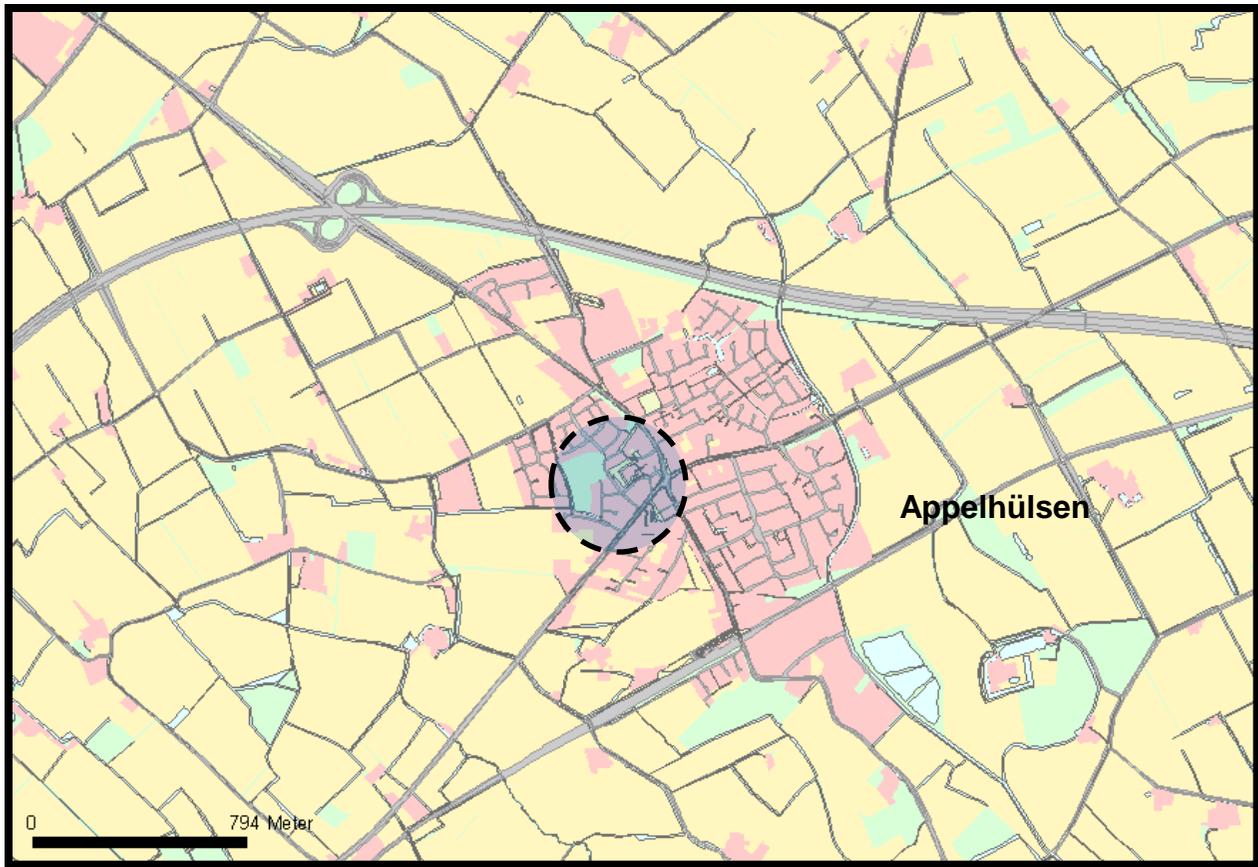
