahr 2050 wird eine Bevölkerungszahl von 19.316 Personen beziehungsweise 95,4 % des Ausgangsniveaus prognostiziert.

Die Gegenüberstellung der früheren und aktuellen Prognosen verdeutlicht die Unsicherheiten langfristiger Bevölkerungsvorausberechnungen. Gleichzeitig wird erkennbar, dass für die Gemeinde Nottuln mittelfristig nicht von einer ausgeprägten Schrumpfungsdynamik auszugehen ist.

1.3 Altersstruktur und demographischer Wandel

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) und die Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) bestimmt. Seit mehreren Jahren weist die Gemeinde ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo auf. Im Jahr 2024 standen 138 Lebendgeborenen insgesamt 232 Sterbefälle gegenüber, wodurch sich ein natürliches Defizit von 94 Personen ergibt[5].

Dieses Defizit wird gegenwärtig durch Wanderungsgewinne kompensiert. Im Jahr 2024 verzeichnete die Gemeinde Nottuln 1.132 Zuzüge und 1.036 Fortzüge, sodass ein positiver Wanderungssaldo von 96 Personen entstand. Im Ausnahmejahr 2022 lag der Wanderungsüberschuss sogar bei 293 Personen[6]. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahl erfolgt damit nicht durch Geburtenüberschüsse, sondern maßgeblich durch Zuwanderung.

Die Wanderungsbewegungen weisen dabei eine alters- und lebensphasenspezifische Selektivität auf[7]. Für Familien verzeichnet Nottuln einen positiven Wanderungssaldo von 16,9 Personen je 1.000 Einwohner:innen. Demgegenüber steht eine ausgeprägte Bildungswanderung der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen. Mit einem Saldo von −50,9 Personen je 1.000 Einwohner:innen verlassen junge Erwachsene die Gemeinde

[5] IT-NRW (2026): S. 5
[6] ebd.
[7] ebd.

überdurchschnittlich häufig zugunsten von Ausbildungs-, Hochschul- und Universitätsstandorten, beispielsweise die Schwarmstadt Münster.

Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der Einbindung Nottulns in die Stadtregion Münster. Nach Untersuchungen des Pestel-Instituts[8] verzeichnete die Stadt Münster in der Vergangenheit gegenüber den unmittelbaren Umlandkommunen Wanderungsverluste. Im engeren Verflechtungsraum zogen mehr Personen aus Münster in die Umlandgemeinden als umgekehrt aus den Umlandkommunen nach Münster. Nottuln zählt zu diesem Verflechtungsraum. Erst mit zunehmender Entfernung zum Oberzentrum überwiegen die Fortzüge in Richtung Münster gegenüber den Zuzügen aus der Universitätsstadt.

Auch die Auswertungen des Demographieberichts „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann-Stiftung[9] bestätigen diese Verflechtungsbeziehungen. So weist die Gemeinde Nottuln gegenüber der Stadt Münster einen positiven Wanderungssaldo von rund 2,1 Personen je 1.000 Einwohner:innen auf. Darüber hinaus bestehen gegenüber weiteren Kreisen und Regionen, darunter die Kreise Soest und Recklinghausen, ebenfalls Wanderungsgewinne, wenn auch in geringerem Umfang.

Die gegenwärtige Altersstruktur verdeutlicht zugleich die fortschreitende demographische Alterung der Bevölkerung (siehe Abb. 3). Zum Stichtag 31. Dezember 2024 gehörten 4.742 Personen beziehungsweise 23,5 % der Bevölkerung der Altersgruppe ab 65 Jahren an. Demgegenüber lag der Anteil der unter 6-Jährigen bei 5,9 %, während Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis unter 18 Jahren 12,4 % der Gesamtbevölkerung ausmachten[10].

[8] Pestel-Institut (2019): S. 24 f.
[9] Bertelsmann-Stiftung (2023): S. 7
[10] IT-NRW (2026): S. 6

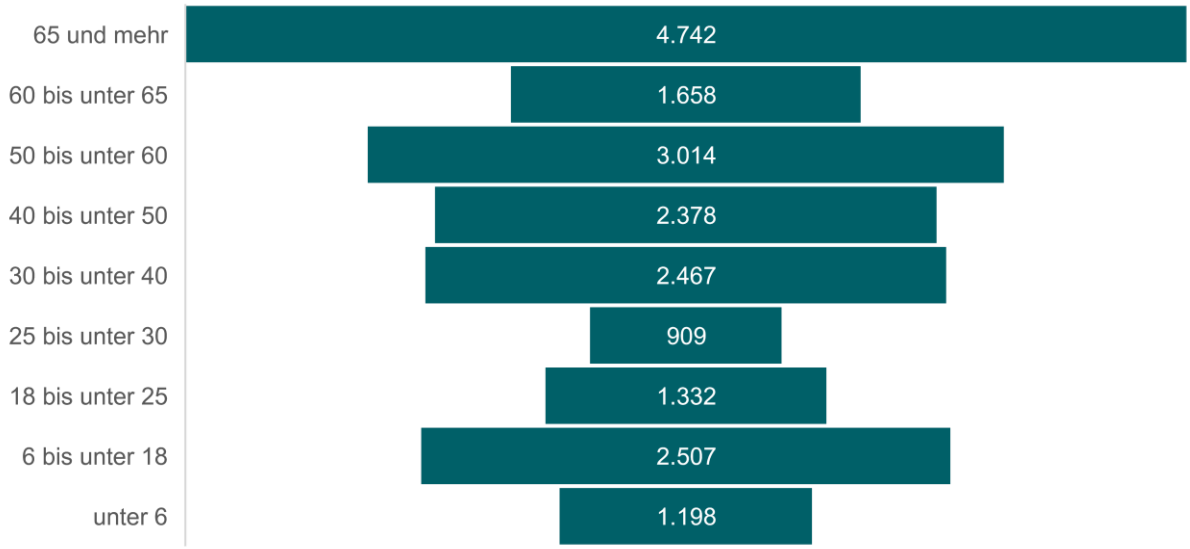


Abbildung 3: Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Nottuln (Darstellung nach IT.NRW 2026).

Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen weisen auf eine weitere Verstärkung dieses Alterungsprozesses hin. Nach den aktuellsten Modellrechnungen von IT.NRW[11] wird die Zahl der Personen im Rentenalter ab 67 Jahren im Kreis Coesfeld bis 2030 um 18,5 % zunehmen. Dies entspricht dem höchsten prognostizierten Zuwachs aller Kreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens. Bis zum Jahr 2050 wird zugleich ein Anstieg des Durchschnittsalters um 2,9 Jahre erwartet[12].

Die gemeindebezogene Modellrechnung für Nottuln[13] bestätigt diese Entwicklung. Gegenüber dem Basisjahr 2024 wird für die Altersgruppe der über 65-Jährigen bis 2035 ein Zuwachs um 28,1 % prognostiziert. Auch langfristig bleibt die Zahl älterer Einwohner:innen auf einem deutlich erhöhten Niveau und liegt im Jahr 2050 voraussichtlich um 18,3 % über dem Ausgangswert des Jahres 2024.

[11] IT-NRW (2023a)
[12] IT.NRW (2023b)
[13] IT-NRW (2026). S. 8

Mit der Alterung der Bevölkerung ist zugleich ein Anstieg altersbedingter Unterstützungs- und Pflegebedarfe verbunden. Die Pflegemodellrechnung für Nordrhein-Westfalen[14] prognostiziert für die Kreise des Münsterlandes aufgrund ihrer Altersstruktur die höchsten Zuwachsraten bei der Zahl der Pflegebedürftigen im Landesvergleich. Für den Kreis Coesfeld wird bis zum Jahr 2050 ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um 46,2 % gegenüber dem Jahr 2023 erwartet, der höchste Wert im Landesvergleich.

1.4 Haushaltsstrukturen und Wohnflächenkonsum

Der Wohnraumbedarf wird neben der Bevölkerungentwicklung und der Altersstruktur auch durch die Haushaltsstrukturen bestimmt. In Nottuln ist – in Übereinstimmung mit bundesweiten Trends – ein langfristiger Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei gleichzeitig steigender Haushaltsfläche und -zahl zu verzeichnen. Nach den Ergebnissen des Zensus verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bundesweit zwischen 1991 und 2018 von 2,27 auf 1,99 Personen[15]. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der privaten Haushalte bis 2025 um rund 18,8 % zu[16]. Gemäß des Wohnungsmarktprofil 2025 der NRW.BANK[17] weist die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2024 in Nottuln 2,3 Personen auf.

Diese gegenläufige Entwicklung führt zu einer Entkopplung von Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage. Selbst bei stagnierender oder rückläufiger Einwohner:innenzahl steigt der Wohnungsbedarf infolge der zunehmenden Zahl kleinerer Haushaltsformen. Insbesondere die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten wirkt dabei als zentraler Nachfragetreiber.

Die bundesweite Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes[18] bestätigt diese Entwicklung. Bis zum Jahr 2040 wird ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,00 auf 1,92 Personen prognostiziert. Parallel dazu wird eine Zunahme

[14] IT-NRW (2024)
[15] Statistisches Bundesamt (2019)
[16] Statistisches Bundesamt (2026)
[17] NRW.BANK (2026a)
[18] Statistisches Bundesamt (2020): S. 14 ff.

der Einpersonenhaushalte bundesweit um rund 8 % erwartet, während größere Haushaltsformen anteilig zurückgehen.

Regionale Prognosen des Landesbetriebes IT.NRW[19] für den Kreis Coesfeld weisen in eine vergleichbare, teilweise verstärkte Richtung. Für den Zeitraum 2023 bis 2050 wird ein Anstieg der Einpersonenhaushalte um 9,1 % erwartet. Zweipersonenhaushalte nehmen leicht um 1,0 % zu, während Dreipersonenhaushalte um 8,2 % und Vierpersonenhaushalte um 5,9 % zurückgehen.

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen folgt dabei einem alters- und lebenszyklusabhängigen Muster. In der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen dominieren Einpersonenhaushalte infolge von Ausbildungs-, Studien- und Berufseinstiegsphasen sowie ersten eigenständigen Wohnformen. Im mittleren Lebensalter verschiebt sich die Haushaltsstruktur zugunsten von Mehrpersonenhaushalten mit Kindern. Mit Eintritt in das Rentenalter steigt der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte erneut deutlich an, bedingt durch Auszug der Kinder sowie Verwitwung. Vor dem Hintergrund der demographischen Alterung ist daher davon auszugehen, dass künftig ein wachsender Anteil älterer Menschen allein oder zu zweit in den bestehenden Wohngebäuden leben wird. Mehrgenerationenhaushalte und die familiäre Pflege im gemeinsamen Haushalt werden demgegenüber weiter an Bedeutung verlieren.

Parallel zur Veränderung der Haushaltsstrukturen ist seit Jahrzehnten eine kontinuierliche Zunahme des Wohnflächenkonsums festzustellen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in stieg in Deutschland zwischen 1950 und 2026 von 14 m² auf 49,2 m² und damit auf mehr als das Dreieinhalbfache[20]. Zum Vergleich betrug sie im Jahr 1991 noch 34,9 m²[21]. Im Kreis Coesfeld liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in 2024 inzwischen bei 51,0 m², in der Gemeinde Nottuln bei 51,7 m²[22]. Gleichzeitig erhöht sich die die durchschnittliche absolute Wohnungsgröße in Deutschland zwischen 1991 und 2021 von

[19] IT-NRW (2023c).
[20] Bundesstiftung Baukultur (2026): 10 f.
[21] Statistisches Bundesamt (2023)
[22] NRW.BANK (2026a)

82,1 m² auf 92,1 m²[23]. Im Kreis Coesfeld beträgt sie 2024 bereits 110,7 m², in der Gemeinde Nottuln sogar 116 m²[24].

1.5 Wohnungsmarkt, Leerstand und Bodenpreise

Die demographischen Entwicklungen und Haushaltsdynamiken spiegeln sich unmittelbar in der Struktur und Funktionsfähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes wider. Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 lag die Leerstandsquote in Nottuln bei 2,0 %[25]. Dieser Wert bewegt sich am unteren Rand der von Immobilienmarktanalysen als funktionsnotwendig eingestuften Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %, die für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt erforderlich ist[26]. Die marktaktive Leerstandsquote, also der Anteil kurzfristig verfügbarer Wohnungen, liegt in der Gemeinde Nottuln nochmals unter diesem genannten Wert[27]. Hinweise auf nennenswerte Wohnungsreserven im Bestand bestehen daher nicht.

Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre blieb hinter der tatsächlichen Wohnraumnachfrage zurück. Unter Berücksichtigung der demographisch induzierten Zusatznachfrage infolge von Haushaltsverkleinerungen und positiver Wanderungssalden lag bereits im Jahr 2017 ein Wohnungsmarktdefizit vor. Die Neubauquote lag in der Vergangenheit dabei regelmäßig unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes. Hieraus resultiert eine schrittweise Akkumulation eines quantitativen Wohnungsdefizits, das sich in Marktverengungen und in Ausweichbewegungen in benachbarte Kommunen niederschlägt.

Die Wohnungsmarktsituation in Nottuln ist zugleich Teil der bundesweiten Diskussion über den zukünftigen Wohnraumbedarf. Die Größenordnung des erforderlichen Wohnungsneubaus wird in verschiedenen Studien[28] unterschiedlich bewertet. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beziffert den jährlichen Neubaubedarf bis 2030 auf rund 320.000 Wohnungen. Das Pestel-Institut geht von rund 400.000 Wohnungen jährlich aus, während

[23] Statistisches Bundesamt (2023)
[24] NRW.BANK (2026a)
[25] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024)
[26] Empirica (2020): S. 6, 21
[27] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024)
[28] Bundesstiftung Baukultur (2026): S. 10 f.

empirica – abhängig von den zugrunde gelegten Annahmen zur Wanderungsentwicklung – einen Bedarf zwischen 170.000 und 280.000 Wohnungen pro Jahr ermittelt. Demgegenüber wurden nach Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft im Jahr 2025 lediglich rund 235.000 Wohnungen fertiggestellt. Bundesweit verdeutlicht sich damit übereinstimmend, dass der Wohnungsneubau die ermittelte Nachfrage derzeit vielfach nicht deckt.

Auch für den Wirkungskreis der Gemeinde Nottuln liegen verschiedene Untersuchungen zum zukünftigen Wohnraumbedarf vor, deren Ergebnisse aufgrund unterschiedlicher methodischer Ansätze teilweise deutlich voneinander abweichen. Für die kommunale Siedlungsentwicklung sind diese Abschätzungen jedoch lediglich orientierend. Maßgeblich sind vielmehr die Bedarfsberechnungen der Regionalplanung (siehe Kapitel 3.2.2). Auf Grundlage einer einheitlichen Methodik werden den Gemeinden Wohnbauflächenkontingente zugewiesen, die den verbindlichen raumordnerischen Rahmen für die Wohnbauentwicklung eines definierten Planungshorizont bilden. Diese Flächenkontingente lassen sich – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Siedlungsdichten – in ein entsprechendes Potenzial an Wohneinheiten übersetzen.

Die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt bestätigt diese Angebots-Nachfrage-Konstellation. Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld[29] zeigen sich deutliche lageabhängige Differenzierungen innerhalb der Gemeinde. Zum Stichtag 1. Januar 2026 bewegen sich die Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland in den Ortsteilen Appelhülsen und Darup zwischen 130 €/m² und 170 €/m², mit einem Mittelwert von rund 150 €/m². In Schapdetten liegt der durchschnittliche Richtwert bei 155 €/m². Im Kernort Nottuln ergeben sich hingegen deutlich höhere Werte zwischen 215 €/m² und 300 €/m², bei einem Mittelwert von etwa 250 €/m². Der gemeindliche Durchschnitt beträgt rund 190 €/m².

Auch die Mietpreisentwicklung weist auf eine angespannte Marktlage hin. Nach den Ergebnissen des Zensus 2022[30] beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Nottuln 6,42 €/m². Im regionalen Vergleich orientiert sich das Mietniveau an den höherpreisigen

[29] Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld (2025): S. 37.
[30] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024)

Märkten der Stadtregion Münster. Während in Münster durchschnittlich 8,71 €/m² erzielt werden, liegt Havixbeck mit 6,74 €/m² leicht oberhalb des Nottulner Durchschnitts. Weitere Nachbarkommunen weisen vergleichbare oder niedrigere Mietniveaus auf. Das Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK[31] beziffert für das Jahr 2024 die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete im Wohnungsbestand bereits auf 8,57 €/m² und die durchschnittliche Angebotsmiete im Neubau auf 11,98 €/m². Gleichzeitig sind die Kaufpreise für bestehende Eigenheime in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um knapp 10 % pro Jahr gestiegen.

Ergänzende Hinweise liefert die Entwicklung der Grundstückstransaktionen. Die Analyse der Kauffälle des Gutachterausschusses[32] für den Zeitraum 2016 bis 2025 zeigt, dass in Nottuln überdurchschnittlich viele bebaute Grundstücke veräußert wurden, während die Zahl der Transaktionen unbebauter Wohnbaugrundstücke vergleichsweise gering blieb. Auffällige Ausschläge treten insbesondere in den Vermarktungszeiträumen größerer Neubaugebiete, insbesondere hier Nottuln Nord und Südlich Lerchenhain, auf. Dies deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenzter Verfügbarkeit baureifer, unbebauter Wohnbauflächen hin.

Die langfristige Entwicklung der Bodenwerte unterstreicht diese Marktentwicklung. Für das Jahr 2026 wird der durchschnittliche Bodenwert für baureifes Wohnbauland mit 201,63 €/m² angegeben. Gegenüber dem Jahr 2016 entspricht dies einem Anstieg von rund 47 %. Seit Beginn der systematischen Erfassung im Jahr 1974 haben sich die Bodenwerte um 1.211,95 % erhöht. Damit weist Nottuln gegenwärtig die höchste langfristige Preissteigerung aller Kommunen im Kreis Coesfeld auf.

Ergänzend kann die Wohnungsmarktsituation anhand der Baulandmobilisierungsverordnung Nordrhein-Westfalen (BaulandmobilisierungsVO NRW) eingeordnet werden. Mit der Einführung des § 201a BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 wurde den Ländern die Möglichkeit eröffnet, Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch

[31] NRW.BANK (2026a)
[32] Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld (2025)

Rechtsverordnung auszuweisen. Die Ausweisung eröffnet den betroffenen Kommunen zusätzliche planungsrechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Wohnraum.

Nach Anlage 2 zu § 1 der Baulandmobilisierungsverordnung Nordrhein-Westfalen und dem dazugehörigen Gutachten[33] erfüllt die Gemeinde Nottuln die Voraussetzungen für eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt derzeit knapp nicht (4 von 10 Punkte, nötig 5 von 10 Punkte). Gleichwohl weisen die der Verordnung zugrunde liegenden Indikatoren bereits einzelne Anzeichen einer zunehmenden Marktanspannung auf, insbesondere die überdurchschnittliche Dynamik der Angebotsmieten.

Auch die vorangegangene Analyse bestätigt diese Entwicklung. Die geringe Leerstandsreserve, das seit Jahren bestehende Wohnungsdefizit, die begrenzte Verfügbarkeit baureifer Wohnbaugrundstücke und die deutlichen Preissteigerungen auf dem Boden-, Immobilien- und Mietwohnungsmarkt sprechen für einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt. Die rechtlichen Voraussetzungen einer Gebietsausweisung nach § 201a BauGB werden zwar noch nicht erreicht, die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren lassen jedoch bereits eine Marktanspannung erkennen und verdeutlichen den anhaltenden Handlungsbedarf im Bereich der Wohnraumentwicklung.

1.6 Wohnflächensuffizienz und Sickereffekt

Ein zentraler Bestandteil der Wohnraumentwicklung ist die bedarfsgerechte Nutzung und Mobilisierung des bestehenden Wohnungsbestandes. Im Kreis Coesfeld ist der Wohnungsbestand aufgrund der suburbanen Siedlungsstruktur und des vergleichsweise hohen Einkommensniveaus durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt[34]. In der Gemeinde Nottuln entfallen rund 70 % aller Wohnungen auf diese Gebäudetypen; der Anteil liegt damit über dem Kreisdurchschnitt. Gleichzeitig weist die Region eine hohe Wohneigentumsquote auf. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels

[33] RegioKontext (2022)
[34] NRW.BANK (2026a)

werden diese Wohnformen zunehmend von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt.

Aus Sicht einer flächensparenden und ressourceneffizienten Siedlungsentwicklung kommt der Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Lebensphasen eine besondere Bedeutung zu. Das Prinzip der Wohnflächensuffizienz zielt darauf ab, vorhandene Wohnflächen möglichst bedarfsgerecht zu nutzen und Wohnflächenpotenziale innerhalb des Bestandes zu mobilisieren. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Angebot an kleineren, barrierearmen oder barrierefreien sowie attraktiv gelegenen Wohnungen, das älteren Haushalten einen freiwilligen Wohnungswechsel ermöglicht.

