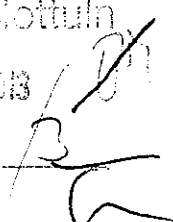


vorab per Email: info@nottuln.de

Gemeinde Nottuln
Fachbereich 3 Bau und Ordnung
Herrn Fuchte
Stiftsplatz 7-8
48301 Nottuln

Gemeinde Nottuln
04. Sep. 2013
Anl. _____ Abt. _____


Aktenzeichen
1111/13BO

Bearbeiter
Dr. Bischopink
Schäperklaus

Sekretariat
Frau Kortmann/Gro
0251-48488-53

Datum
06.09.2013

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Beate Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek
Dr. Fabian D. Eichholz
Alexander Wirth

Bebauungsplan Nr. 68 "Stiftsgärten"
hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Planänderung

Sehr geehrter Herr Fuchte,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen an, dass uns
, 48301 Nottuln, die ...
, 48301 Nottuln sowie die ...
, 48301 Nottuln mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.
Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Gegenstand unserer Beauftragung ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Stiftsgärten“.

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettlerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

I.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 68 für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest. Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unverändert fortbestehen. Geändert werden soll der Plan allein im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 68 sieht bislang überbaubare Grundstücksflächen vorrangig entlang der Schapdettener Straße vor. Das Baufenster im hinteren Grundstücksbereich diente bislang lediglich der Absicherung des baulichen Bestandes. Städtebauliche Absicht bei Festsetzung dieses Baufensers im Bebauungsplan Nr. 68 war ganz offensichtlich die Bestandssicherung der dort vorhandenen Gewächshäuser.

Im Hinblick auf das vorgenannte Planänderungsverfahren weisen wir zunächst darauf hin, dass unserer Mandantschaft nicht daran gelegen ist, jedwede Bebauung auf den von der Planänderung umfassten Grundstücken zu verhindern. Jedoch ist die für die Planänderung Anlass gebende beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks Schapdettener Str. 7 mit 4 Mehrfamilienhäusern sowie einer untergeordneten Gewerbeeinheit gegenüber den nordöstlich und nordwestlich an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücken unserer Mandantschaft rücksichtslos.

II.

Mit der von dem Investor offensichtlich beabsichtigten Bebauung, wie sie aus dem Plan der Architekten Kurscheid & Partner ersichtlich ist, würde erstmals in hintere Grundstücksbereiche, die bislang untergeordneten Nutzungen dienten, durch die vorgesehene zweigeschossige

Mehrfamilienhausbebauung Unruhe hereingetragen, die unseren Mandanten gegenüber unzumutbar wäre. Insofern ist zum einen zu berücksichtigen, dass der mit der Mehrfamilienhausbebauung einhergehende Stellplatzbedarf ganz offensichtlich auch im straßenabgewandten, hinteren Grundstücksbereich befriedigt werden soll. Stellplätze und Garagen müssen gem. § 51 Abs. 7 BauO NRW jedoch so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Mit der (auch) rückwärtigen Anordnung von Stellplätzen wird letztlich eine für unsere Mandantschaft unzumutbare Störung einhergehen. Zum anderen werden die Mehrfamilienhäuser – anders als die im Umfeld vorhandenen Einfamilienhäuser – erheblich mehr Unruhe mit sich bringen und umfangreiche Einsichtsmöglichkeiten eröffnen.

Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung im hinteren Grundstücksbereich des Grundstücks Schapdettener Str. 7 eine Verschattung der Grundstücke unserer Mandanten einhergehen. Die derzeit in diesem Bereich des Plangebiets vorhandenen Gewächshäuser sind wesentlich niedriger als die vorgesehene Bebauung. Die Verschlechterung der Besonnungssituation wird durch die Lage des Planänderungsbereichs südwestlich bzw. südöstlich der Grundstücke unserer Mandantschaft verschärft.

Letztlich ist in diesem Kontext im Hinblick auf die Belange unserer Mandantschaft darauf hinzuweisen, dass diese auch eine Einbuße der Wohnqualität und mit dieser Einbuße einhergehende Wertminderungen ihrer Grundstücke nicht klaglos hinnehmen werden.

III.

Neben dem vorstehenden Hinweis auf die Belange unserer Mandantschaft möchten wir unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Mitglieder des Rates der Gemeinde Nottuln darin bestärken, auf eine Änderung des Bebauungsentwurfes hinsichtlich des Grundstücks Schapdettener

Straße 7 hinzuwirken. Wir greifen insofern, den Wunsch, der bereits in der Beschlussvorlage vom 10.06.2013 (Nr. 102/2013) enthalten war, auf. Dort lautete es:

„Wünschenswert wäre eine dahingehende Änderung des Entwurfs, dass sich die Gebäude stärker an der bisherigen Bauflucht an der Schapdettener Straße orientieren und an die Straße heranrücken, um diese baulich zu fassen. Diesbezüglich sollte der Antragsteller den Entwurf nachbessern. Eine entsprechende Sicherung im Bebauungsplan z. B. durch eine Baulinie ist möglich.“

Wir regen an, den Bebauungsplan lediglich dahingehend zu ändern, dass im hinteren Grundstücksbereich des Grundstücks Schapdettener Straße 7 festgesetzte Baufenster zurückzunehmen und es bei der Festsetzung des straßenseitigen Baufensters zu belassen. Städtebaulich würde damit die bisherige Zielsetzung weiterverfolgt und lediglich das der Bestandssicherung dienende Baufenster – nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der Gewächshäuser – folgerichtig zurückgenommen.

Werden die Baufenster dem Wunsch des Investoren gemäß größer als bislang festgesetzt zugeschnitten, ist im Hinblick auf den Umstand, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, Augenmerk darauf zu legen, ob nicht entgegen § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB damit die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insofern dürfte zumindest nicht ausgeschlossen zu sein, dass in dem Bereich ein Bauvorhaben gem. Ziffer 18.1 Anlagen 1 UVPG realisiert werden könnten.

Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer Mandantschaft im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ausreichend Berücksichtigung finden werden und bitten Sie, uns über den Fortgang des Planaufstellungsverfahrens unterrichtet zu halten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Schäperklaus
Rechtsanwalt