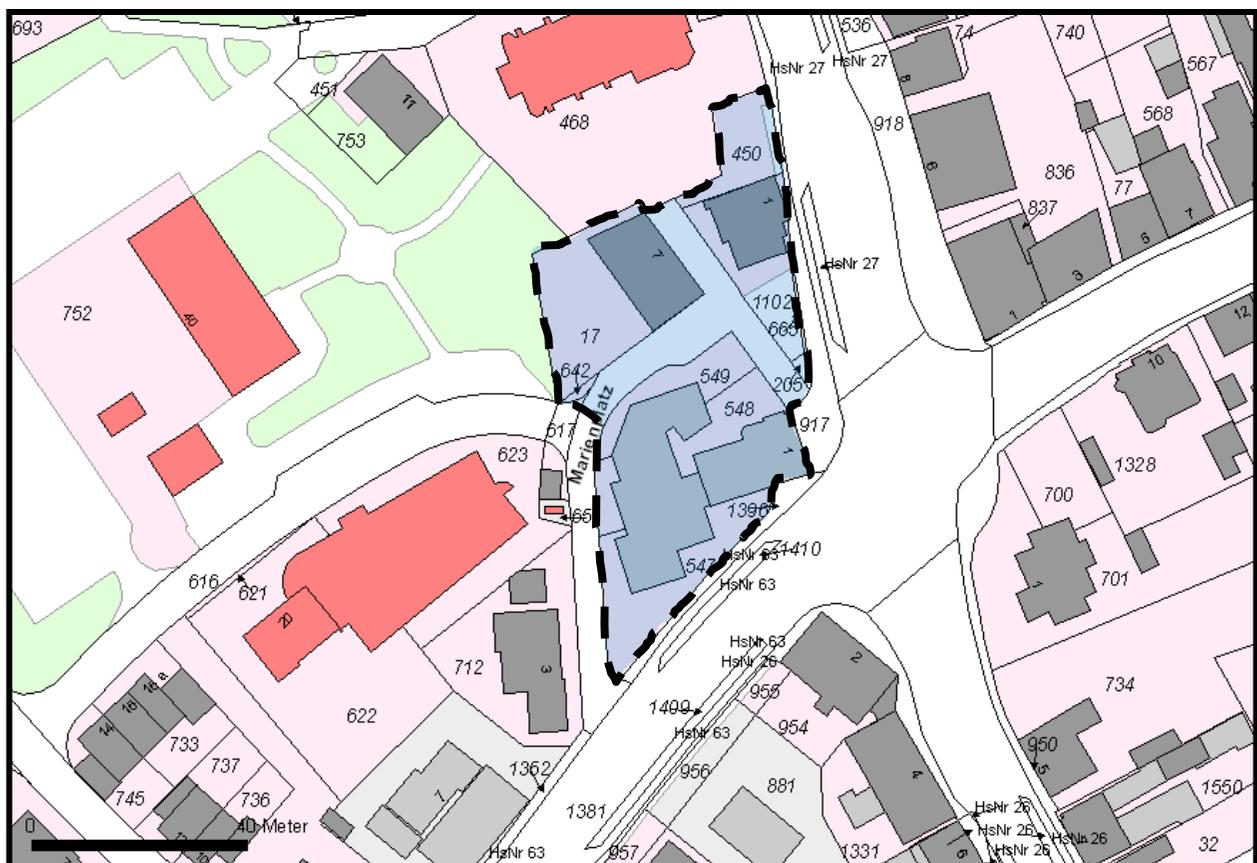


