Fuchte, Karsten

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 17. Februar 2012 19:30
An: Fuchte, Karsten
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bv. Appelhülsen, Bahnhofstr. 45 - B-Plan 124 -
Anlagen: Iso NO V1.1 mit Gelände.pdf; Iso NW V1.1 mit Gelände.pdf; Iso SO V1.1 mit Gelände.pdf; Iso SW V1.1 mit Gelände.pdf; Lageplan-DA V1.1.pdf; Ansicht NO V1.1 mit Außenanlage.pdf; Ansicht NW V1.1 mit Außenanlage.pdf; Ansicht SO V1.1 mit Außenanlage.pdf; Ansicht SW V1.1 mit Außenanlage.pdf; Lageplan-KT V1.1.pdf

Sehr geehrter Herr Fuchte,

bezogen auf unsere Besprechung in Ihrem Hause am 16.02.2012 erhalten Sie in der Anlage die aktuellen Planungsunterlagen (siehe oben) zur Kenntnisnahme.

Diese Unterlagen wurden im Prinzip von uns schon im Jahre 2011 dem Bürgermeister der Gemeinde Nottuln, den zuständigen Bediensteten der Gemeinde Nottuln, den Politikern der verschiedenen Fraktionen und Einzelpersonen des Kreises Coesfeld vorgestellt.

Ausnahmslos fand die Planung Zustimmung.

Wir gingen daher davon aus, dass der neue B-Plan Vorhaben bezogen erstellt wird, wobei ca. 50% der Geländefläche als MI-Gebiet ausgewiesen sein sollte.

Die meisten Wünsche und Vorgaben wurden auch im neu erstellten B-Plan erfüllt. Allerdings sind mir aber noch einige B-Planeintragungen aufgefallen sind, die der vorliegenden Planung entgegenstehen – es handelt sich um folgende Position:

1. Höhen 1. Fall (Firsthöhe):

Die Planung sah von Anfang an im vorderen Bereich an der zukünftig verschwenkten Bahnhofstrasse eine Pyramide vor, die mit einem 2-geschossigen Bauteil (PKW-Verkauf) verbunden ist. Diese Pyramide war immer – **punktuell gesehen** - ca. 14,00 m hoch. Der neue B-Plan sieht aber an dieser Stelle eine maximale Bauteilhöhe von 11,00 m vor. Wenn dieser Eintrag nicht verändert wird, kann diese Pyramide nicht gebaut werden.

2. Höhen 2. Fall (Traufhöhe):

Die Traufhöhen wurden im MI 1 und MI 2 – Gebiet bei 6,50 m plus 1,50 m (bei FD-Bebauung) festgeschrieben. Für den z. Z. geplanten 2-geschossigen Baukörper (Verkaufsbereich mit Flachdach) stellt die Vorgabe kein Problem dar. Allerdings war auch seinerzeit besprochen, dass in dem Fall, wo in dem ausgewiesenen Mischgebiets Wohnhäuser, Büros oder Praxen realisiert werden sollen, eine 3-geschossigkeit möglich sein soll. Genau aus diesem Grunde musste ein neuer B-Plan entwickelt werden, so dass möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt diese veränderte Bebauung genehmigungswürdig ist.

Geht man von heutigen Geschoßhöhen von 2,80 m - 3,00 m aus, erreicht man schnell inkl. Dachaufkantungen Traufhöhen von über 9,00 m (bei Flachdachbauten) – das wäre nach jetzigen Vorgaben des B-Plans nicht mehr genehmigungswürdig.

3. Baulinie MI 1 - Gebiet:

Im äußersten Zipfel des Geländes parallel zur Bahnhofstrasse ist eine Baulinie festgelegt worden. Überwiegend befindet sich diese im 2. Zufahrtsbereich. Wenn man aber unsere vorliegende Planung zugrunde legt müsste sichergestellt sein, dass auch aus diesem Blickwinkel der B-Planvorgabe die Pyramide gebaut werden kann. Diese liegt soweit von der Bahnhofstrasse zurück, das davor noch eine offene Ausstellungsfläche für PKWs Platz findet.

Meine grundsätzliche Bitte ist, den B-Plan auf die schon seit langem vorliegende Planung abzustimmen, so dass eine Realisation des Geplanten ohne Abstriche möglich ist.

Es macht ja keinen Sinn, dass man Herrn [REDACTED] vor dem Kauf des Geländes signalisiert, dass es eine Bereicherung für Appelhülsen wäre, wenn an dieser Stelle das Geplante so realisiert wird und dann stellt man bei Bauantragsstellung fest, dass Teilbereiche der Planung aufgrund des neuen B-Planes nicht genehmigungsfähig sind. Nach eingehenden Gesprächen mit der Gemeinde Nottuln kam man damals überein, dass ein neuer B-Plan notwendig ist, wenn ca. 50% der Geländefläche [REDACTED] als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, der aber – wie schon ausgeführt – die vorliegende Planung berücksichtigt.

Ich hoffe, dass es Ihnen möglich ist, diese oben angesprochenen kleinen Korrekturen am B-Plan durchzuführen. Ich werde mich auch bei Bauantragsstellung, wie von Ihnen vorgeschlagen, vorher mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Kreises Coesfeld (Genehmigungsbehörde) in Verbindung setzen.

Bitte informieren Sie mich, wie nun verfahren worden ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen