



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 061/2010

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**21.04.2010**

### Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Schulze Frenking III" hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl  
hier: Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 53 „Schulze Frenking III“ wird entsprechend den Anträgen vom 24.11.2009 und vom 28.12.2009 ein Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) eingeleitet und die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beteiligt.

Ergänzend wird ein Städtebaulicher Vertrag zu den im Sachverhalt genannten Punkten vorbereitet.

### Finanzielle Auswirkungen:

Im Falle der Änderung des Bebauungsplanes werden die Kosten für die Planung gemäß Beschluss vom 24.06.2008 vom Antragsteller übernommen.

Gegebenenfalls entstehen Einnahmen durch Grundstücksverkäufe.

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	05.05.2010	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	01.06.2010	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

## **Sachverhalt:**

Ein Investor beabsichtigt, im Ortskern von Appelhülsen das Gebäude Marienplatz 7 durch einen Neubau mit altengerechtem und sozial gefördertem Wohnraum zu ersetzen. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Schulze Frenking III“ hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erforderlich (siehe Anlage 1 und 2).

Die Ausgangssituation ist aus den Beratungen am 09.12.2009 (Vorlage 042/2009) und am 24.02.2010 bekannt (Vorlage 024/2010). Da in den Sitzungen keine Einigung über das Vorhaben möglich war, wurde die weitere Beschlussfassung vertagt.

Am 15.03.2010 hat eine Ortsbegehung mit dem Investor, dem beauftragten Architekten und Vertretern der Fraktionen stattgefunden.

Während der Ortsbegehung und in den Sitzungen des Gemeindeentwicklungsausschusses wurden einige Anregungen gemacht, die der Architekt in der Folge nach Möglichkeit in die Planung aufgenommen hat (Ansichten, Pläne und Perspektive siehe Anlage 3 und 4).

Alle Punkte betreffen allerdings weitestgehend Aspekte des spezifischen Bauvorhabens, welche erst im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren geprüft und genehmigt werden können.

### 1. Bauliche Gestaltung

Es wurde angeregt, den Mittelteil des Gebäudes transparent zu gestalten, damit die beiden Baukörper eher die Wirkung von zwei eigenständigen Gebäuden aufweisen. Diesbezüglich konnte die Planung durch den Vorhabenträger angepasst werden. Statt einer Klinkerfassade ist in diesem Bereich nun eine Glasfassade vorgesehen.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob dieser Mittelteil baulich weniger hoch als das übrige Gebäude gestaltet werden könnte, um die o.g. Wirkung zu verstärken. Dies ist nach Prüfung durch den Architekten baulich nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich, da auf Grund der Funktionsaufteilung im Gebäude in diesem Bereich der Aufzug platziert werden muss. Dieser erfordert aus technischen Gesichtspunkten die entsprechende Baukörperhöhe.

### 2. Verschiebung des Baukörpers

Um die Blickbeziehung vom Kreuzungsbereich zur Kirche und insbesondere auf den Kirchturm zu verbessern, wurde angeregt, das Gebäude etwa zwei Meter Richtung Westen zu verschieben. Die Wirkung dieser Verschiebung auf die Blickachse aus Blickrichtung der Kreuzung Bahnhofstraße / Weseler Straße kann der Gegenüberstellung in Anlage 4 entnommen werden.

Bei einer solchen Verschiebung des Baukörpers ist jedoch auf Grund des Heranrückens des Gebäudes an die westliche Grundstücksgrenze eine Abstandsbaulast auf dem angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück (Rasenfläche) erforderlich.

### 3. Parkplatzsituation

Für das Vorhaben sind gegenwärtig entsprechend der Bauordnung NRW nur 0,2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen (altengerechter, sozial geförderter Wohnraum). Langfristig ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Eigentümer eine Nutzungsänderung hin zu „gewöhnlichem“ Wohnen bei der Baugenehmigungsbehörde beantragt. In diesem Fall sind erheblich mehr Stellplätze erforderlich und auch nachzuweisen. Um hier Vorsorge zu treffen bestehen zwei Optionen.