Bebauungsplan Nr. 53 „Schulze Frenking III“ der Gemeinde Nottuln Übersichtspläne

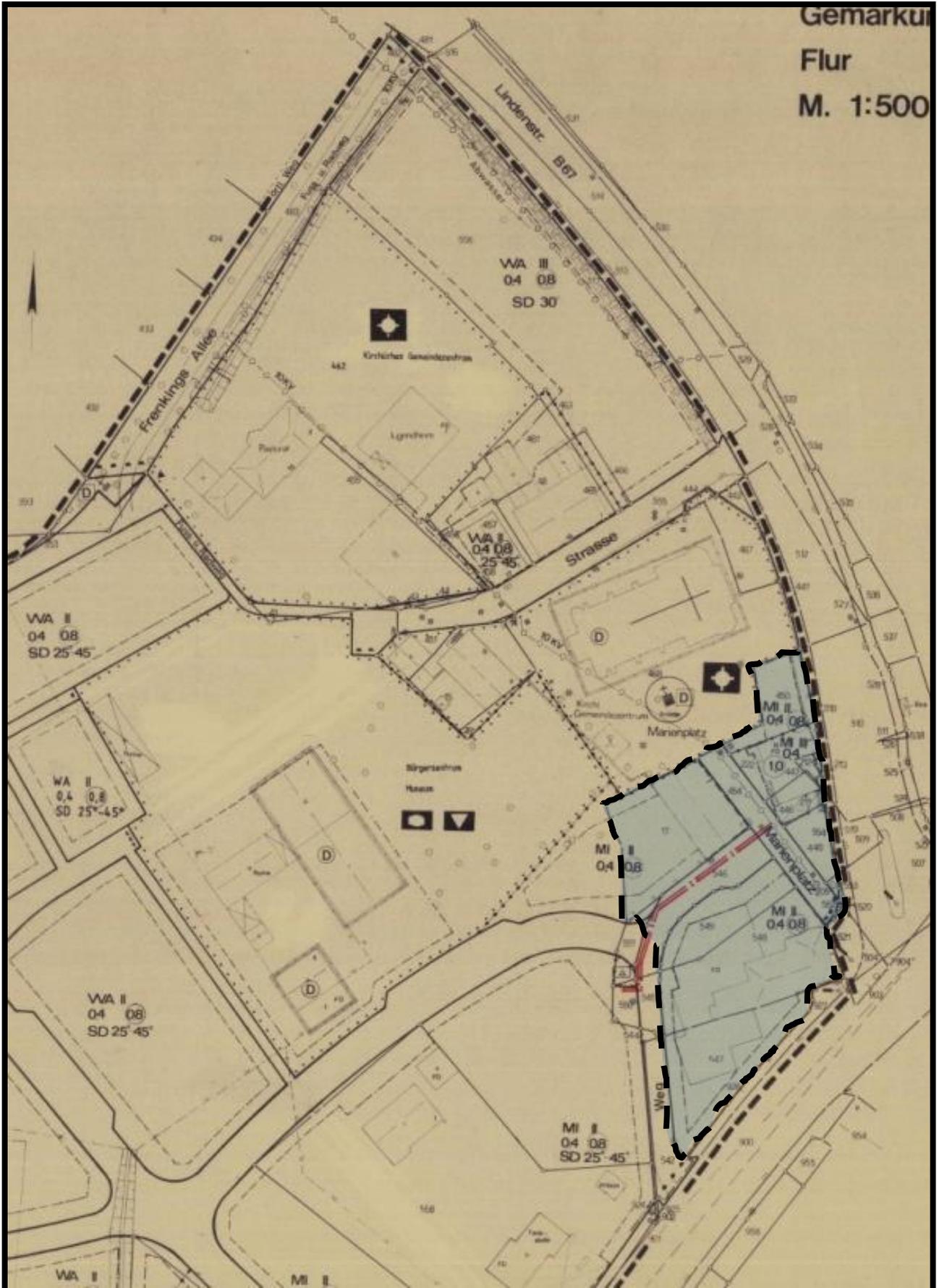


Übersichtsplan Maßstab 1:28000



Änderungsbereich Maßstab 1:1000

Planausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Schulze Frenking III“ der Gemeinde Nottuln



Änderungsbereich

AUSZUG

aus der Niederschrift über die **öffentliche** Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen
der Gemeinde Nottuln am 09.12.2009

Tagesordnungspunkt:

**5.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr: 53 "Schulze Frenking III" hinsichtlich der Grundflächenzahl in einem Teil der Mischgebiete
Vorlage: 197/2009**

Die Vorlage (197/2009) zu diesem Tagesordnungspunkt ist dem Originalprotokoll als Anlage 2 beigelegt.

