

60-2021

Gemeinde Nottuln

AIG Architekten- u. Ingenieurgemeinschaft · Haverlandhöhe 4 · 48249 Dülmen

15. Nov. 2021

Anl. \_\_\_\_\_ Abt. \_\_\_\_\_

Gemeinde Nottuln  
Fachbereich 3  
Bauplanung und Liegenschaften  
Stiftsplatz 7+8  
**48292 Nottuln**

Dülmen, 12.11.2021

**Vorhaben:** Änderung Bebauungsplan Nr2 „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und auf dem Esch“  
**Grundstück:** Oberstockumer Weg 45, 48301 Nottuln  
Flur 37, Flurstücke 641+759  
**Eigentümer:** Norbert Elpers,  
Borculoer Straße 5, 48734 Reken

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Juni 2021 ist vom Rat der Gemeinde Nottuln der Beschluss gefasst worden, den aus dem Jahre 1975 stammenden Bebauungsplan „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch“ neu aufzustellen mit der Zielsetzung die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter besonderer Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen anzupassen.

Herr Norbert Elpers ist Eigentümer des Grundstücks Oberstockumer Weg 45, bestehend aus den beiden Flurstücken 641 + 759 mit insgesamt 900m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Wohnhaus und der ehemalige Firmensitz der Familie und Firma Elpers. Von der Wagenfeldstraße parkten die Buse im hinteren Teil des Grundstückes. So ist die Fläche im hinteren Bereich heute befestigt, jedoch ungenutzt.

Im bestehenden Bebauungsplan ist auf dem Grundstück durch Baugrenzen ein Baufeld von ca. 240m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl ist nachträglich handschriftlich auf 0,6 und die Geschossigkeit auf II erhöht worden. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist jedoch nur eine Grundflächenzahl von ca. 0,27 zu erzielen. Die Festsetzung des noch gültigen Bebauungsplanes führt also zu einer nicht gewollten Härte und Ungleichbehandlung von Herrn Elpers. Er muss einen Großteil seines Grundstückes brachliegen lassen.

Wir bitten zu prüfen, ob das Baufeld nicht nach Süden erweitert werden kann, um den hinteren Grundstücksteil für eine Neubebauung nutzen zu können. Der südliche Teil wäre durch die Wagenfeldstraße erschlossen, städtebaulich wäre eine Neubebauung an der Stelle vertretbar, wenn nicht wünschenswert, dringend benötigter Wohnraum könnte ermöglicht werden.

Für Rückfragen stehe ich, aber auch Herr Elpers, Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie mir den weiteren Verlauf der Planungen mit.

Mit freundlichen Grüßen

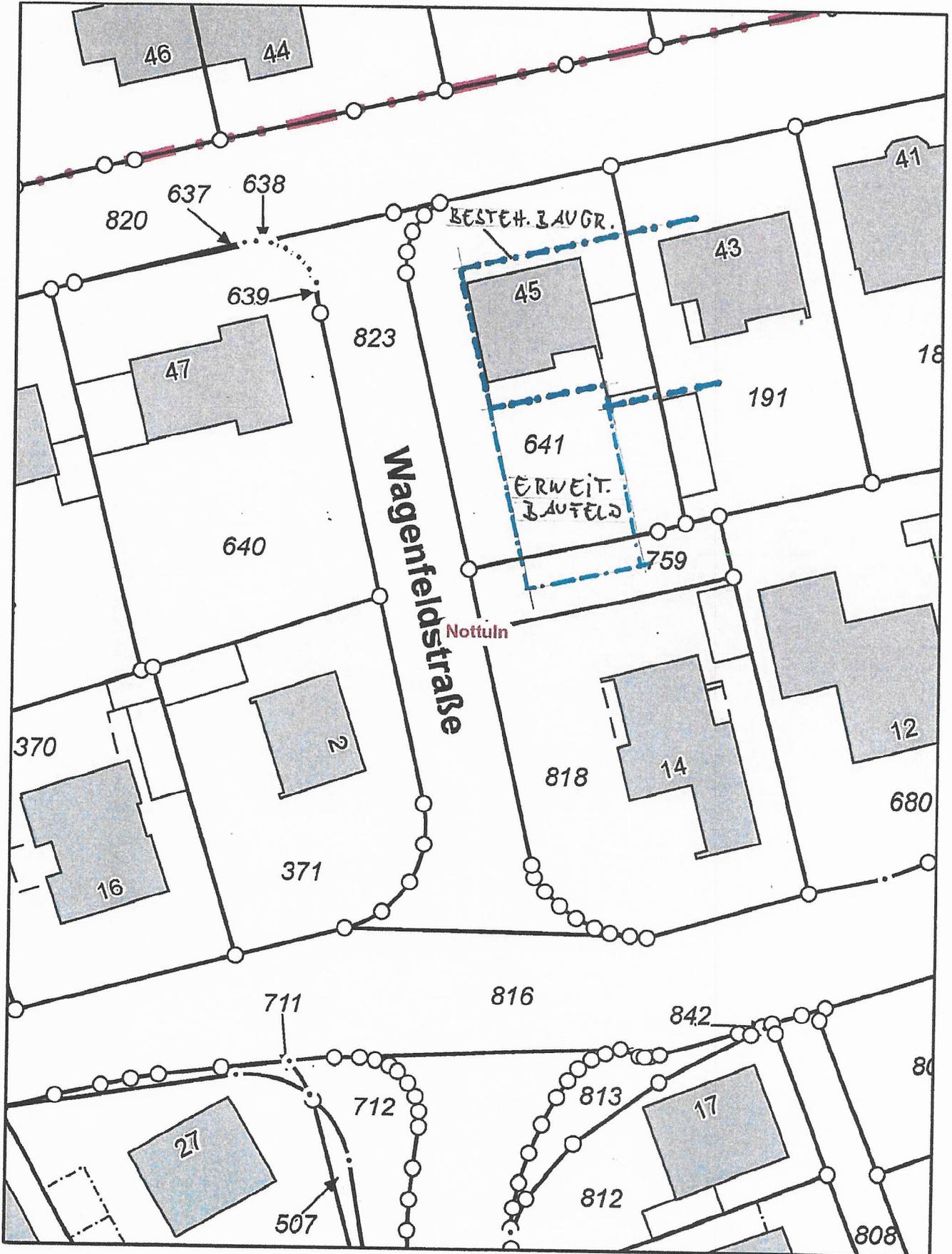
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'D' followed by a horizontal line.

**Richard Dammann**

AIIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft  
Dülmen

Anlage: textlich erwähnt

# LAGEPLANSKIZZE



Maßstab: 1:500  Meter

12.11.2021

11:38