Um die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen zu können, benötigt der Investor/ Eigentümer einen Teilbereich des angrenzenden Parks (im Übersichtsplan in Anlage 3 als Vorhaltefläche dargestellt). Diese Fläche steht im Eigentum der Kommune. Mit dem Kaufvertrag könnte hier bereits frühzeitig eine verbindliche Regelung getroffen werden.

Alternativ könnte es zu einer Ablösung der Stellplätze kommen, da im Bereich der Parkplätze des Veranstaltungszentrums ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung favorisiert die zweite Möglichkeit, da

- a) sie nicht vorzeitig die Erstellung von Stellplatzflächen erzwingt, die eventuell niemals benötigt werden und
- b) der Eigentümer zeitgenau zum Eintritt des Bedarfes eine Stellplatzablösesumme von (nach derzeitiger Ablösesatzung) 3.847 EUR je erforderlichem Stellplatz zu zahlen hat,
- c) sie einen erheblichen Eingriff und eine erhebliche Umgestaltungsnotwendigkeit der Parkanlagen entbehrlich macht und
- d) sie eine geeignete Verbesserung der Auslastung der jetzigen Stellplätze darstellt (der Parkraum für das Bürgerzentrum wird nur temporär und ggf. zu anderen Zeiten genutzt).

Das genaue Vorgehen kann im weiteren Verfahren geklärt und ebenfalls vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

### 4. Lärmschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass es durch das Neubauprojekt nicht zu Beeinträchtigungen der Veranstaltungsmöglichkeiten im Veranstaltungszentrum Schulze Frenking kommen dürfe. Diesbezüglich kann eine Regelung mit dem Investor getroffen werden, in der sich dieser verpflichtet, in den betroffenen Bereichen für einen angemessenen passiven Schallschutz zu sorgen.

### 5. Schutz der bestehenden Bäume

Nach gegenwärtiger Einschätzung des Architekten und des vorläufigen Baumgutachtens (siehe Vorlage 024/2010) besteht insbesondere durch das Abrücken des neuen Baukörpers von den Bäumen im Vergleich zum Bestand, eine gute Chance, die beiden betroffenen Bäume zu erhalten. Endgültig kann sich dies aber erst während der Abriss- und Neubautätigkeiten zeigen. Hier sollte vertraglich geregelt werden, dass diese Maßnahmen fachgutachterlich begleitet werden und dass – falls es dennoch zu einem Verlust der Bäume kommt – für angemessene (hinsichtlich Art und Stammumfang) Ersatzpflanzungen gesorgt wird.

### 6. Öffentlichkeitsbeteiligung

Da durch das Bauvorhaben insbesondere die benachbarte Kirchengemeinde betroffen ist, wurde das Vorhaben Vertretern der Kirchengemeinde und des Bistums auch als Träger öffentlicher Belange präsentiert. Diesseits wurden keine Bedenken geäußert. Die unter Punkt 1.-5. genannten Optimierungen wurden begrüßt. Ebenso wurde bereits ein Gespräch mit dem örtlichen Heimatverein geführt, der sich positiv zu dem Projekt und damit einer Belebung des Ortsteils an dieser Stelle geäußert hat.

Die jetzige Beschlussvorlage stellt jedoch erst den Auftakt zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes dar, in dem eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit zwingend vorgesehen ist. Dabei haben dann insbesondere auch die Nachbarn die Möglichkeit, sich zum Vorhaben zu äußern.

Aus Sicht der Verwaltung kann unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte das Änderungsverfahren eingeleitet werden. Vor Satzungsbeschluss kann dann ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, in dem Detailregelungen vereinbart werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1      Anträge
- Anlage 2      Änderungsbereich – Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 3      Geänderte Pläne und Ansichten
- Anlage 4      Gegenüberstellung von Perspektiven der Sichtachse Kreuzung → Kirche  
(Bestand – alte Planung – neue Planung)

Verfasst:  
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:  
gez. Wilbrand