Die Architekten des Vorhabenträgers Herr Dr. Schramm und Herr Fronemann stellen einleitend das geplante Vorhaben, die geplante Gestaltung sowie die dafür notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes vor. Auf Rückfrage der CDU-Fraktion wird dargelegt, dass das Vorhaben eine deutliche größere Grundfläche als das bisherige Gebäude einnimmt. Eine Beteiligung der Nachbarn hat noch nicht stattgefunden. Diese soll im regulären Verfahren stattfinden. Es wird darauf hingewiesen, dass Vorhaben für geförderten altengerechten Wohnraum eine gewisse Mindestgröße erreichen müssen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können.

Der Ausschussvorsitzende weist darauf hin, dass sich bislang ein Nachbar widersprechend zum Vorhaben geäußert hat.

Die Grünen-Fraktion hält das Vorhaben grundsätzlich für angemessen, kritisiert aber die späte Einbindung der Politik. Für eine abschließende Bewertung fehle eine städtebauliche Analyse, die z.B. Blickachsen zur Kirche und die Einbindung des Kriegerehrenmales beinhaltet.

Die SPD-Fraktion betrachtet die geforderte Bebauungsplanänderung als einen weit reichenden Schritt und beantragt die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

Die FDP-Fraktion begrüßt das Vorhaben auch unter dem Aspekt der Belebung des Ortskerns. Details könnten auch noch während des Verfahrens geklärt werden.

Auf Rückfrage aus der CDU-Fraktion erläutert Frau Schauer, dass eine Erhöhung der GRZ auch für einige weitere Grundstücke vorgesehen ist, da hier bereits jetzt eine diesbezügliche Vorprägung vorhanden ist und die zentrale Lage an der Kreuzung Weseler Straße/Lindenstraße dies rechtfertige.

Auf Rückfrage der UBG-Fraktion erläutert Herr Fronemann, dass nur 0,2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen sind. Dies reiche nach der Erfahrung in anderen Gemeinden für diesen Wohnungstyp aus. Auf Rückfrage der CDU-Fraktion erläutert er weiterhin, dass die Bäume am Kriegerehrenmal möglicherweise wegen des Abbruchs des Bestandsgebäudes nicht

erhalten werden könnten. Er sagt hier jedoch eine eingehende Prüfung zu.

Anschließend wird der Tagesordnungspunkt aufgrund der noch fehlenden Informationen vertagt.

Abstimmungsergebnis:

vertagt

Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0

GESCHÄFTSFÜHRER:

DR.-ING. CHRISTIAN SCHRAMM
ARCHITEKT & STADTPLANER VFADIPL.-ING. KAI FRONEMANN
ARCHITEKT & STADTPLANER VFALEITUNG PLANUNG:
DIPL.-ING. PETRA WEIDE-SCHRAMM
ARCHITEKTIN & STADTPLANERINLEITUNG AVA / BAUÜBERWACHUNG:
DIPL.-ING. JÖRG WEHRMANN ARCHITEKT
MARKUS BERG BAUTECHNIKERLEITUNG BAUKONSTRUKTION / BAUPHYSIK:
DIPL.-ING. UWE SCHRAMM
BAUINGENIEUR & BERGBAUINGENIEURALBERTSTRASSE 36 - 45894 GELSENKIRCHEN
TEL.: 0209 / 933 114 0 FAX: 0209 / 933 114 29INTERNET: www.schramm-fronemann.de
E-MAIL: info@schramm-fronemann.de

HANDELSREGISTER GELSENKIRCHEN HRB 9232

DR.SCHRAMM FRONEMANN PARTNER - ALBERTSTRASSE 36 - 45894 GELSENKIRCHEN

Stadtverwaltung Nottuln-Appelhülsen
 Fachbereich 3: Bauen und Ordnung
 Frau Milena Schauer
 Stiftsplatz 7-8
 48301 Nottuln

Gemeinde Nottuln

27. Nov. 2009

Anl. _____ Abt. _____

24.11.2009

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 Schulze-Frenkings-Hof in Appelhülsen