Bei einem funktionsfähigen Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass ein Teil der älteren Haushalte im Zuge des demographischen Wandels aus Ein- und Zweifamilienhäusern in bedarfsgerechte Wohnungen wechselt. In Nottuln ist dieses Wohnungssegment bislang jedoch nur begrenzt vorhanden. Quantitative und qualitative Angebotsdefizite, insbesondere im Bereich des barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Geschosswohnungsbaus, führen dazu, dass altersbedingte Umzugsentscheidungen häufig unterbleiben. Auch auf Bundesebene zeigt sich diese Entwicklung: Von den mehr als acht Millionen alleinlebenden Personen über 65 Jahren lebt etwa eine Million nicht in einer barrierearmen Wohnung[35]. Gleichzeitig sind nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2022[36] in Nordrhein-Westfalen lediglich rund drei Prozent aller Haushalte vollständig barrierefrei. Viele ältere Haushalte verbleiben daher in Wohnformen, die hinsichtlich Größe, Erreichbarkeit oder Ausstattung nicht mehr ihren tatsächlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Diese Entwicklung wird zusätzlich durch strukturelle Markthemmnisse verstärkt. Hierzu zählen insbesondere die hohe Wohneigentumsquote und die Anzeichen einer angespannten Wohnungsmarktsituation. Eigentümer:innen verbleiben häufig mangels geeigneter Alternativen im bisherigen Wohnraum, während Mieter:innen aufgrund günstiger Bestandsmieten oder fehlenden adäquaten Ersatzwohnraums einen Wohnungswechsel trotz veränderter Wohnbedürfnisse aufschieben. Die dadurch sinkende Fluktuation reduziert die

[35] Bundesstiftung Baukultur (2026): S. 10
[36] NRW.Bank (2025b): S. 32

Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und erschwert die Aktivierung vorhandener Wohnraumreserven.

Hierdurch wird zugleich der sogenannte Sickereffekt eingeschränkt. Darunter werden Umzugsketten verstanden, bei denen durch den Wechsel älterer Haushalte in kleinere Wohnungen größere Bestandsimmobilien für nachrückende Haushalte frei werden. Insbesondere Familien können auf diese Weise vorhandene Einfamilienhäuser übernehmen, ohne dass zusätzlicher Wohnraum auf bislang unbebauten Flächen geschaffen werden muss. Bleiben diese Umzüge aus, reduziert sich die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt und vorhandene Wohnflächenpotenziale werden nur eingeschränkt mobilisiert.

Die gezielte Entwicklung barrierearmer oder barrierefreier Geschosswohnungsangebote in attraktiven Lagen kann diese Umzugsketten fördern und damit den Sickereffekt aktivieren. Sie verbessert einerseits die Wohnsituation älterer Haushalte und mobilisiert andererseits familiengeeignete Bestandsimmobilien. Der Ausbau entsprechender Wohnangebote stellt damit einen wichtigen Baustein einer flächensparenden, bestandsorientierten und demographiegerechten Siedlungsentwicklung dar.

1.7 Zwischenfazit

Die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln wird durch vielfältige Veränderungsprozesse bestimmt. Trotz einer insgesamt weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin von einer anhaltenden Wohnraumnachfrage auszugehen. Diese resultiert insbesondere aus der fortschreitenden Verkleinerung der Haushalte, veränderten Wohnansprüchen, einer steigenden Wohnflächeninanspruchnahme pro Person sowie dem zunehmenden Bedarf an altersgerechten und barrierearmen- oder freien Wohnformen. Gleichzeitig führt die demographische Alterung zu einer wachsenden Diskrepanz zwischen den Wohnbedürfnissen älterer Haushalte und dem vorhandenen Wohnungsbestand, der weiterhin durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

Darüber hinaus bleibt die Gemeinde Nottuln aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und der funktionalen Verflechtungen mit der Stadtregion Münster ein attraktiver Wohnstandort. Wanderungsgewinne aus dem Oberzentrum und dem weiteren Umland werden daher auch künftig zusätzliche Nachfrageimpulse auf dem Wohnungsmarkt auslösen. Ergänzend sind unvorhersehbare Entwicklungen, beispielsweise erhöhte Zuwanderungen infolge

internationaler Krisen oder anderer gesamtgesellschaftlicher Veränderungen, als potenzielle Einflussfaktoren auf die Wohnraumnachfrage zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich ein Wohnraumbedarf, der sowohl endogene als auch exogene Einflussfaktoren umfasst.

2. Bisheriges Siedlungsentwicklungskonzept

Die Entwicklungen des Wohnungsmarktes sowie die Veränderungen der demographischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen wurden von der Gemeinde Nottuln bereits bisher aufgegriffen. Mit dem Beschluss des „Handlungskonzepts Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ wurden die strategischen Leitlinien der kommunalen Siedlungsentwicklung für mehr als ein Jahrzehnt festgelegt. Schwerpunkte bildeten die Qualitätssicherung des Bestandes, die Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale und eine bedarfsgerechte Fortführung der Siedlungsentwicklung.

Ein zentrales Handlungsfeld war die Umsetzung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Hierzu wurden potenzielle innerörtliche Nachverdichtungspotenziale erfasst, ihre Entwicklungsfähigkeit bewertet und die Eigentümer:innen hinsichtlich ihrer Bereitschaft zur baulichen Entwicklung oder Veräußerung angesprochen.

Auf dieser Grundlage wurden für geeignete Flächen neue Bebauungspläne aufgestellt oder bestehende Bebauungspläne geändert. Im Vordergrund standen insbesondere Grundstücke mit Potenzial für eine Hinterlandbebauung („Bebauung in zweiter Reihe“). Größere zusammenhängende Innenentwicklungsflächen wurden durch eigenständige Bebauungspläne planungsrechtlich vorbereitet, während kleinere Entwicklungsmöglichkeiten überwiegend durch Änderungen bestehender Bebauungspläne aktiviert wurden. Ergänzend wurde ein verwaltungsinternes Baulückenkataster aufgebaut, um weitere Potenziale zu erfassen und deren Aktivierung durch eine gezielte Ansprache der Eigentümer:innen zu unterstützen. Einen Überblick über die im Rahmen des Handlungskonzepts umgesetzten Bauleitplanverfahren gibt die nachfolgende Übersicht (Auswahl) (siehe Abb. 4).

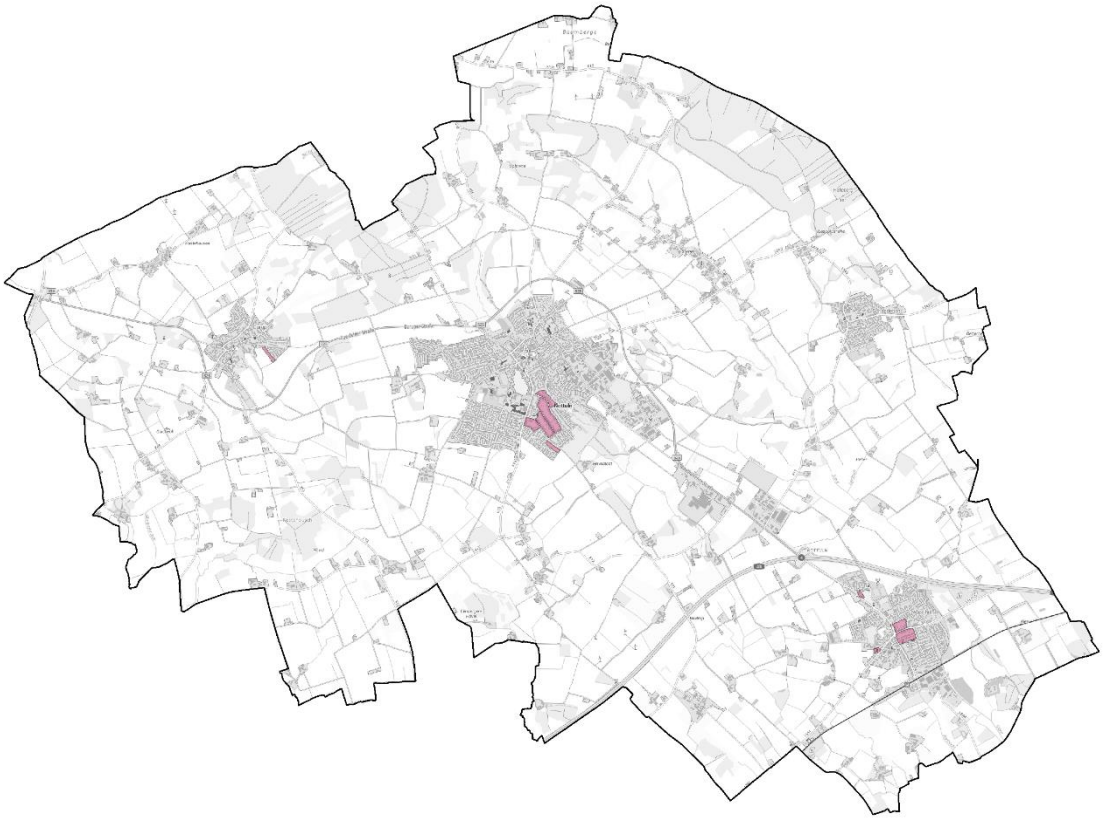


Abbildung 4: Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung im Rahmen des "Handlungskonzepts Siedlungsentwicklung 2025" (Auswahl).

Die Umsetzung des Handlungskonzepts hat wesentlich dazu beigetragen, die mobilisierbaren Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde zu aktivieren und die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Ortslagen zu lenken. Gleichzeitig zeigte sich, dass zahlreiche zunächst identifizierte Flächen aufgrund unterschiedlicher Restriktionen, fehlender Flächenverfügbarkeit oder mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen dauerhaft oder zumindest kurzfristig nicht entwickelt werden konnten. Die tatsächlichen Potenziale der Innenentwicklung werden daher heute weniger durch das Planungsrecht als vielmehr durch eigentumsrechtliche und tatsächliche Verfügbarkeiten begrenzt.

Die Fortschreibung des Handlungskonzepts knüpft an diese Erfahrungen an. Der Vorrang der Innenentwicklung bleibt weiterhin ein zentrales Leitprinzip der kommunalen Siedlungsentwicklung. Zugleich zeigt die Umsetzung des bisherigen Handlungskonzepts, dass die verbleibenden Innenentwicklungspotenziale nur noch begrenzte Entwicklungsspielräume bieten. Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss daher neben der

weiteren Aktivierung innerörtlicher Potenziale auch die übergeordneten planungsrechtlichen und raumordnerischen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Diese bestimmen den kommunalen Handlungsspielraum und werden im folgenden Kapitel dargestellt.

