

Anmerkungen und Stellungnahmen im Rahmen der Informationsveranstaltung zu den Informationen über Ziele und Zwecke gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ vom 12.09.2023:

Beginn der Veranstaltung: 18:00 Uhr; Ende der Veranstaltung: 19:00 Uhr

Veranstaltungsort: Bürgerzentrum Schulze Frenkings Hof

Ifd. Nr.	WER?	Anmerkungen/ Stellungnahmen
1.	Einwender 1	<p>Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein gewachsenes Biotop und dort ist unter anderem eine alte Buche anzutreffen. Eine Versiegelung würde ein Verlust der Biodiversität bedeuten und ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung ist demnach hier nicht angebracht.</p> <p>Hinzu kommt, dass ein Mehrparteienhaus in einem, sonst mit üblicherweise 1 oder 2 Personen Bewohnern belebten Gebäuden nicht in die Gebietsstruktur passt.</p> <p>Ein weiterer Punkt wird die zukünftige Parkplatzsituation sein, dies wird die Verkehrsproblematik weiter erhöhen.</p>
	Gemeindeverwaltung	Das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB ist für eine derartige Nachverdichtung angelegt und eine Umweltprüfung ist nicht vorgesehen. Abgegebenen Stellungnahmen und Hinweisen wird jedoch nachgegangen und diese werden entsprechend geprüft.
2.	Einwender 2	<p>Das geplante Vorhaben fügt sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in angemessener Weise in das gewachsene Gebiet und damit nicht in den Bestand ein.</p> <p>Wie sehen die konkreten Planungen aus?</p>
	Christian Kock (Architekt)	Das genaue Vorhaben kann erst nach Abschluss des Verfahrens aufgenommen werden. Es sind jedoch derzeit zwei Wohnblöcke wie auf den bereits bekannten Plänen, bei zwei Vollgeschossen angedacht.
3.	Einwender 3	Die Parkplatzsituation ist heute bereits angespannt und wird sich bei Errichtung von 12 Wohneinheiten weiter verschärfen.
	Gemeindeverwaltung	Bereits bei der aktuell gültigen planungsrechtlichen Situation sind mehrerer Wohneinheiten möglich.
4.	Einwender 4	Bei einer zweigeschossigen Bauweise mit hinzukommendem Dachgeschoss besteht die Gefahr der Dreigeschossigkeit.
	Gemeindeverwaltung	Bereits bei der aktuell gültigen planungsrechtlichen Situation sind zwei Vollgeschosse möglich.

5.	Einwenderin 5	Es muss gewährleistet sein, dass die notwendigen Parkplätze auf dem Grundstück selbst realisiert werden und bei der konkreten Umsetzung sollte sich insbesondere aus energetischer Sicht zukunftsfähig aufgestellt werden.
6.	Einwender 3	Bei dem Vorhaben besteht die Gefahr der direkten Einsehbarkeit der angrenzenden Grundstücke, insbesondere wenn Loggien und Balkone geplant sind. Die hohe Anzahl der Wohneinheiten trägt hierzu bei.
7.	Einwender 4	Die geplante Änderung könnte zu einem Dominoeffekt in der Umgebung führen. Die Parkplatzsituation könnte dadurch weiter beeinträchtigt werden. Die höhere Verkehrsbelastung könnte zu einer Gefahr für die Kinder werden.
8.	Einwender 1	Die zukünftige Parkplatzsituation könnte für eine erhebliche Belastung der Nachbarn führen. Die Umweltbelange sind auf jeden Fall zu prüfen.
9.	Einwender 4	Die geplante Änderung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Zusätzlich hätte die Bebauung eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke zur Folge.
10.	Einwender 6	Durch eine derartige hohe Bebauung und mit Balkonen und/ oder Loggien besteht eine hohe Gefahr der Einsehbarkeit auf die benachbarten Grundstücke und damit eine Beeinträchtigung der Privatsphäre.
11.	Einwenderin 7	Es besteht die Gefahr der erhöhten Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke. Insbesondere weil auf den angrenzenden Flurstücken 217, 218, 234, 235 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Gemeinde vorhanden ist und die Flächen entsprechend nicht großartig bepflanzt werden können.
12.	Einwender 8	Das betreffende Grundstück weist einen hohen Naturschutzfaktor aus und insbesondere der Erhalt von Bäumen ist in der Gemeinde ein wichtiges Thema. Fledermäuse und andere Tiere werden dort ihr Biotop haben. Bei der Umsetzung besteht die Gefahr des Verlustes von diesem Biotop. Hinzu kommt, dass eine derartige, vorgesehene Bebauung sich nicht in die Umgebung einfügt.
13.	Einwender 1	Die Gefahr einer Überschwemmung, wie bereits 1998 geschehen, steigt mit einer höheren Versiegelung an.
14.	Einwenderin 5	Von einer derartigen hohen Versiegelung ist abzuraten. Die bereits angesprochenen Umweltbelange sind zu berücksichtigen.