Bauvorhaben: Wohnhaus mit Gemeinschaftsräumen
 Marienplatz 7, 48301 Nottuln-Appelhülsen

Projektnummer: 2009-44

Bauherr: _____

Sehr geehrte Frau Schauer,

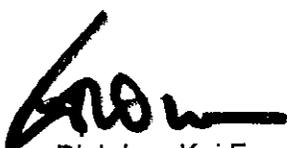
wie im Rahmen der vorangegangenen Abstimmungsgespräche erörtert, beantragen wir für den o.g. Bebauungsplan die Durchführung einer Änderung. Diese betrifft die Heraufsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von derzeit 0,4 auf künftig 0,6.

Wir möchten Sie bitten, diesen Antrag wohlwollend zu prüfen und die erforderlichen verfahrensrechtlichen Schritte gem. § 13a BauGB (vereinfachtes Verfahren) einzuleiten.

Der Grund dieses Gesuchs besteht in der Absicht, das langjährig ungenutzte und sich im Verfall befindliche Bestandsgebäude auf dem Grundstück Marienplatz 7 (Flurstück 17) niederzulegen. Auf dem Grundstück beabsichtigt unsere Bauherrschaft ein Mehrfamilienwohnhaus mit barrierefreien Wohnungen als öffentlich geförderten Mietwohnraum zu schaffen.

Für diesbezügliche Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Kai Fronemann
 Architekt + Stadtplaner

GESCHÄFTSFÜHRER:

DR.-ING. CHRISTIAN SCHRAMM
ARCHITEKT & STADTPLANER VFADIPL.-ING. KAI FRONEMANN
ARCHITEKT & STADTPLANER VFALEITUNG PLANUNG:
DIPL.-ING. PETRA WEIDE-SCHRAMM
ARCHITEKTIN & STADTPLANERINLEITUNG AVA / BAUÜBERWACHUNG:
DIPL.-ING. JÖRG WEHRMANN ARCHITEKT
MARKUS BERG BAUTECHNIKERLEITUNG BAUKONSTRUKTION / BAUPHYSIK:
DIPL.-ING. UWE SCHRAMM
BAUINGENIEUR & BERGBAUINGENIEURALBERTSTRASSE 36 - 45894 GELSENKIRCHEN
TEL.: 0209 / 933 114 0 FAX: 0209 / 933 114 29INTERNET: www.schramm-fronemann.de
E-MAIL: info@schramm-fronemann.de

HANDELSREGISTER GELSENKIRCHEN HRB 9232

DR.SCHRAMM FRONEMANN PARTNER - ALBERTSTRASSE 36 - 45894 GELSENKIRCHEN

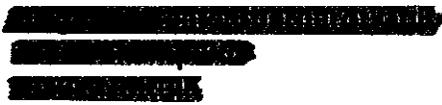
Stadtverwaltung Nottuln-Appelhülsen
 Fachbereich 3: Bauen und Ordnung
 Frau Bunzel
 Stiftsplatz 7-8
 48301 Nottuln

28.12.2009

Ergänzender Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 Schulze-Frenkings-Hof in Appelhülsen

Bauvorhaben: Wohnhaus mit Gemeinschaftsräumen
 Marienplatz 7, 48301 Nottuln-Appelhülsen

Projektnummer: 2009-44

Bauherr: 

Sehr geehrte Frau Bunzel,

wie im Rahmen der vorangegangenen Abstimmungsgespräche erörtert, beantragen wir für den o.g. Bebauungsplan ergänzend die Durchführung folgender Änderung:
 Heraufsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GFZ von derzeit 0,8 auf künftig 1,2.
 Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auf diesen Antrag bereits im Rahmen der Ausschusssitzung vom 09.12.2009 hingewiesen worden ist.

Wir möchten Sie bitten, diesen Antrag wohlwollend zu prüfen und die erforderlichen verfahrensrechtlichen Schritte gem. § 13a BauGB (vereinfachtes Verfahren) einzuleiten.

Der Grund dieses Gesuchs besteht in der Absicht, das langjährig ungenutzte und sich im Verfall befindliche Bestandsgebäude auf dem Grundstück Marienplatz 7 (Flurstück 17) niederzulegen. Auf dem Grundstück beabsichtigt unsere Bauherrschaft ein Mehrfamilienwohnhaus mit barrierefreien Wohnungen als öffentlich geförderten Mietwohnraum zu schaffen.

Für diesbezügliche Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Kai Fronemann
 Architekt + Stadtplaner

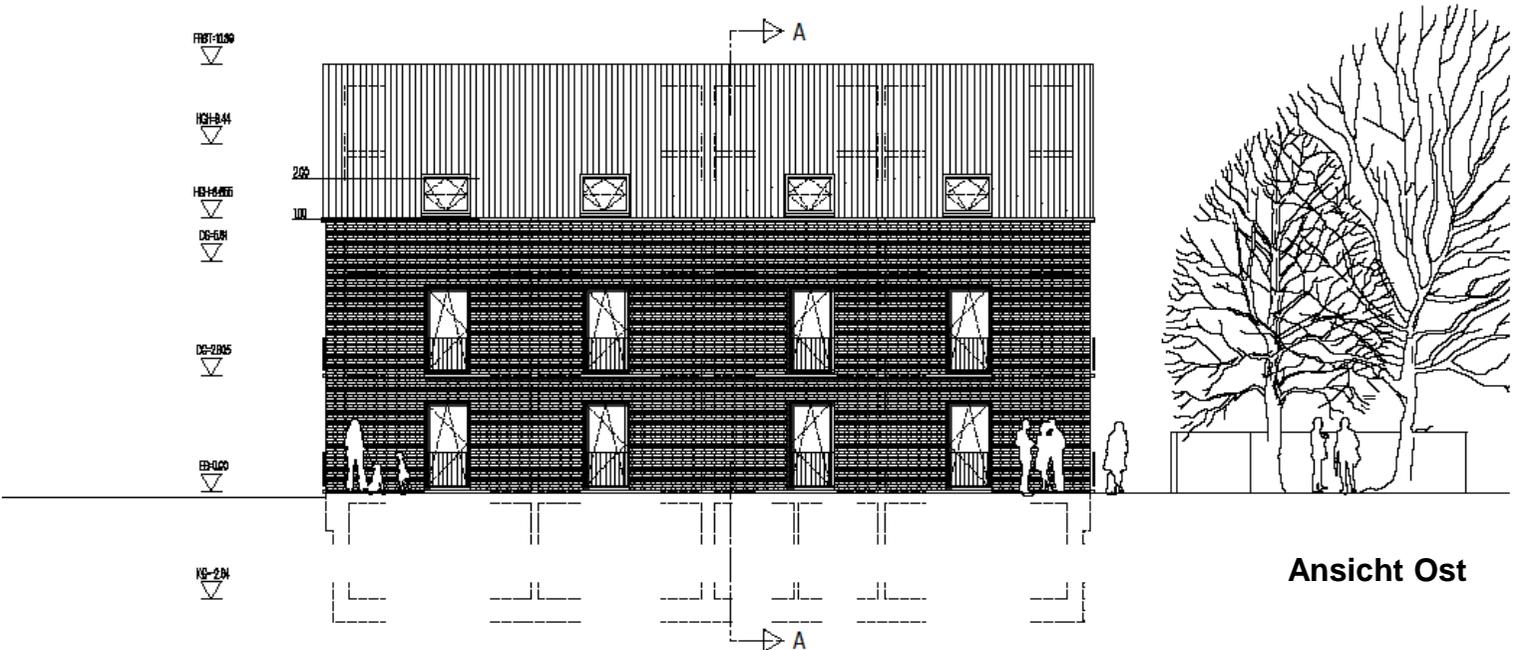


DR. SCHRAMM FRONEMANN PARTNER GmbH



BV. MARIENPLATZ / ÄPPELHÖLSEN (ROT UNTERLEGTE FLÄCHE ENTSPR. DERZEITIGEM GEBÄUDEBESTAND)