3. Steuerung der Siedlungsentwicklung

3.1 Bodennutzung

Die Gemeinde Nottuln umfasst eine Gesamtfläche von 85,67 km²[37]. Die Flächennutzung wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen und Waldflächen geprägt (siehe Abb. 5). Rund 70 % der Gemeindefläche werden landwirtschaftlich genutzt, weitere 12,6 % entfallen auf Waldflächen. Die land- und forstwirtschaftliche Prägung bestimmt das Landschaftsbild und unterstreicht den ländlichen Charakter der Gemeinde.

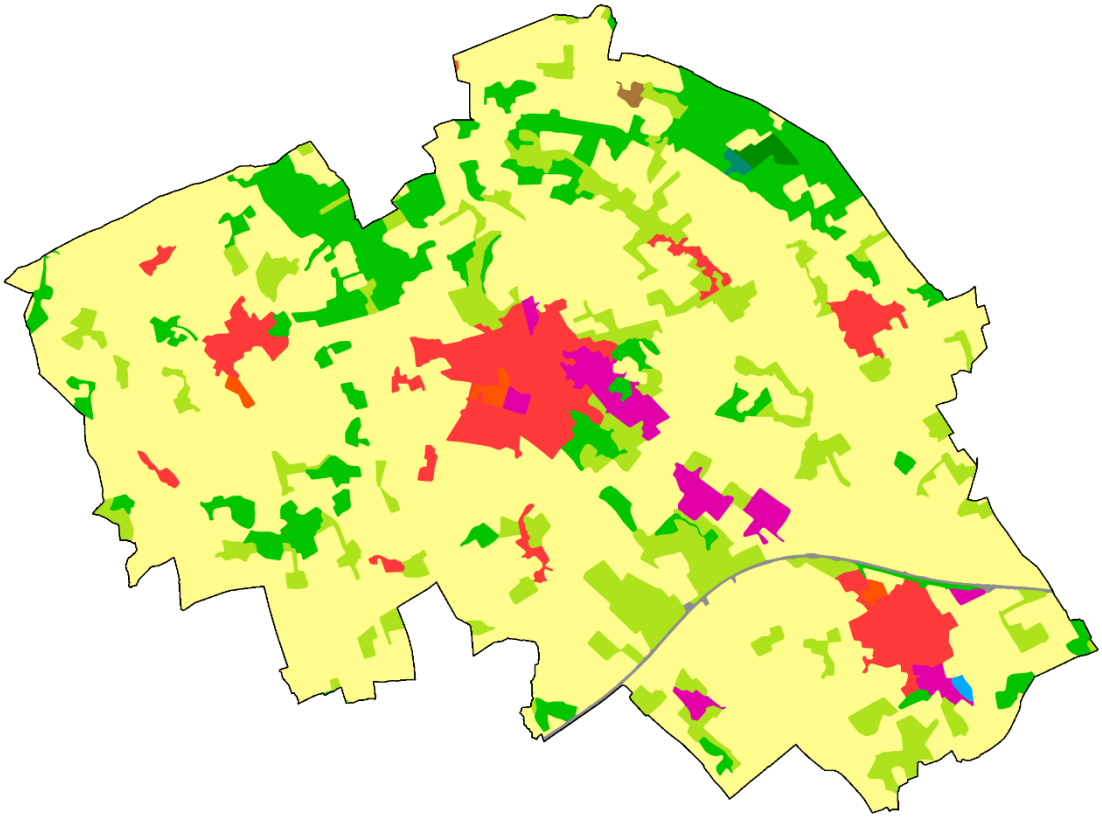


Abbildung 5: Bodennutzung (CORINE Land Cover 5 ha 2018)

[37] IT-NRW (2026) S. 3.

Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen zusammen etwa 15 % der Gemeindefläche ein. Die Siedlungsflächen konzentrieren sich auf die vier Ortsteile Appelhülsen, Darup, Nottuln und Schapdetten. Innerhalb dieses Siedlungsgefüges übernimmt der Ortsteil Nottuln die Funktion des zentralen Siedlungs- und Versorgungsstandortes und weist zugleich die größte räumliche Ausdehnung auf.

Die bestehende Bodennutzung verdeutlicht, dass lediglich ein vergleichsweise geringer Anteil des Gemeindegebietes für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung ist jedoch nicht allein die Flächenverfügbarkeit maßgeblich. Entscheidend sind insbesondere die planungsrechtlichen Vorgaben der Raumordnung, naturschutzrechtliche Restriktionen und die Ziele einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

3.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung gehört im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zu den zentralen Aufgaben der Gemeinde. Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet die kommunale Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz. Die Ausübung dieser Planungshoheit erfolgt jedoch innerhalb der durch das Raumordnungs- und Städtebaurecht vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Maßgeblich sind insbesondere das Raumordnungsgesetz (ROG), der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der Regionalplan Münsterland und das Baugesetzbuch (BauGB). Diese Regelwerke definieren die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und begrenzen zugleich die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungszwecke. Neben den planungsrechtlichen Vorgaben beeinflussen naturräumliche Restriktionen und fachrechtliche Schutzgebiete die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.

3.2.1 Schutzgebiete

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde werden zusätzlich durch verschiedene naturschutzrechtliche Schutzgebietskategorien beeinflusst (siehe Abb. 6). Diese

schränken die Verfügbarkeit potenzieller Entwicklungsflächen ein und sind bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.



Abbildung 6: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Natura 2000- und Naturschutzgebiete unterliegen den strengsten Schutzanforderungen. Da Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der geschützten Natur- und Landschaftsbestandteile unzulässig sind (§ 23 BNatSchG), stehen diese Flächen für eine Siedlungsentwicklung regelmäßig nicht zur Verfügung. Innerhalb der Gemeinde Nottuln grenzen die Naturschutzgebiete überwiegend nicht unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche an.

Landschaftsschutzgebiete weisen demgegenüber geringere Schutzintensitäten auf (§ 26 BNatSchG). Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen, setzt jedoch eine Befreiung oder eine Entlassung aus dem Schutzstatus voraus. Entsprechende Verfahren kommen nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht und erfordern eine besondere planerische Rechtfertigung.

3.2.2 Raumordnung

Die kommunale Siedlungsentwicklung ist in die Vorgaben der übergeordneten Raumordnung eingebunden. Maßgeblich sind hierbei die Festlegungen des Regionalplans Münsterland und des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen. Beide Planwerke definieren den räumlichen und quantitativen Rahmen der kommunalen Siedlungsentwicklung und konkretisieren die Ziele und Grundsätze einer flächensparenden Raumentwicklung.

Der Regionalplan Münsterland legt zeichnerisch Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie die jeweiligen zweckgebundenen Bereiche (ASB-Z und GIB-Z) fest (siehe Abb. 7). Diese Bereiche bilden die räumlichen Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung. Ergänzend werden Potenzialbereiche (ASB-P und GIB-P) als Vorbehaltsgebiete für eine bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Ortsteil Nottuln ist darüber hinaus als zentraler Allgemeiner Siedlungsbereich (zASB) festgelegt. Entsprechend den Grundsätzen der Raumordnung soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf diese zentralörtlich bedeutsamen Bereiche konzentrieren.

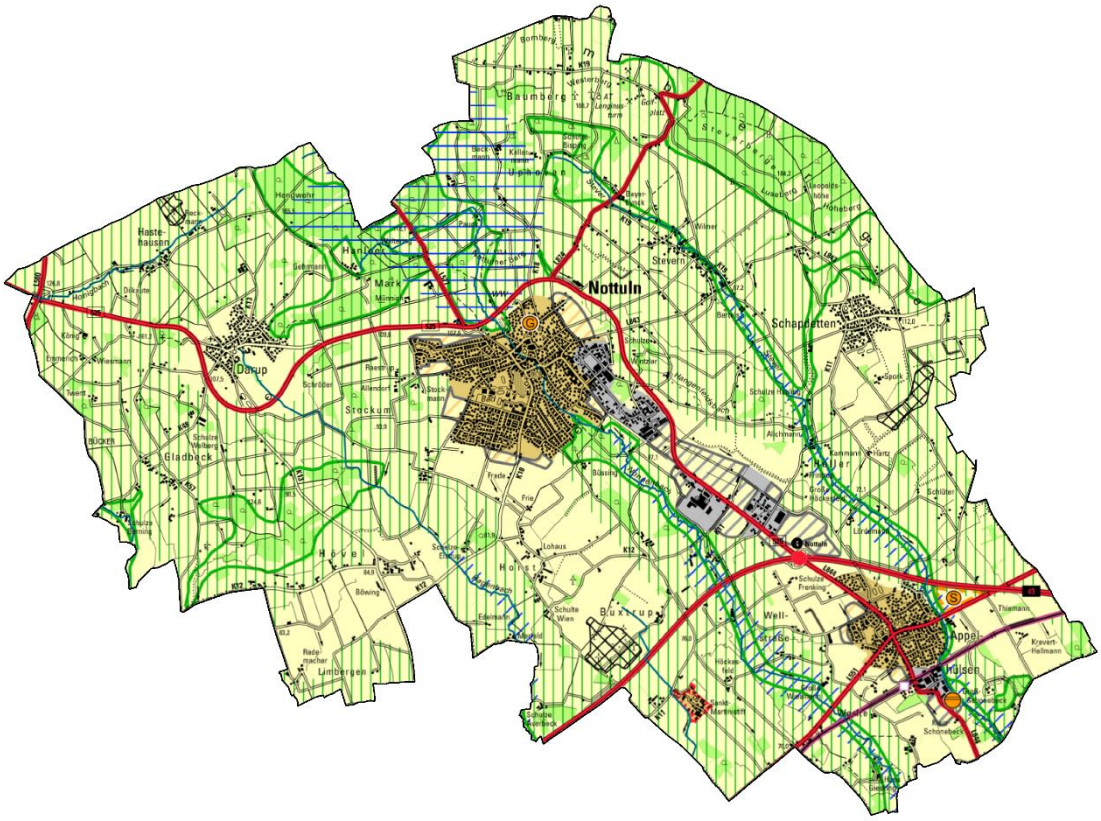


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Regionalplan Münsterland (BezReg Münster).

Für die Ortsteile Darup und Schapdetten ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sie regionalplanerisch dem Freiraum zugeordnet sind; eine Festlegung als Siedlungsbereich bleibt aus. Nach den Vorgaben des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung dort auf die Eigenentwicklung auszurichten. Neue Bauflächen dürfen dort grundsätzlich nur zur Deckung des endogenen Bedarfs der ansässigen Bevölkerung sowie vorhandener Betriebe entwickelt werden.

Unabhängig von der Lage innerhalb oder außerhalb festgelegter Siedlungsbereiche gilt der Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung. Potenziale der Innenentwicklung, insbesondere Baulücken, Nachverdichtungsflächen und Umnutzungspotenziale, sind vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Freiflächen zu nutzen. Darüber hinausgehende Siedlungsentwicklungen bedürfen einer entsprechenden Begründung gegenüber der Regionalplanung.

Zur quantitativen Steuerung der Siedlungsentwicklung weist der zuständige Regionalplan der Gemeinde Nottuln bis zum Planungshorizont 2045 ein Wohnbauflächenkontingent von 22 ha und ein Kontingent von 48 ha für wirtschaftsbezogene Nutzungen zu. Ergänzend wird für neue Wohnbauflächen ein strukturtypischer Orientierungswert von 37,5 Wohneinheiten je Hektar vorgegeben.

Für die Gemeinde Nottuln ergeben sich daraus drei wesentliche Rahmenbedingungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung:

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Konzentration neuer Bauflächen auf die festgelegten Siedlungsbereiche (inkl. Potenzialflächen) sowie
- Einhaltung der regionalplanerisch zugewiesenen Flächenkontingente.

Außerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche sind zusätzliche Siedlungsentwicklungen grundsätzlich auf die Eigenentwicklung der Ortsteile beschränkt.

Räumliche Entwicklungsspielräume

Zur Sicherung ausreichender planerischer Handlungsspielräume weist der Regionalplan zusätzlich Siedlungsflächenpotenziale (ASB-P und GIB-P) aus, deren Umfang den rechnerisch ermittelten Flächenbedarf etwa um ein Dreifaches übersteigt. Diese Flächen

wurden bereits hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sowie möglicher Nutzungskonflikte geprüft und ermöglichen der Gemeinde eine Auswahl der aus städtebaulicher Sicht geeignetsten Entwicklungsstandorte. Die Flächen ASB-P sind dem beigefügten Anhang zu entnehmen.

Die Potenzialflächen konzentrieren sich auf die Ortsteile Nottuln und Appelhülsen. Ursache hierfür ist die regionalplanerische Einstufung der Ortsteile Darup und Schapdetten als Eigenentwicklungslagen. Gleichwohl würden auch Wohnbauflächenentwicklungen in diesen Ortsteilen auf das der Gemeinde insgesamt zugewiesene Wohnbauflächenkontingent angerechnet und den verbleibenden Entwicklungsspielraum entsprechend reduzieren. Die räumlich ausgewiesenen Potenzialflächen dürfen daher nicht mit unmittelbar verfügbaren Wohnbauflächen gleichgesetzt werden. Vielmehr stellen sie einen langfristigen Pool möglicher Entwicklungsstandorte dar.

Quantitative Entwicklungsspielräume

Von den räumlich vorhandenen Potenzialflächen ist der tatsächlich noch verfügbare quantitative Entwicklungsspielraum zu unterscheiden. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans wurde für die Gemeinde Nottuln bis zum Jahr 2044 ein Wohnbauflächenbedarf von 22 ha ermittelt. Nach dem aktuellen Siedlungsflächenmonitoring sind hiervon bereits Flächen durch bestehende Reserven und Inanspruchnahmen gebunden. Unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes verbleibt absehbar lediglich ein Entwicklungsspielraum in einer geringen Hektargröße.

3.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan und stellt die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er bildet die Grundlage für die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne), die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus ihm zu entwickeln sind. Der FNP legt somit die langfristigen Siedlungs- und Nutzungsziele der Gemeinde fest und ordnet Flächen nach ihren geplanten Hauptfunktionen (z. B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln wurde 2024 neu bekannt gemacht (siehe Abb. 8).

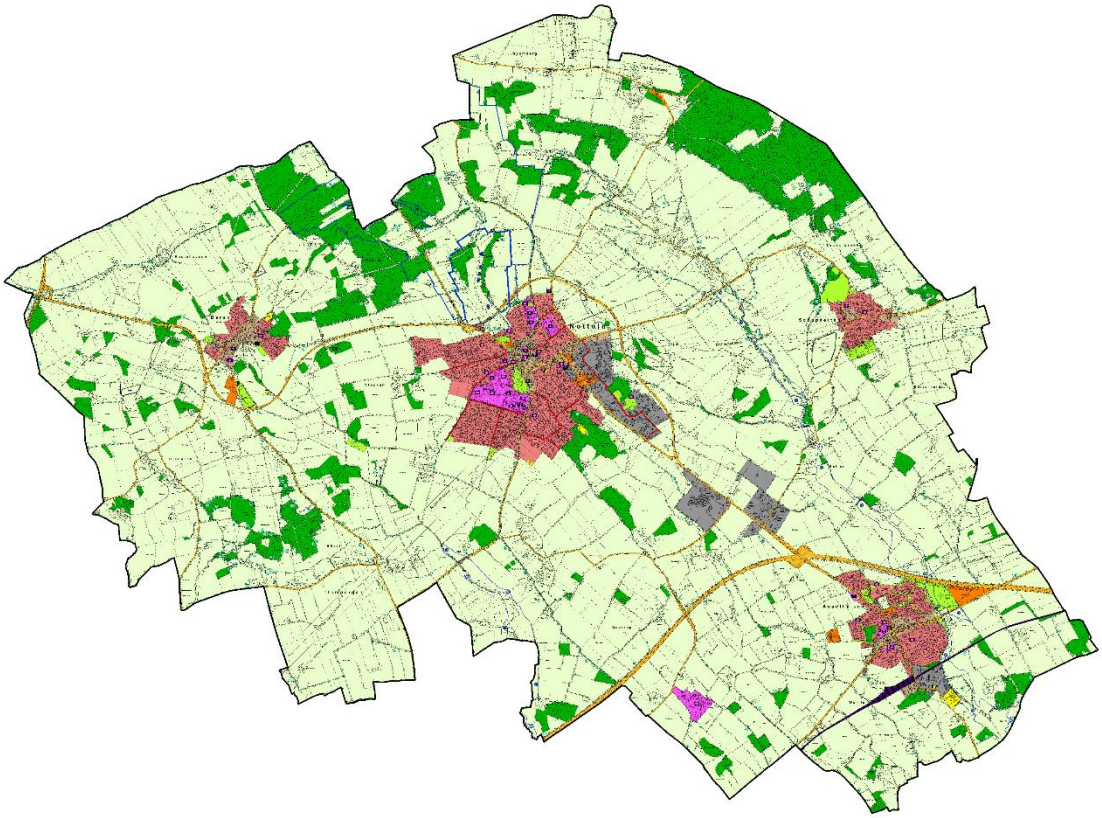


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln in der Fassung der Neubekanntmachung 2024.

Aus dem FNP geht unter anderem hervor, welche Flächen entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bereits für eine Bebauung vorgesehen sind. Dazu zählen Flächen, die im FNP etwa als Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen dargestellt sind, aber noch nicht über einen verbindlichen Bebauungsplan verfügen oder noch nicht realisiert wurden. In der Regel ist zur tatsächlichen Aktivierung solcher Flächen eine nachfolgende Bebauungsplanung erforderlich; erst der Bebauungsplan schafft als gemeindliche Satzung die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung.

3.2.4 Instrumente zur Planbeschleunigung und Baulandmobilisierung („Bau-Turbo“)

Neben den klassischen Instrumenten der Bauleitplanung wurden auf Bundesebene weitere Instrumente geschaffen, um die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Hierzu zählt

insbesondere die zum 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuches, mit der der sogenannte „Bau-Turbo“ eingeführt wurde.

Kern der Neuregelung ist der bis zum 31. Dezember 2030 befristete § 246e BauGB. Die Vorschrift ermöglicht mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von Bestimmungen des Baugesetzbuches oder hierauf beruhender Rechtsverordnungen, sofern die öffentlichen Belange einschließlich der nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Ziel ist die beschleunigte Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Die Regelung kann insbesondere angewendet werden für:

- Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken;
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, soweit hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird;
- Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich erforderlicher Änderungen oder Erneuerungen.

Darüber hinaus eröffnet § 246e BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, Wohnbauvorhaben im Außenbereich zuzulassen. Voraussetzung ist ein räumlicher Zusammenhang mit im Zusammenhang bebauten Ortsteilen oder mit durch Bebauungspläne beplanten Bereichen. Nach der Gesetzesbegründung kann dieser Zusammenhang grundsätzlich bis zu einer Entfernung von etwa 100 m zur bestehenden Bebauung angenommen werden, sofern eine ausreichende infrastrukturelle Anbindung besteht.

Für die Gemeinde Nottuln stellt der „Bau-Turbo“ grundsätzlich ein ergänzendes Instrument dar, um einzelne Wohnbauvorhaben insbesondere auf innerörtlichen Potenzialflächen oder an den Siedlungsrändern zu beschleunigen. Die Anwendung erfolgt ausschließlich im Einzelfall und ersetzt weder die strategische Flächenentwicklung noch die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Nottuln stellt der „Bau-Turbo“ ein ergänzendes Instrument zur Beschleunigung einzelner Wohnbauvorhaben dar. Der Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bau-Turbos“ wurde am 24. Februar 2026 durch den Rat der Gemeinde Nottuln (auf Basis der Verwaltungsvorlage Nr. 209/2025) gefasst.

3.3 Wohnbaugebiete in der aktuellen Entwicklung

Die im Regionalplan zugewiesenen Entwicklungsspielräume werden derzeit durch mehrere laufende beziehungsweise kürzlich abgeschlossene Bauleitplanverfahren in Anspruch genommen. Dabei ist zwischen Vorhaben zu unterscheiden, die auf das regionalplanerische Wohnbauflächenkontingent angerechnet werden und Maßnahmen der Innenentwicklung beziehungsweise bereits planungsrechtlich vorbereiteten Flächen, die keine beziehungsweise nur zum Teil zusätzliche Inanspruchnahme des Kontingents auslösen.

Tabelle 1: Überblick über die Wohnbaugebiete der Gemeinde Nottuln (Auswahl).

Ortsteil	**Wohnbaugebiet**	**Fläche**	**Wohn-einheiten**	**Kontingent-relevant**	**FNP Genehmigt bzw. angepasst**
Appelhülsen	Nr. 158 „Heitbrink II“	2,3 ha	ca. 75	ja	nein
	Nr. 159 „Zwischen Alter Sportplatz und Weseler Straße"	-	-	ja	nein
Darup	„Wullaweg“	-	-	ja	nein
Nottuln	Nr. 161 „Niederstockumer Weg“	5,1 ha	ca. 210	ja	ja
	Nr. 164 „Am Hangenfeld II“	2,2 ha	ca. 54*	teilweise	ja
Schapdetten	Nr. 4, 33. Änd. „Schapdetten Nord"	0,4 ha	ca. 34	teilweise	ja

(*ohne Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete)

Im Ortsteil Appelhülsen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 158 „Heitbrink II“ im Verfahren. Das rund 2,37 ha große Plangebiet südlich der Straße Heitbrink ermöglicht die Entwicklung von etwa 75 Wohneinheiten. Der Satzungsbeschluss ist für das Jahr 2027 vorgesehen.