		Eine erhöhte Einsehbarkeit in die Nachbargrundstücke stellt ein Problem dar.
--	--	--

Anmerkungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“, die bei der Gemeinde eingegangen sind – jedoch außerhalb des Beteiligungszeitraumes :

Ifd. Nr.	WER?	Stellungnahmen
1.	Einwender 1, Schreiben vom 02.07.2023	<p>Wir sind Betroffene in unmittelbarer Nachbarschaft –zweite Reihe- des bekannten geplanten Objektes auf dem Flurstück 399/400. Wir haben unser Grundstück 1983 erworben. Das Wohngebiet wurde seinerzeit insbesondere für „Junge Familien mit Kindern“ ausgeschrieben. Bei der Vergabe der Grundstücke durch den Gemeinderat war die Anzahl der Kinder von wesentlicher Entscheidung. Beim Bau der Einfamilienhäuser wurde die Bebauungshöhe limitiert. Durch diese Vorgabe hat sich ein sehr gut strukturiertes Quartier entwickelt. Selbst durch den altersbedingten Generationswechsel in den letzten Jahren und damit verbundenen Zuzug von jungen Familien, hat sich die Struktur nachhaltig verbessert.</p> <p>Nun soll die Bebauungshöhe wesentlich verändert werden um für einen Investor ein höheres Vermarktungspotential zu schaffen und dies alles zu Lasten der mittelbaren und unmittelbaren gewachsenen Nachbarschaft. Warum werden hier nicht zwei Doppelhäuser gebaut, um sich dem vorhandenen Umfeld anzupassen!!!! Desweiteren entnehmen wir dem bisherigen Plan eine unbefriedigende Parkplatzmöglichkeit für die zwölf vorgesehenen Wohnungen. Die Parksituation an der Steverstraße und am Pastorskamp ist heute schon durch die Anwohner vollkommen ausgeschöpft.</p> <p>Auf dem Grundstück für die geplanten Neubauten ist ein alter Baumbestand vorhanden, der vielen Vogelarten einen optimalen Biotop bietet. Der alte Apfelbaum ist schon seit Jahren Heimat für einen Steinkauz. Ein Waldohreulenpäarchen hat sich um "das Grundstück" etabliert.</p> <p>Wir beantragen der vorliegenden Änderung der Geschosshöhe nicht zuzustimmen. Wir bitten Sie daher eindringlich, die Auswirkungen dieses Bauprojekts auf unsere Nachbarschaft sorgfältig zu prüfen und alternative Lösungen in Betracht zu ziehen, die besser zur bestehenden Quartiersstruktur passen. Das Ausmaß der o.g. Änderung betrifft viele Grundstückseigentümer!</p> <p>Warum informiert die Gemeinde und auch die Politiker die Bürger nicht umfassend. Das Vertrauen in die Gemeinde und zu den Politikern ist aktuell erheblich beschädigt. Wir werden das Verfahren sehr kritisch begleiten und rechtlichen Beistand einholen.</p>