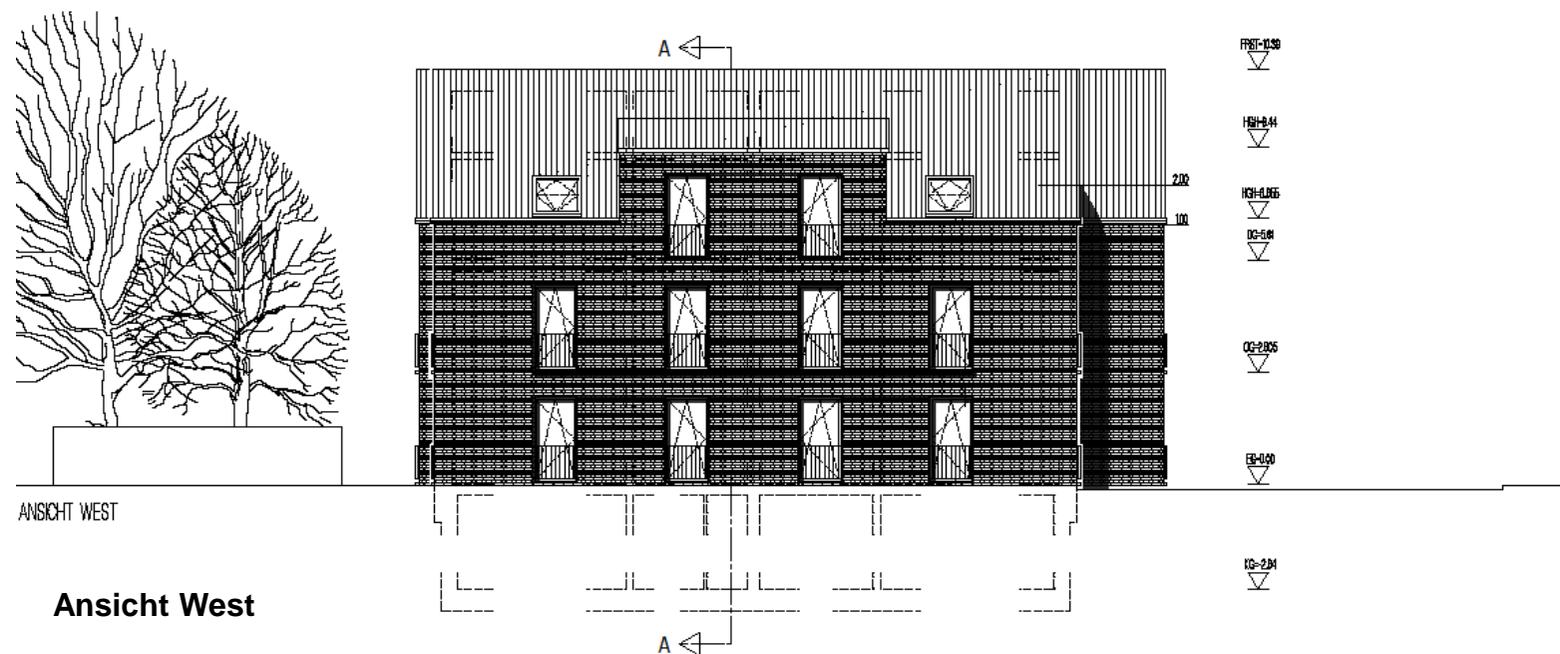






Ansicht Nord

BV. MARIENPLATZ / APPELHÜLSEN



Ansicht West







HERBSTREIT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ALTE BAHNHOFSTRASSE 56 44892 BOCHUM

Dr. Schramm Fronemann Partner
für Architektur-, Ingenieur- und
Stadtplanungsleistungen GmbH
Herrn Fronemann
Albertstrasse 36
45894 Gelsenkirchen