Für den Ortsteil Darup wird derzeit das Wohnbaugebiet „Wullaweg“ vorbereitet. Die geplante Gebietsgröße liegt zwischen 2,0 und 2,7 ha. Die konkrete städtebauliche Konzeption und der zeitliche Ablauf des Bauleitplanverfahrens befinden sich noch in Bearbeitung.

Im Ortsteil Nottuln wurden in den vergangenen Jahren mehrere größere Wohnbaugebiete entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ wurde im November 2025 als Satzung beschlossen und schafft auf rund 6,5 ha bis zu 185 Wohneinheiten. Ebenfalls im Jahr 2025 wurde der Bebauungsplan Nr. 161 „Niederstockumer Weg“ als Satzung beschlossen.

Auf einer Fläche von rund 5,1 ha können dort etwa 210 Wohneinheiten entstehen. Ergänzend ist der Bebauungsplan Nr. 164 „Am Hangenfeld II“ für ein rund 2,2 ha großes Gebiet an der Appelhülsener Straße seit 2026 rechtskräftig. Vorgesehen sind dort etwa 54 Wohneinheiten. Darüber hinaus bestehen Planungsüberlegungen für ein weiteres Wohnbaugebiet unter dem Arbeitstitel „Baumbergeblick“, dessen konkrete Ausgestaltung an dieser Stelle noch nicht hinreichend benannt werden kann.

Im Ortsteil Schapdetten wird das Gelände der ehemaligen Schule zu einem Wohnquartier entwickelt. Hierfür wurde die 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Schapdetten Nord“ im Jahr 2023 als Satzung beschlossen. Im Anschluss wurde ein Konzeptvergabeverfahren durchgeführt. Vorgesehen ist die Errichtung von rund 34 Wohneinheiten.

Insgesamt befinden sich Wohnbauprojekte mit einer Kapazität von rund 370 Wohneinheiten in unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsstadien. Ergänzend werden fortlaufend kleinere Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere Nachverdichtungen und Umnutzungen bestehender Gebäude, umgesetzt.

Die derzeit vorgesehenen Wohnbauentwicklungen beanspruchen den regionalplanerischen Entwicklungsspielraum der Gemeinde bereits nahezu vollständig. Für mehrere Vorhaben stehen die erforderlichen Flächennutzungsplanänderungen beziehungsweise Anpassungen noch aus. Unter Zugrundelegung der aktuellen Bedarfsberechnung der Regionalplanung sind die bis 2045 verfügbaren Wohnbauflächenkontingente damit weitgehend durch konkrete Planungsabsichten gebunden. Zusätzliche Wohnbauflächen können künftig nur entwickelt werden, wenn sich die regionalplanerischen Bedarfsansätze ändern, bestehende Planungen entfallen oder eine Umverteilung der Flächenkontingente erfolgt.

4. Handlungsschwerpunkte der Siedlungsentwicklung

4.1 Strategie der Siedlungsentwicklung

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln orientiert sich an den dargestellten demographischen Entwicklungen, den Wohnungsmarktbedingungen sowie den übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaurechts. Hieraus wird eine abgestufte Strategie der Wohnbauentwicklung abgeleitet, die den Grundsatz einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (siehe Abb. 9).

Die Handlungsbausteine folgen einer Priorisierung. Ziel ist es, vorhandene Wohnraum- und Flächenpotenziale möglichst umfassend zu nutzen, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu minimieren und bestehende Infrastrukturen bestmöglich auszulasten. Erst wenn Potenziale einer höheren Prioritätsstufe nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen können, sollen nachrangige Handlungsbausteine herangezogen werden.

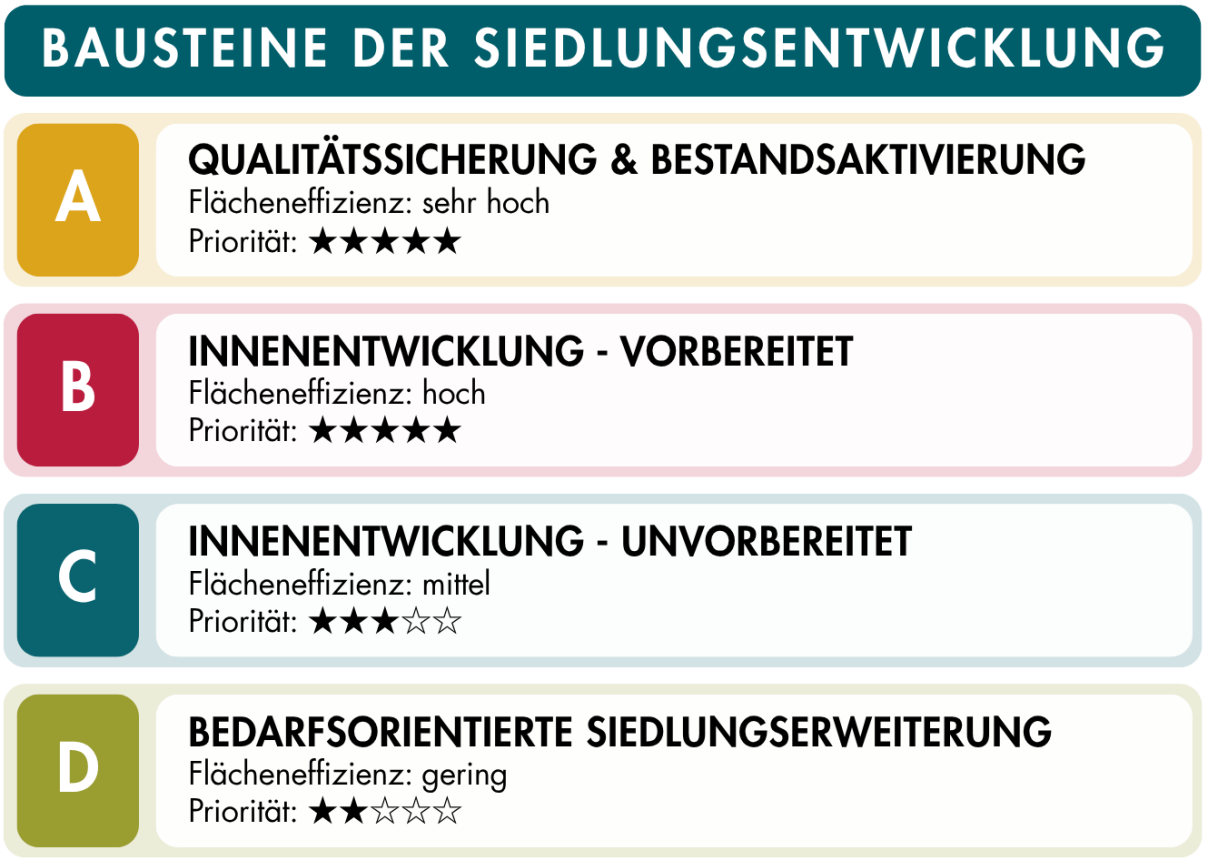


Abbildung 9: Bausteine der Siedlungsentwicklung.

4.1.1 Qualitätssicherung & Bestandsaktivierung

Die erste Prioritätsstufe umfasst die Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudebestandes. Ziel ist die Mobilisierung zusätzlicher Wohnraumpotenziale innerhalb vorhandener Gebäude und die langfristige Sicherung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes.

Potenziale bestehen insbesondere durch die energetische Ertüchtigung, die Aufstockung bestehender Gebäude, die Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen sowie die Schaffung barrierearmer oder barrierefreier Wohnungen. Auch die Teilung übergroßer Wohneinheiten, die Zusammenlegung sehr kleiner Wohnungen, die Reaktivierung von Einliegerwohnungen und die Umnutzung leerstehender Gebäudeteile können zur bedarfsgerechten Nutzung des Bestandes beitragen.

Die Bestandsentwicklung ist insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte von Bedeutung. Durch bedarfsgerechte Wohnangebote können Umzüge innerhalb des Bestandes erleichtert und dadurch größere, bislang untergenutzte Wohnungen oder Einfamilienhäuser für andere Haushalte verfügbar gemacht werden. Gleichzeitig trägt die Weiter- und Umnutzung bestehender Gebäude dazu bei, bereits gebundene graue Energie zu erhalten und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden. Gerade in attraktiven Lagen sollte barrierearmer oder barrierefreier Wohnraum entstehen.

4.1.2 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche vorbereitete Flächen

Die zweite Prioritätsstufe umfasst Grundstücke innerhalb der bestehenden Ortslagen, für die bereits reguläres Baurecht besteht. Die bauliche Entwicklung kann auf Grundlage eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) erfolgen.

Im Vordergrund steht die Ausschöpfung vorhandener Baurechte durch Baulückenschließungen, Hinterlandbebauungen, Ersatzneubauten mit höherer Wohndichte sowie An- und Ergänzungsbauten. Auch die Umnutzung geeigneter Nichtwohngebäude kann zur Wohnraumschaffung beitragen.

Diese Flächen weisen grundsätzlich eine hohe Priorität auf, da wesentliche planungsrechtliche und infrastrukturelle Voraussetzungen bereits bestehen. Gleichzeitig können zusätzliche Erschließungsaufwendungen und neue Flächeninanspruchnahmen vermieden werden.

4.1.3 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche unvorbereitete Flächen

Die dritte Prioritätsstufe umfasst geeignete Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs, für deren Entwicklung grundsätzlich zunächst planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Hierzu zählen insbesondere größere, bislang gering ausgenutzte beziehungsweise untergenutzte Grundstücke. Zudem können dazu grundsätzlich auch Konversions- und Freiflächen gehören.

Die Entwicklung dieser Flächen ermöglicht eine zusätzliche Wohnraumschaffung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen und entspricht daher weiterhin dem Grundsatz der Innenentwicklung. Aufgrund des höheren planerischen und zeitlichen Aufwands ist sie gegenüber bereits planungsrechtlich vorbereiteten Flächen nachrangig zu behandeln.

Neben der klassischen Bauleitplanung steht mit dem „Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB ein ergänzendes Instrument zur Verfügung. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann im Einzelfall geprüft werden, ob geeignete Wohnbauvorhaben abweichend von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht werden können. Damit eröffnet sich insbesondere für einzelne Nachverdichtungspotenziale eine zusätzliche Handlungsoption.