<p>2.</p>	<p>Einwender 2, Schreiben vom 10.07.2023</p>	<p>Die betroffenen Flurstücke 399/400 sind Teil einer homogenen, seit mehr als 40 Jahren gewachsenen Siedlung mit Einfamilienhausbebauung. Viele BauherrInnen der ersten Stunde leben noch immer hier und möchten in den kommenden Jahren das, was sie sich in vier Jahrzehnten aufgebaut und abbezahlt haben, in Ruhe und Frieden genießen. In den Einfamilienhäusern des Viertels, in denen sich bereits der Generationenwechsel vollzogen hat, sind junge Familien nachgerückt, die mit ihren Kindern die ruhige, beschauliche Wohnqualität einer Einfamilienhaussiedlung schätzen – und für diese Art des Wohnens viel Geld bezahlt haben. Das geplante Bauvorhaben würde das Leben und Wohnen nachteilig verändern: Der Wegfall von altem Baumbestand, der Blick, der statt ins Grüne dann auf hohe Häuserwände schweift, die Lärmbelastung durch zahlreiche Balkone, ankommende und wegführende AnwohnerInnen, deren BesucherInnen, die zu erwartende Überbelastung der schmalen Straßen des Wohnviertels – all das stellt eine Minderung der Wohnqualität dar und mindert zudem den Wert der bestehenden Immobilien.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang auf §34 Absatz 1 des Baugesetzbuches verweisen: <i>„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“</i></p> <p>Durch das Wohngebiet führt nur eine einzige Straße. Diese ist an zwei Stellen kurvig und dadurch schlecht einsehbar. Ständige rechts vor links-Regeln erfordern eine zusätzliche Wachsamkeit. Zudem wird die Straße beidseitig beparkt. Das führt schon jetzt zu regelmäßigen Halte- und Ausweichmanövern von sich entgegenkommenden Fahrzeugen. Ein 12-Parteien-Haus könnte für das Wohngebiet - schlimmstenfalls – bis zu 24 zusätzliche Anwohner-PKW bedeuten, die jeden Tag mehrfach die engen Straßen befahren. Hinzu kommen BesucherInnen, diverse Lieferdienste (DHL, UPS, GLS, DPD, Amazon), etc. Auch eine höhere Frequenz an Ein- und Auszügen ist bei einer Wohnform dieser Art wahrscheinlich. Jedoch sind weder die durch das Wohngebiet führende Straße noch die Zufahrt von der anderen Seite (Brulandstraße) für die regelmäßige Befahrung durch große Umzugs-LKWs geeignet. Nicht umsonst wurden damals, Anfang der 80er Jahre, die einzigen Mehrfamilienhäuser des Wohngebiets (Pastorskamp 1 bis 7) direkt an den Anfang der Siedlung gebaut. Hier sind es von der Zufahrt über die Hauptstraße (Münsterstraße) nur wenige Meter und der Anrainer-</p>
-----------	--	--

		<p>Verkehr ist schnell am Ziel, ohne die Straßen im Innern zu belasten.</p> <p>Kritisch wäre allein auch schon die Bauphase des Projekts zu betrachten. Die Zuwegung zum Grundstück Steverstraße 17 ist auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus ausgelegt. Solch ein großes Mehrfamilienhaus-Bauprojekt erfordert schwerstes Gerät und Tonnen an Stahl und Beton, für dessen Anlieferung und Verarbeitung ganze Gehwege aufgerissen werden müssten und auf Monate unpassierbar wären. Auch große Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs halte ich für wahrscheinlich.</p> <p>Natürlich haben wir Verständnis dafür, dass der Ort im Wandel ist und sich weiterentwickeln muss. Dennoch sind zwei Mehrfamilienhausblöcke inmitten einer Einfamilienhaussiedlung, die strukturell überhaupt nicht auf eine derartige Ballung angelegt ist, nicht die richtige Lösung. Denkbar wäre alternativ z.B. der Bau von zwei Doppelhaushälften auf den genannten Flurstücken. Diese könnten jungen Familien ein Zuhause bieten und dazu beitragen, den homogenen Charakter der Einfamilienhaussiedlung zu wahren und weiterzuentwickeln.</p>
3.	Einwender 3, Schreiben vom 06.07.2023	<p>Ich bin Nachbarin, Steverstraße 6, schräg gegenüber von Haus Steverstraße 17. Durch das geplante Bauvorhaben, 2 Häuser mit je 6 Wohnungen, 12 PKW Stellplätze wäre die Lärmbelästigung heftig und würde mich durch Schallübertragung sehr treffen. Außerdem gibt es Probleme mit den Straßenparkplätzen. Die Situation ist schon heute schlecht. Mein Hauseingang wird heute schon oft zugeparkt.</p> <p>Dann möchte ich ganz besonders auf die Hochwassersituation hinweisen. Am 28. Oktober 1998 hat das Hochwasser besonders die Häuser der Steverstraße und Pastorskamp betroffen. Unsere Häuser lagen buchstäblich in einem „See“. Bis heute hat es einen seelischen Schaden hinterlassen. Bei den geplanten 2 Bauobjekten wird ein sehr großer Teil verdichtet, das Grundstück so versiegelt, daß es bei der heutigen Wetterlage zu einer Hochwassergefahr kommen kann.</p> <p>Die geplanten 2 Häuser nebst 12 Stellplätze passen nicht in das vorhandene Baugebiet. Es sind 2 Grundstücke für kleinere Bauten mit einer geringeren Höhe und mehr freie Gartenfläche.</p>
4.	Einwender 4, Schreiben vom 08.07.2023	<p>Wir sind direkte Anlieger an dem zu bebauendem Grundstück Steverstraße 17 – Flurstück 399 bzw. 400. Unsere Grundstücksgrenze verläuft etwa 25 m entlang den zu bebauenden o.a. Grundstücken.</p> <p>Aus nachfolgenden Gründen haben wir erhebliche Einwendungen gegen eine Bebauungsplanänderung</p>

