



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 081/2010

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**29.04.2010**

### Tagesordnungspunkt:

1. Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 "Alte Mühle"
2. Antrag auf Gebäudeerweiterung des Altenwohnheimes Haus Margarete in Richtung Westen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung "Alte Mühle"

### Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ wird gemäß Eintragung im beigefügtem Lageplan (Anlage 1) erweitert.
2. Der Antrag (Anlage 2) zur Erweiterung des Altenwohnheimes wird zur Kenntnis genommen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Kosten für die Planung gemäß Beschluss vom 24.06.2008 durch den Antragsteller übernommen.  
Mit dem Antragsteller des Landhandels wurde bereits eine Vereinbarung zur Erstattung von Planungskosten abgeschlossen.

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	19.05.2010	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:**

In der öffentlichen Sitzung des Rates der Gemeinde Nottuln am 12.05.2009 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich an der Mühlenstraße 14 beschlossen (Anlage 4).

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ im Norden des Ortsteils Nottuln ist die Bewahrung einer sinnvollen Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden alten Mühle. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur soll der Einzelhandelsbetrieb, mit Sortimenten aus dem erweiterten Landhandel, mittels der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und ihm gewisse verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden.

Der Wohnbereich am Twialf-Lampen-Hok wird mit einbezogen, da hier im hinteren Bereich Baugrundstücke bestehen, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind und bei denen ein Steuerungsbedarf hinsichtlich Maß und Gestaltung der Bauten gesehen wird. Für zwei Grundstücke in diesem Bereich gibt es eine Planung zur Erweiterung des Altenpflegeheimes an der Heriburgstraße.

Das Altenpflegeheim ist 94/ 95 entsprechend den damaligen Anforderungen gebaut worden. Die heutigen gesetzlichen Anforderungen an die Wohnqualität für Betreuungseinrichtungen fordern einen höheren Flächenansatz pro Bewohner sowie eine prozentual größere Zahl an Einzelzimmern. Das bedeutet, dass die Nettogrundfläche von 30m<sup>2</sup> vergrößert werden muss zzgl. entsprechenden Mehrflächen für Rollstuhlfahrer und der Anteil an Einzelzimmern von 50% auf 80% erhöht werden muss. Der Gesetzgeber fordert die Umsetzung bei vorhandenen Einrichtungen bis zum 31.07.2018. Mit der geplanten Gebäudeerweiterung sollen die gesetzlichen Vorgaben unter Beibehaltung der Pflegeplatzzahl umgesetzt werden. Das geplante Erweiterungsvorhaben wird vom Antragsteller, vertreten durch seinen Architekten, in der Sitzung vorgestellt (Anlage 3).

Auch ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung auf den zur Zeit unbebauten Grundstücken (Flurstücke 1139 und 1140, Flur 35, Gemarkung Nottuln) gemäß §34 möglich. Der § 34 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wenn kein Bebauungsplan vorliegt.

Die Erweiterung des Altenwohnheimes wäre zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Den Rahmen hierfür bilden die umliegenden Gebäude, also auch die Gebäude 15 (Bestand Altenheim) und 17 (Mehrfamilienhaus) an der Heriburgstraße, die die Grundstücke hinsichtlich der GRZ und GFZ maximal ausgenutzt haben.

Innerhalb eines Bebauungsplanes können die Bebaubarkeit der Grundstücke, die Geschosshöhe und die Bauweise von der Kommune gesteuert und festgesetzt werden. Dies bringt Klarheit sowohl für die Planer des Altenwohnheimes und den Investor als auch für die direkten Anwohner.

Darüber hinaus lassen sich auch Verkehrsprobleme hinsichtlich des ruhenden wie des fahrenden Verkehrs und Lärmbelastungen in gewissem Rahmen regeln.

Es können Betriebs- und Anlieferungszeiten gemäß den entsprechenden Lärmschutzverordnungen für ein allgemeines Wohngebiet für den Landhandel

Vorlage Nr. 081/2010

festgesetzt werden. Außerdem können Regelungen zur verkehrlichen Situation des Altenwohnheimes hinsichtlich des Anliefer-, Besucher- und Personalverkehrs und der Stellplatzproblematik getroffen werden.

Da die Verkehrssituation am Twialf- Lampen- Hof und der Heriburgstraße, also im Bereich des geplanten Bebauungsplanes, von den direkten Anwohnern des Altenwohnheimes als problematisch angesehen wird, konnte die Verwaltung während des Bürgerinformationsgespräch am 20.04.2010 feststellen.

Hier wurde den Anwohnern die geplante Erweiterung des Altenwohnheimes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Alte Mühle“ durch den Architekten vorgestellt.

Gegen die vorgestellte Planung wurden grundsätzlich keine Bedenken geäußert.

Anregungen bezüglich der Grenzgestaltung zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken werden im weiteren Planungsverfahren vom Architekten mit den betroffenen Anliegern im direkten Dialog erörtert.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein so zentral und nah am Ortskern von Nottuln gelegenes Altenwohnheim erhaltenswert und eine Modernisierung, um den heutigen gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wünschenswert.

Die dazu notwendige Erweiterung, um das Altenwohnheim auch in Zukunft attraktiv und wirtschaftlich betreiben zu können, sollte innerhalb eines Bebauungsplanes gesteuert werden.

Da der Erweiterungsbau mit dem Bestand an der Heriburgstraße verbunden wird und die Grundstücke vereinigt werden (Vereinigungsbauweise), muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ um den Bereich zur Heriburgstraße (Anlage 1), der im Beschluss vom 12.05.2009 bereits optional angedacht war, erweitert werden.

## **Anlagen:**

- Anlage 1      Katasterplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2      Antrag auf Altenheimerweiterung
- Anlage 3      Präsentation Entwurf Erweiterung des Altenwohnheimes
- Anlage 4      Beschlussvorlage 070/2009

Verfasst:  
gez. Frau Petra Bunzel

Fachbereichsleitung:  
gez. Wilbrand