4.1.4 Bedarfsorientierte Siedlungserweiterung

Die vierte Prioritätsstufe umfasst die Entwicklung neuer Wohnbauflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Er kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind oder bestimmte Wohnungsmarktbedarfe innerhalb des Siedlungsbestandes nicht ausreichend gedeckt werden können.

Die Entwicklung solcher Flächen setzt regelmäßig die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus und ist mit höheren Anforderungen an Erschließung, Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Kompensation und raumordnerische Abstimmung verbunden.

Vor diesem Hintergrund stellt die Siedlungserweiterung den nachrangigen Handlungsbaustein der kommunalen Wohnbauentwicklung dar. Sie bleibt jedoch erforderlich, um den langfristigen Wohnraumbedarf zu decken, die Daseinsvorsorgefunktionen der Gemeinde Nottuln zu sichern und den durch die Regionalplanung eröffneten Entwicklungsspielraum bedarfsgerecht zu nutzen.

5. Umsetzungsmaßnahmen und Orte der Siedlungsentwicklung

Aus der dargestellten Strategie ergeben sich unterschiedliche Maßnahmen, deren Umsetzungsmöglichkeiten und kommunale Einflussmöglichkeiten variieren. Die Gemeinde kann insbesondere durch Information, Beratung, Förderangebote und die Bereitstellung beziehungsweise Anpassung planungsrechtlicher Grundlagen auf die Entwicklung hinwirken. Die tatsächliche Realisierung bleibt bei privaten Grundstücken und Gebäuden jedoch regelmäßig von den Eigentümer:innen abhängig. Der kommunale Handlungsspielraum nimmt insbesondere dort zu, wo die Gemeinde selbst Eigentümerin von Flächen ist oder durch Bauleitplanung und städtebauliche Instrumente die Entwicklung steuern kann.

5.1 Qualitätssicherung & Bestandsaktivierung

Die Bestandsentwicklung soll durch geeignete Informations-, und Beratungsangebote unterstützt werden. Ansatzpunkte bestehen insbesondere bei der energetischen Ertüchtigung bestehender Wohngebäude, der Anpassung der Wärmeversorgung sowie bei der bedarfsgerechten Anpassung von Wohnungsgrößen und Grundrissen. Ergänzend sollen Möglichkeiten zur Umnutzung leerstehender Gebäudeteile und zum barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Umbau stärker vermittelt werden.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Vermeidung beziehungsweise Verringerung der Unterausnutzung bestehender Wohngebäude. Angesichts der zunehmenden Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht insbesondere in Ein- und Zweifamilienhäusern ein langfristiges Potenzial für eine bedarfsgerechtere Nutzung. Maßnahmen zur Wohnraumanpassung können dazu beitragen, Umzugsketten zu ermöglichen und damit den im Konzept dargestellten Sickereffekt zu unterstützen. Demnach fehlt es besonders an barrierearmem oder barrierefreiem, kleinflächigem Wohnraum in attraktiven Lagen.

Der unmittelbare kommunale Handlungsspielraum ist in diesem Bereich jedoch begrenzt, da sich die Wohngebäude überwiegend in privatem Eigentum befinden. Eine direkte Steuerung der baulichen Entwicklung ist daher regelmäßig nicht möglich. Die Gemeinde soll deshalb bestehende Ansätze der Information und Beratung fortführen und bedarfsgerecht weiterentwickeln. Zu den Maßnahmen zur Aufwertung der Gebäudequalität zählen beispielsweise die Förderung von Entsiegelungen, die Stärkung der energetischen Beratung

und die kommunale Wärmeplanung. Diese Maßnahmen sind künftig weiterhin auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Entwicklung des Gebäudebestands auszurichten.

5.2 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche vorbereitete Flächen

Bei bereits baurechtlich nutzbaren Grundstücken soll die Aktivierung bestehender Baurechte weiterverfolgt werden. Konkrete Ansatzpunkte sind insbesondere die Schließung bestehender Baulücken, die Bebauung geeigneter rückwärtiger Grundstücksbereiche, Ersatzneubauten mit einer höheren Wohndichte sowie An- und Ergänzungsbauten. Soweit bestehende Baurechte dies ermöglichen, sollen gegebenenfalls zudem geeignete Nichtwohngebäude auf eine Wohnnutzung hin überprüft werden.

Mit dem im Rahmen des bisherigen Handlungskonzepts aufgebauten Baulückenkataster verfügt die Gemeinde bereits über ein geeignetes Instrument zur Erfassung entsprechender Potenziale. Dieses soll regelmäßig aktualisiert werden. Dabei sind neben unbebauten Grundstücken auch untergenutzte Grundstücke zu erfassen.

Die Erfahrungen aus der Umsetzung des „Handlungskonzepts Siedlungsentwicklung 2025“ zeigen, dass durch die Ansprache von Eigentümer:innen bereits einzelne Flächen aktiviert werden konnten. Dieser Ansatz soll daher in geeigneten zeitlichen Abständen fortgeführt werden. Eigentümer:innen unbebauter Grundstücke mit bestehendem Baurecht sollen erneut über die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten informiert werden.

Die Möglichkeiten der Gemeinde zur tatsächlichen Mobilisierung bleiben auch hier begrenzt. Soweit die Gemeinde nicht selbst Eigentümerin ist, möchte sie die bauliche Entwicklung nicht erzwingen. Der Schwerpunkt der kommunalen Tätigkeit liegt eher auf der kontinuierlichen Erfassung der Potenziale, der Eigentümer:innen sowie, soweit erforderlich, der Prüfung, ob bestehende planungsrechtliche Festsetzungen einer zeitgemäßen Entwicklung entgegenstehen.

5.3 Siedlungsentwicklung auf innerörtliche unvorbereitete Flächen

Die Entwicklung bislang planungsrechtlich unvorbereiteter Innenentwicklungspotenziale soll weiterhin verfolgt werden, soweit geeignete Flächen vorhanden und verfügbar sind. Mögliche Ansätze sind insbesondere die städtebauliche Neuordnung größerer, bislang gering ausgenutzter beziehungsweise untergenutzter Grundstücke sowie die Entwicklung größerer Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bereits umfangreiche Maßnahmen dieser Art umgesetzt. Insbesondere durch Bebauungsplanänderungen und Neuaufstellungen wurden verschiedene Nachverdichtungspotenziale planungsrechtlich aktiviert (siehe Abb. 4). Eine flächendeckende Fortführung dieses Ansatzes ist aufgrund der bereits erfolgten Innenentwicklung und der begrenzten Zahl geeigneter größerer Flächen jedoch nicht zu erwarten.

Für weiter geeignete Standorte soll alternativ geprüft werden, ob eine Anwendung des „Bau-Turbos“ nach § 246e BauGB in Betracht kommt. Die nachfolgende Karte (siehe Abb. 10) stellt beispielhaft Bereiche dar, in denen eine entsprechende Anwendung grundsätzlich sinnvoll sein könnte. Die Darstellung dient ausschließlich als räumlicher Orientierungsrahmen. Sie stellt keine Vorentscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB oder die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben dar. Die letztendliche Entscheidung bleibt weiterhin der einzelfallbezogenen Zustimmung der Gemeinde vorbehalten.

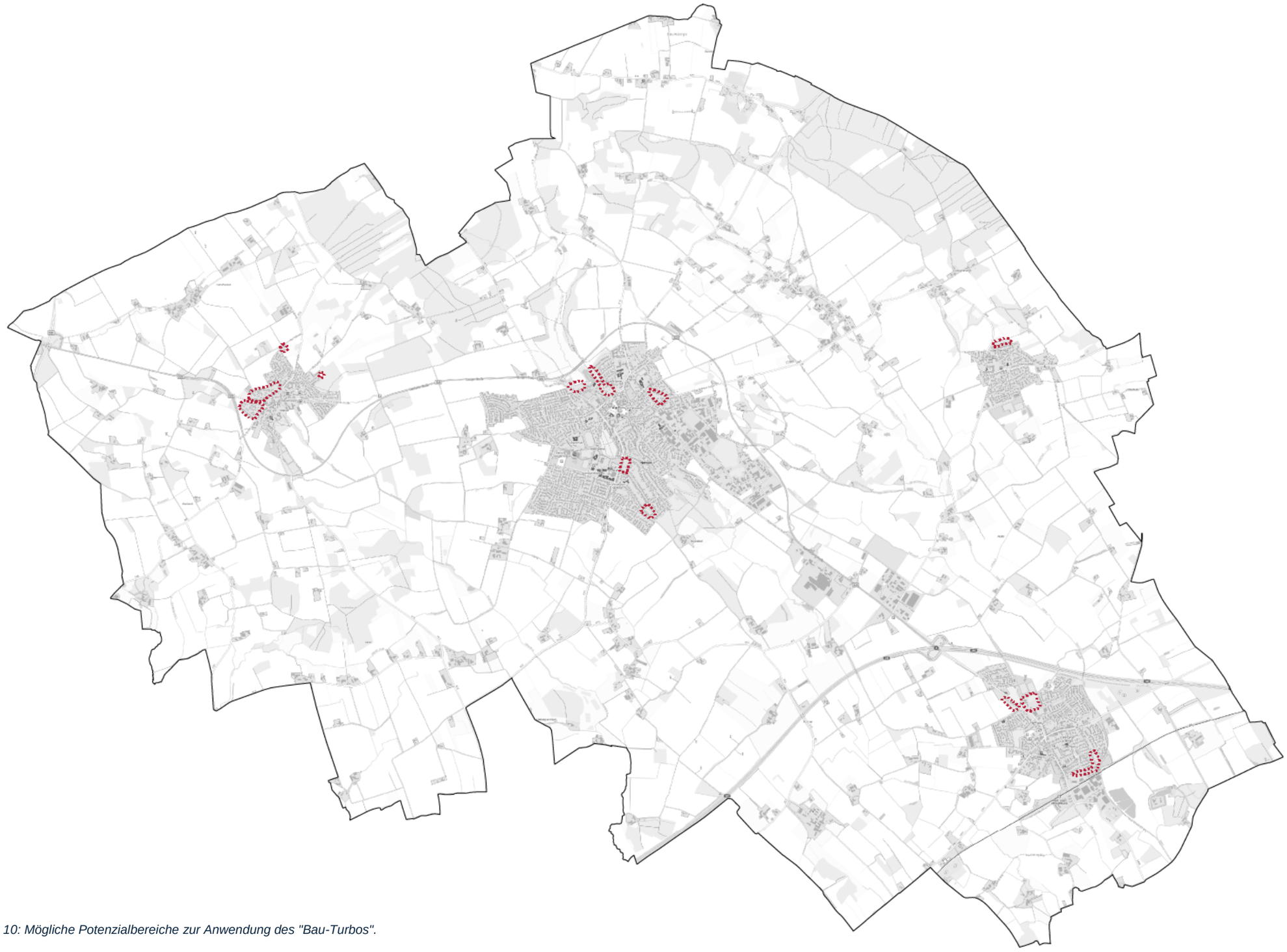


Abbildung 10: Mögliche Potenzialbereiche zur Anwendung des "Bau-Turbos".

5.4 Bedarfsorientierte Siedlungserweiterung

Die weitere Siedlungserweiterung soll zunächst auf die bereits eingeleiteten Wohnbauentwicklungen konzentriert werden. Die in Tabelle 1 dargestellten Bauleitplanverfahren in Appelhülsen, Darup, Nottuln und Schapdetten sollen entsprechend ihrem jeweiligen Planungsstand weiterbearbeitet werden. Die dort genannten Verfahren werden prioritär behandelt.

Darüber hinaus verfolgt die Verwaltung das Ziel, auch in den weiteren Ortsteilen zusätzliche Wohnbauentwicklungen vorzubereiten. Im vorgesehenen Planungshorizont sollen neben den bereits eingeleiteten Entwicklungen weiterhin weitere geeignete Wohnbauflächen nicht nur in Nottuln und Appelhülsen, sondern auch in den beiden Ortsteilen Darup und Schapdetten geprüft und, soweit ein entsprechender Entwicklungsspielraum besteht, für unterschiedliche bedarfsgerechte Wohnformen entwickelt werden. Hierzu sollen insbesondere geeignete Flächen identifiziert und Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümer:innen geführt werden.

Eine darüber hinausgehende Entwicklung neuer Wohnbaugebiete ist aufgrund des regionalplanerischen Wohnbauflächenkontingents derzeit nur eingeschränkt möglich. Neue Flächen können demnach erst dann in die konkrete Planung aufgenommen werden, wenn hierfür ein entsprechender quantitativer Entwicklungsspielraum besteht.

Sollten sich künftig Veränderungen bei den bestehenden Planungsabsichten ergeben, sind Flächen gegebenenfalls neu zu bewerten. Dies kann insbesondere durch die Rücknahme bislang landesplanerisch angefragter Entwicklungsflächen oder die Rücknahme bislang dargestellter, aber nicht mehr benötigter Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan erfolgen. Hierdurch frei werdende Entwicklungsspielräume können anschließend für andere bedarfsgerechte Standorte genutzt werden.

Auf dieser Grundlage können auch bislang nachrangig behandelte Potenzialflächen schrittweise für eine weitere Entwicklung geprüft und priorisiert werden. Die im Anhang dargestellten räumlichen Entwicklungsspielräume des Regionalplans bilden hierfür eine langfristige Grundlage. Für die Ortsteile Darup und Schapdetten wird auf die regionalplanerische Eigenentwicklungslage verwiesen (siehe Kapitel 3.2.2.).

6. Fazit

Das Handlungskonzept Siedlungsentwicklung der Gemeinde Nottuln wird mit einem Zeithorizont bis 2035 fortgeschrieben. Die Untersuchung zeigt, dass der zukünftige Wohnraumbedarf nicht allein von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmt wird. Insbesondere die zunehmende Zahl kleinerer Haushalte, die steigende Wohnfläche je Person sowie die weiterhin zu erwartenden Wanderungsgewinne, insbesondere aus der Schwarmstadt Münster, führen auch bei langfristig prognostizierter rückläufiger Bevölkerungszahl zu einem zusätzlichen Wohnraumbedarf. Gleichzeitig weist Nottulns Wohnungsmarkt bereits heute geringe Leerstandsreserven, steigende Boden- und Mietpreise sowie ein bestehendes Wohnraumdefizit auf.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung folgt daher einer vierstufigen Priorisierung: Qualitätssicherung und Bestandsaktivierung, Nutzung innerörtlich vorbereiteter Flächen, Entwicklung innerörtlich unvorbereiteter Flächen sowie bedarfsorientierte Siedlungserweiterung. Damit wird zunächst die bessere Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der bestehenden Siedlungsstrukturen verfolgt. Erst wenn diese Potenziale nicht ausreichen, sollen zusätzliche Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden.

7. Datengrundlage

Bertelsmann-Stiftung (2023): Wegweiser Kommunen: Demografiebericht Nottuln. Verfügbar unter:

Bundesstiftung Baukultur (2026): Baukultur Bericht. Gestalten: Prozesse – Bauen – Zusammenhalt 2026/27. Verfügbar unter: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/BKB-26/260604_Baukulturbericht_2026-27_Gestalten_barrierefrei.pdf

Empirica (2020): Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB: Endbericht. Verfügbar unter: https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/empirica_gutachten_zur_identifizierung_von_angespannten_wohnungsmaerkten_in_nrw.pdf

Gemeinde Nottuln (2026): Einwohner-Statistiken. Stand: 31.12.2025. Verfügbar unter: https://serviceportal.nottuln.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/597/show

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld (2026): Grundstücksmarktbericht 2026: Kreis Coesfeld. Verfügbar unter: https://www.kreis-coesfeld.de/media/default/62-Vermessung-Kataster/Downloads/MB_2026.pdf

IT.NRW (2023a): NRW: Zahl der Menschen im Rentenalter steigt bis zum Jahr 2030 um rund zehn Prozent. Verfügbar unter: https://www.it.nrw/nrw-zahl-der-menschen-im-rentenalter-steigt-bis-zum-jahr-2030-um-rund-zehn-prozent-120666

IT.NRW (2023b): Bevölkerungsvorausberechnung für NRW 2024 bis 2050/2070. Verfügbar unter: https://statistik.nrw/service/veroeffentlichungen/statistik-kompakt/bevoelkerungsvorausberechnung-fuer-nrw-2024-bis-2050-2070

IT.NRW (2023c): Haushaltsmodellrechnung für NRW 2024 bis 2050/70. Verfügbar unter: https://statistik.nrw/service/veroeffentlichungen/statistik-kompakt/haushaltsmodellrechnung-fuer-nrw-2025-bis-2050-2070

IT.NRW (2024): Pflegemodellrechnung für NRW 2024 bis 2050/70. Verfügbar unter: https://statistik.nrw/service/veroeffentlichungen/statistik-kompakt/pflegemodellrechnung-fuer-nrw-2024-bis-2050-2070

IT.NRW (2026): Kommunalprofil Nottuln. Kreis Coesfeld, Regierungsbezirk Münster, Gemeindetyp: Größere Kleinstadt. Stand: 15.01.2026. Verfügbar unter: https://statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/l05558032.pdf

NRW.BANK (2026b): Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024. Verfügbar unter: http://www.nrwbank.de/wmb

NRW.BANK (2026a): Nottuln. Wohnungsmarktprofil 2025: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Verfügbar unter: https://www.nrwbank.de/.galleries/downloads/Research/wob/WMP/kreis-coesfeld/NRW.BANK-Wohnungsmarktprofil-Nottuln-2025.pdf

Pestel-Institut (2019): Gut Wohnen im Münsterland: Eine Macher-Region mit enormem Potenzial. Verfügbar unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/wohnen/61_Wohnen-Muensterland-2019.pdf

RegioKontext (2022): Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gemäß 201a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch als Grundlage einer Landesrechtsverordnung. Verfügbar unter: https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022-11-22_mhkbd_rvo-baumobg_gutachten.pdf

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024): Zensus 2022: Ergebnisse nach Regionen. Verfügbar unter: https://ergebnisse.zensus2022.de/

Statistisches Bundesamt (2019): Presse Jede fünfte Person lebte 2018 in einem Einpersonenhaushalt. Pressemitteilung Nr. 272 vom 16. Juli 2019. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_272_122.html

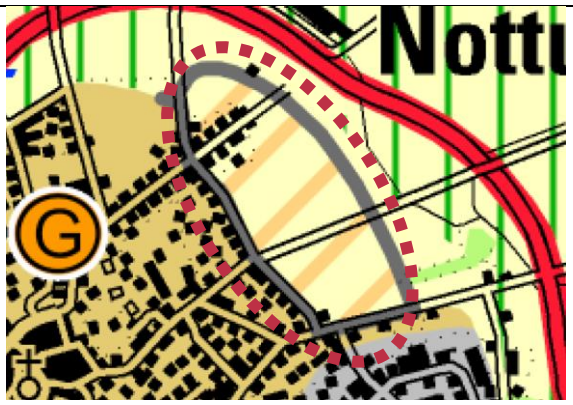
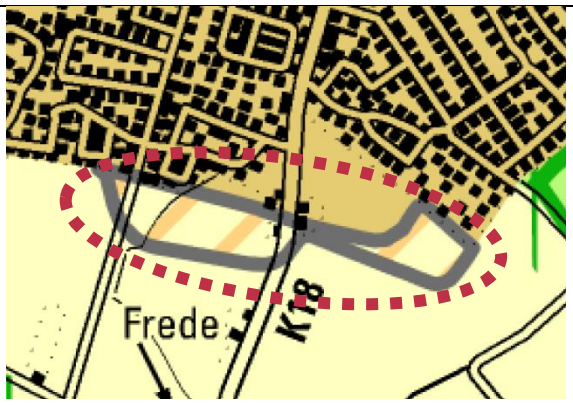
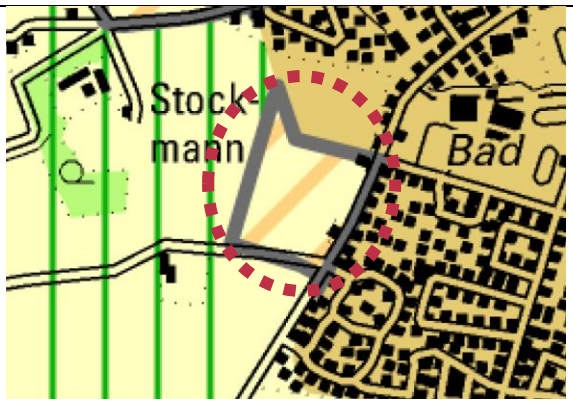
Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Statistisches Bundesamt (2023): Seit 1950 wurden in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 405 000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Pressemitteilung Nr. N041 vom 29. Juni 2023. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html

Statistisches Bundesamt (2026): Haushalte und Familien Haushalte nach Haushaltsgrößen im Zeitvergleich. Verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-3-privathaushalte-neuer-zeitvergleich.html

8. Anhang

Ortsteil	Gebiets-bezeichnung		Größe [ha]
Appelhülsen	COE-NOTT-013		2
	COE-NOTT-17		4
	COE-NOTT-014		3

Nottuln	COE-NOTT-005		18
	COE-NOTT-006		3
	COE-NOTT-001		9
	COE-NOTT-002		8

	COE-NOTT-003		6
	COE-NOTT-004		7