bezgl. Der Erhöhung der Geschößflächenzahl von 1 ½ auf 2 1/2 .

Punkt 1:

Bei einer Bebauung mit 2 großen Wohnkörpern sind vom Investor 12 Wohneinheiten von 50-80 qm vorgesehen, das entspricht – bei durchschnittlicher Belegung mit 3 bzw. 4 Personen einer Gesamtpersonenzahl von über 40 Personen. Das ist nach unserer Ansicht in einem alt gewachsenen Wohngebiet mit ringsum nur mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken nicht zumutbar!! Hier geht es in dem Antrag des Investors anscheinend ausschließlich darum, möglichst hohen Profit zu erwirtschaften. Die dadurch erheblich geminderte Wohnqualität der angrenzenden Anlieger wird dabei nicht berücksichtigt.

Punkt 2:

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 PKW-Stellplatz erforderlich. Für 12 Stellplätze ist das Grundstück nicht geeignet. 6 Stellplätze sollen lt. Investor direkt an der Grenze zu den Nachbargrundstücken entstehen, 2 Plätze an der Nordseite. Die sind dann nur über einen 45 m langen Zuweg – der dann quasi in einer Sackgasse endet – zu erreichen. Alle PKW müßten dann bis zum Ende der Sackgasse fahren um dort ein Wendemanöver zu vollziehen. Das bedeutet: Jeder PKW hat vom Einparken bis zum Ausparken ca. 90 m auf dem Grundstück zurückgelegt. Wenn die 8 PKW auch nur 1x am Tag benutzt werden, so wird eine Gesamtstrecke von über 700 m im Anfahrtsbetrieb direkt parallel zu den 3 angrenzenden Gärten der Nachbargrundstücke zurückgelegt. Das ist alles andere als umweltfreundlich! Was das beim Rangieren zum Einparken etc. an Autolärm, Türen schlagen, Emissionen, Abgase, co2, Feinstaub etc. mit sich bringt, ist leicht auszurechnen – durch die tagtägliche Dauerbelastung für die Natur und den Menschen sind gesundheitliche Schädigungen nicht auszuschließen! Herr Bürgermeister – mit Verlaub gesagt: „Das will keiner!!“ Zudem werden dadurch allein mehr als 100 qm Bodenfläche verdichtet und gehen als Grünfläche der Umwelt verloren. Von der gesamten Grundstücksfläche werden durch diese beiden großen Baukörper (12 verdichtete PKW-Stellplätze – incl. 45 m Zuweg, Mülltonnenstellplätze, Hauszugänge, Terrassen etc.) etwa ¼ der Grundstücke bebaut oder versiegelt. Das ist aus Umwelt- und Wohnqualitätsgründen nicht erstrebenswert. Zudem steht auf dem Grundstück eine etwa 70 Jahre alte Buche, die jährlich etliche Tonnen co 2 speichert, die dann wahrscheinlich für den benötigten Platz für die restlichen 4 Stellplätze entfernt werden müßte.

Punkt 3:

		<p>Bei 12 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass der PKW-Verkehr durch die jetzt schon stark belastete Steverstrasse erheblich zunimmt – ganz zu schweigen von den jetzt schon zu knappen Parkmöglichkeiten. Bei je 2 berufstätigen Personen wären das schon 24 Pkw mehr, dazu kommt noch der Besuchsverkehr sowie Müllabfuhr und Lieferfahrzeuge. Dadurch wird die Verkehrskapazität weit überschritten.</p> <p>Punkt 4: Sollte eine Änderung des Bebauungsplanes stattgegeben werden, wäre eine Veränderung für zukünftige 2geschossige Bauweise incl. Dachgeschossausbau durch Investoren (Gewinnmaximierung) Tür und Tor geöffnet, da viele Siedlungshäuser z.B. auf der Ostlandstrasse abgerissen und mit neuen Objekten bebaut würden. Diese Horrorgestaltung dann in einem ganz „anderen“ Wohngebiet – mit all den genannten Problemen – zu leben, deckt sich nicht mit der 1983 durch die Gemeinde Nottuln angestrebte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen lehnen wir als betroffene Anlieger eine 2geschossige Bebauung (incl. Dachgeschoß) ab und hoffen, dass Sie bei Ihrer Entscheidungsfindung ebenfalls die berechtigten Interessen der Bürger berücksichtigen und nicht dem ökonomischen Ansinnen des Antragstellers auf Profitmaximierung folgen.</p> <p>P.S.: Wenn durch die Gemeinde neue Baugebiete erschlossen werden, kann Wohnraum durch 2-3geschossige Bebauung geschaffen werden – wir können unsere Häuser jedoch nicht in ein anderes Wohngebiet „verpflanzen“.</p>
<p>5.</p>	<p>Einwender 5, Schreiben vom 10.07.2023</p>	<p>als Nachbarn des Grundstücks Steverstr. 17 – wir wohnen im Pastorskamp 28 – legen wir hiermit Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes ein. Das Vorgehen der Gemeinde finden wir befremdlich. Warum werden wir als Nachbarn über so einen wichtigen Vorgang, der uns alle betrifft, nicht im Vorfeld informiert?</p> <p>Unsere Bedenken sind folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die betroffenen Flurstücke 399/400 und alle benachbarten Grundstücke bilden eine gewachsene Siedlung mit Einfamilienhausbebauung. Zwei Wohnblöcke mit insgesamt zwölf Wohneinheiten (ca. 40 Personen und mindestens 12-24 PKWs) passen dort nicht hinein. Solch ein Gebäude kann man in einer Neubausiedlung erstellen, wo für jeden Grundstückserwerber die Siedlungsstruktur sofort klar ist. Wir können den Wunsch der Gemeinde, neuen Wohnraum zu schaffen, verstehen, aber nicht in dieser Form, bei der dann ein Siedlungsgefüge zerstört wird, nur um einen Investor zu befriedigen.

- Die vom Investor geplanten KFZ-Stellplätze unmittelbar an den Grenzen der Nachbargrundstücke stellt durch ihre Lärm- u. Abgasbelastung eine Verminderung der Wohnqualität der Nachbarn dar. Statt einem PKW wie bisher würden bei 1-2PKW pro Wohneinheit plötzlich bis zu 24 PKW Parkraum benötigen. Deshalb ist auch mit zunehmendem Parkchaos auf der Steverstraße, dem Pastorskamp und den angrenzenden Seitenstraßen zu rechnen, wenn alle Anwohner PKW parken und auch noch Besuch bekommen. Die Verkehrs- und Parksituation in den genannten Straßen ist jetzt oft schon kritisch. Falls eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt, ist davon auszugehen, dass das eine Blaupause für eine strukturelle Veränderung des gesamten Bebauungsgebietes bedeutet. (Zukünftige ähnliche Bauvorhaben werden mit Verweis auf das Objekt durchgewunken). D.h. das Verkehrschaos wird noch größer. Die Straßen sind für eine solche Belastung nicht ausgelegt. Die Lärm und Abgasbelastung nimmt weiter zu. Das gesamte Erscheinungsbild des Baugebietes verändert sich. Die bisherigen Einfamilienhäuser werden zwischen Wohnblöcken eingeklemmt und die vorhandene Struktur wird zugunsten einer investorfrendlichen Wohnverdichtung vernichtet. Der Wohnwert und die Wohnqualität sind drastisch reduziert. Die Gefahr für neue noch stärkere Hochwasser durch zusätzliche Flächenversiegelung steigt weiter an. Durch die Erstellung von „Massenunterkünften“ besteht die Gefahr einer negativen Veränderung der sozialen Struktur mit allen sich daraus ergebenden Nachteilen. Siehe Pastorskamp Nr.1-9 wo es schon Gewaltverbrechen gab. Das wollen sie doch auch nicht - oder?!!