VF	PL	BW
EINGEGANGEN		
07. Jan. 2010		
BÜRO DR. SCHRAMM		
WWL	TER	RSP.
Zeichen:		ap20100106fronemann.doc

10B301

6. Januar 2010

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Meisert
Durchwahl: 0234 - 9 27 97-26

Bauvorhaben Marienplatz 7, Nottuln-Appelhülsen Behandlung des Altbaumbestandes

Sehr geehrter Herr Fronemann,

Sie haben uns gebeten, zur Situation des Altbaumbestandes beim Bauvorhaben Marienplatz 7 in 48301 Nottuln-Appelhülsen Stellung zu nehmen. Dem kommen wir gerne nach.

Zur Beurteilung der Situation haben wir von Ihnen folgende Unterlagen erhalten:

- Ein Foto der Altbaufassade mit Baumbestand
- Lageplan Neubauvorhaben mit Baumbestand
- Lageplan Neubauvorhaben mit Baumbestand und handschriftlicher Eintragung „VK Best. Baukörper“ sowie Markierung von zwei kritischen Bäumen

Eine Ortsbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Der vorhandene Altbau soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es soll beurteilt werden, wie mit den beiden im Plan markierten Bäumen verfahren werden soll. Sie sind im Plan als Kastanien bezeichnet und haben einen Stammumfang von 2,30 m und 2,50 sowie jeweils einen Kronendurchmesser von 18,0 m.

Gemäß Lageplan wird die Aussenkante des Neubaus gegenüber dem Altbau von den Kastanien abrücken. Dadurch ergeben sich zwei Szenarien:

Szenario 1: Unter dem Altbau sind keine Wurzeln gewachsen.

Es ist zu erwarten, dass durch Abriss des Altbaus und Errichtung des Neubaus keine lebenswichtigen Wurzeln geschädigt oder zerstört werden.

Szenario 2: Wurzeln sind in den Bereich der Gründung des Altbaus eingewachsen.

Beim Abriß des Altbaus ist vor Ort zunächst zu beurteilen, ob die eingewachsenen Wurzeln wichtig für den Erhalt und die Standsicherheit der Bäume sind. Falls dies bejaht wird und sie beseitigt werden müssen, ist weiterhin zu beurteilen, ob die Bäume durch weitergehende Sanierungsmaßnahmen erhalten werden können oder gefällt werden müssen.

Weiterhin sind die Baumkronen zu begutachten. Der Zustand ist anhand der Unterlagen nicht feststellbar. Sollten die Bäume erhalten werden können und werden Maßnahmen im Wurzelbereich erforderlich, ist in jedem Falle eine der Wurzelreduzierung entsprechende Kronenreduzierung notwendig. Darüber hinaus ist vor Ort zu beurteilen, ob weitere Schnittmaßnahmen erforderlich sein werden um z.B. Gefahrenäste zu beseitigen oder die Baufreiheit des Neubaus zu gewährleisten.

Wir empfehlen, vor Beginn der Maßnahmen den Zustand der Bäume fachlich zu dokumentieren und darüber hinaus eine fachliche Begleitung des Gebäudeabrisses mit dem Ziel vorzunehmen, die erforderlichen Maßnahmen vor Ort festzustellen. Falls bereits vor Beginn der Baumaßnahme festgestellt werden sollte, dass die Bäume aufgrund Ihres Zustandes nicht erhaltenswert sind, sollten sie umgehend gefällt werden.

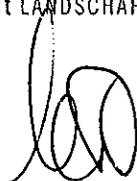
Bei allen Maßnahmen im Bereich der Bäume ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Regelwerke in der Planung berücksichtigt und Vertragsbestandteil werden. Dies sind insbesondere

- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.
- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, ZTV-Baumpflege.

Mit freundlichem Gruß

herbstreit LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
BDLA / IFLA

i.A.



Dipl.-Ing. Christian Meisert

Anlagen: Kopien der erhaltenen Unterlagen (ein Foto, zwei Lagepläne)