- Auf den betroffenen Flurstücken 399/400 befindet sich wie in der gesamten Siedlung ein hoher Grünflächenanteil mit großer Biodiversität. Alte Bäume, Hecken und Büsche bieten Lebensraum für verschiedene Vogelarten und Kleintiere. Z.B. wohnt in der alten Blutbuche an der Steverstraße eine Waldohreule. Bei dem geplanten Bauvorhaben des Investors bleibt auf dem Grundstück neben der großflächigen Bebauung und den vorgesehenen zwölf PKW-Stellplätzen kein Platz mehr für Grün, das den bisherigen Lebensraum für Flora und Fauna auch nur ansatzweise ersetzt. Flächenversiegelung!!! Bei einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Sinne des Investors mit solch einer Anzahl von Wohnungen, behalten wir uns rechtliche Schritte vor. Die Vorgehensweise der Gemeinde in diesem Fall halten wir nicht nur für bedenklich, es hat auch den Anschein, dass die betroffene Bevölkerung im Vorfeld bewusst nicht informiert wurde, um eine zügige Abwicklung im Sinne des Investors durchführen zu können. Verstärkt wird dieser Eindruck noch durch dessen „guten Beziehungen“ zur Gemeinde, siehe WN Artikel vom 12.05.23 zur großzügigen zeitnahen Spende eines in 50 Restauratorenstunden aufgearbeiteten Schreibtisches für das Trauzimmer.

<p>6.</p>	<p>Einwender 6, Schreiben vom 14.07.2023</p>	<p>Wir sind direkter Anlieger an dem zu bebauenden Grundstück Steverstraße 17 (Flurstück 399/400). Wir teilen uns mit dem Grundstück den Fußweg über die komplette Länge unseres Grundstückes. Zuerst möchten wir betonen, dass wir sehr irritiert sind, über die unserer Meinung nach sehr intransparente Vorgehensweise dieser geplanten Bebauung. Wir haben „per zufälligen Hörensagen“ von den Planungen der Gemeinde erfahren. Sicherlich sind alle Beschlüsse aus den Gremien auf der Internetseite der Gemeinde Nottuln frei (aber sehr schwer auffindbar) einzusehen, aber eine offene Kommunikation im Vorfeld (Info an die Anlieger, Presse etc) hätte viele Ängste und viel Unmut vermeiden können. Entspricht dies Ihrem Ziel von „Durch viele Gespräche mit Grundstückseigentümern, Investoren, den zuständigen Behörden und natürlich den eigenen Mitarbeitenden kommen wir ganz sicher einen großen Schritt voran“? Wir beantragen hiermit, der geplanten Änderung des Bebauungsplanes aus den folgenden Gründen abzulehnen.</p> <p>1. Auswirkungen im sozialen Bereich / Nachbarschaftsgefüge</p> <p>Schon jetzt werden Sie aus unserer Rückmeldung (Beteiligung an Ratssitzungen, Einwände, gesammelte Unterschriften) gemerkt haben, dass diese Situation in der gesamten Nachbarschaft (direkte Anlieger und darüber hinaus) zu Ängsten, Unverständnis und Ablehnung führt. Alle Anwohner haben nach einem eindeutig vorgegebenen Bebauungsplan ihre Eigenheime (Ein- oder max. Zweifamilienhäuser) gebaut, erworben oder saniert. Die Stever-, Ostland- / Brulandstraße waren (außer in den Randbereichen) immer als Quartier für (junge) Familien gedacht mit einer klaren Ausrichtung auf eine durchmischte Nachbarschaft. Die jetzige Planung mit ca. 40 neuen Anwohnern auf der Fläche zweier Einfamilienhäuser entspricht eindeutig nicht mehr der o.g. Ausrichtung des Quartiers. Die Nachbarschaft hat auch schon konkrete Vorschläge gemacht, um eine gewissen Nachverdichtung zuzulassen, aber nicht um jeden Preis (nämlich den Gewinn des Investors): Beibehaltung der vorhandenen Bebauungshöhe, Bebauung mit zwei Doppelhäusern</p> <p>2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation</p> <p>Durch die hohe Anzahl der einzelnen Wohnungen ist auf einen Schlag mit einer immens gestiegenen verkehrlichen Belastung zu rechnen. Jetzt schon sind alle verfügbaren Parkflächen in den umliegenden Straßen meist belegt, das Parken an kritischen Stellen ist jetzt schon tagtäglich sichtbar (Durchkommen für Müllabfuhr und Rettungsdienste/Feuerwehr?). Der zukünftige</p>
-----------	--	--

Parksuchverkehr würde noch mehr Parkdruck und zusätzliche Emissionen entstehen lassen.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Neben dem o.g. Parksuchverkehr, erscheint es auch schwer vorstellbar, wie die nachzuweisende Anzahl von 12 Stellplätzen auf diesem Grundstück machbar wäre. Die Schaffung von 12 Stellplätzen (und der zugehörigen Verkehrsfläche) würde über den Baukörper hinaus zu einer großflächigen Versiegelung des Grundstücks führen. Dies in Anbetracht der immer zunehmenden Anzahl und Stärke von extremen Wetterlagen ist einer Klimaschutzkommune Nottuln nicht mehr würdig. Wollen wir wirklich eine Wiederholung des Hochwassers von 1998 riskieren, welche auch heute noch (z.B. 2014 in Münster) immer noch vorkommen können. Warum wird hier nicht z.B. vom Investor eine Tiefgarage eingefordert, welche die Probleme Parkraum, Versiegelung und Lärmbelästigung der Anwohner elegant eliminieren würde?

4. Auswirkungen auf zukünftige Bauverfahren

Bei einer Zustimmung der Änderung des Bebauungsplanes würde mit einem Schlag in halb Appelhülsen die vorhandene (und historisch so gewollte) Struktur der Ein-/Zweifamilienhäuser zunichtemachen. Jede gewachsene Struktur könnte großzügig abgerissen und durch große Mehrparteien-Objekte ersetzt werden. Trifft das noch Ihren Anspruch von „Die Steuerung der Ansiedlung muss in Händen der Gemeinde liegen“?

5. Persönliche Bedenken

Mit unserem Zuzug in die Gemeinde Nottuln vor ca. 10 Jahren sind wir sicherlich die „jüngsten“ Anlieger in dieser Nachbarschaft. Wir haben uns damals bewusst für ein ruhiges Umfeld und eine gewachsene Bevölkerungs- und Bebauungsstruktur entschieden. Natürlich war uns bewusst, dass ein unbebautes Flurstück nicht für immer ein natürliches Biotop bleiben wird, aber die jetzige Entwicklung von einem EFH zu einem 12-Parteien-MFH ist schon ein heikler Schritt.

Wir hätten 12 Wohnungen inkl. Balkone direkt auf unser Grundstück ausgerichtet und mit der vom Investor angestrebten Mehrgeschossigkeit auch einen „überragenden“ Ausblick auf unseren privaten Garten und die gesamte Nachbarschaft. Ein so hohes Gebäude würde auch Sonnenstrahlen und Lichteinfall erheblich reduzieren. Aus den Plänen des Investors ist noch gar nicht geklärt, wie der Zutritt für 12 Parteien erfolgen soll. Reicht dann der bisherige Fußweg noch aus, oder ist hier ebenfalls ein Ausbau geplant? Auch eine nachhaltige Abstimmung bzgl. Reinigung oder Winterdienst ist mit der Menge der geplanten Wohnungsparteien schwer vorstellbar.

		<p>Hiermit bitten wir Sie, diese o.g. Bedenken bei Ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und würden uns über eine bürgernahe Antwort Ihrerseits freuen.</p> <p>Für Rückfragen oder einen Eintritt in einen gemeinsamen Dialog stehen wir sehr gerne zur Verfügung und verbleiben.</p>
<p>7.</p>	<p>Einwender 7, Schreiben vom 13.06.2023</p>	<p>Ich bin direkt angrenzender Eigentümer (mein Grundstück ist das Flurstück 398) des Flurstücks 399/ 400. Meine Eltern haben das Grundstück in den 70-Jahren erworben und dort gebaut. Die Weiningstraße, das Ende der Steverstraße, aber auch die Ostlandstraße wurden baulich unter dem Aspekt, Wohnraum für Familien zu schaffen, errichtet. Hierbei sollte besonders berücksichtigt werden, dass eben die bebauungshöhe limitiert war, damit qualitativer, familienfreundlicher Wohnraum entsteht. Der Plan war, eine harmonische und nachhaltige Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Dazu wurde seinerzeit die Aachener Siedlungsgesellschaft von der Gemeinde Nottuln betraut.</p> <p>Nun wird bei der Bürgeranregung beantragt, die bebauungshöhe wesentlich zu verändern und dies lediglich zum Zweck, hier ein höheres Vermarktungspotential für den Investor zu schaffen. Dabei geht es nicht darum, bezahlbaren oder sozialen Wohnraum zu schaffen, sondern lediglich partikular Interessen eines einzelnen Investors zu befriedigen und dessen Gewinnmaximierung zu unterstützen.</p> <p>Das vom Investor vorgeschlagene Bauvorhaben scheint aus meiner Sicht sich somit nicht in das Gesamtgefüge der umliegenden Häuser einzufügen, zumal der Leitgedanke für die Bebauung von jeher ein anderer war.</p> <p>Das vom Investor vorgetragene Argument, dass bei der Weiningstraße 18 eine höhere Bebauung stattgefunden hat, ist aus meiner Sicht faktisch falsch. Die angeführte Weiningstr. 18 existiert nicht, sondern dies ist die Hausnummer „Am Schlagbaum 18“. Dies ist ein wesentlicher Fakt. Warum durfte dort anders gebaut werden? Die Straße am „Am Schlagbaum“ ist seinerzeit noch vor der Weiningstraße erschlossen worden. Dort war als „Ortsabschluss“ eine höhere Bebauung, wie auch am „Am Schlagbaum 11“, besonders vorgesehen.</p> <p>Wie bereits angeführt, galt aber dann für die Weiningstraße und folgende Straßen ein komplett anderes Konzept. Daher ist der vorgetragene Hinweis des Investors auf die angebliche Weiningstraße 18 falsch!</p> <p>Die betroffenen Flurstücke 399/400 und alle benachbarten Grundstücke bilden eine gewachsene Siedlung mit Einfamilienhausbebauung. Zwei Wohnblöcke mit insgesamt 12 Wohneinheiten passen dort nicht hinein. Bei der Entscheidung im Bauausschuss wurden aus meiner</p>

		<p>Sicht die Interessen der umliegenden Eigentümer nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinderat sollte bei seiner Entscheidung ebenfalls berücksichtigen, dass es auch um Schutz der bestehenden Infrastruktur geht. Dieses Vorhaben würde auch erhebliche Auswirkungen u.a. auf die vorhandene Verkehrssysteme haben. Diese könnten durch die geplante Änderung überlastet oder beeinträchtigt werden (z.B. Parkraum), was zu erheblichen Belastungen für Bewohner und die Umwelt führen würde. Auch die vom Investor geplanten KFZ-Stellplätze, nebst dazugehöriger Verkehrsflächen, unmittelbar an den Grenzen der Nachbargrundstücke stellt eine Verminderung der Wohnqualität der Nachbarn dar. Ebenfalls sind Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutz zu befürchten. Seit dem Jahr 1998 gehören ebenfalls die Flurstücke 399/400 mit zu den höchsten ZÜRS Zonen. Die vorgeschlagene Änderung könnte zu einer Beeinträchtigung sensibler Ökosysteme führen und den Erhalt von Grünflächen und natürlichen Lebensräumen gefährden. Um die ökologische Nachhaltigkeit und den Erhalt der Biodiversität zu gewährleisten, ist es daher notwendig, die Änderung abzulehnen.</p> <p>Daher beantrage ich hiermit, den Antrag so nicht statt zu geben, sondern viel mehr eine tragfähige Lösung für alle Beteiligten zu finden.</p> <p>Denn wenn der Gemeinderat dem Antrag des Investors nachkommt, wird er dafür Sorge tragen, dass die Wohnqualität für die umliegenden Familien dadurch massiv verliert, wenn nicht sogar unattraktiv macht und dass nur, um einem Investor zur Gewinnmaximierung zu verhelfen. Aus meiner Sicht, würde damit auch gegen die seinerzeit für die Erschließung dieses Baugebietes getroffene demokratischen Entscheidungen verstoßen.</p> <p>Ich möchte auch heute schon darauf hinweisen, dass ich ggf. anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen und auch nicht den Klageweg scheuen werde.</p> <p>Zum Ausdruck, dass hier nicht nur meine Interessen berücksichtigt wurden, sondern auch die umliegenden Eigentümer (51 Eigentümer Unterschriften) mit der Veränderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden sind, füge ich Ihnen die anliegende Unterschriftenliste zur Kenntnisnahme bei.</p>
--	--	---