ANLAGE 2

ARCHITEKTURBÜRO KRAMER - LEEKER

Architekturbüro Kramer-Leeker * Auf dem Esch 14 * 48301 Nottuln

Gemeinde Nottuln
Gemeindeverwaltung

Stiftsplatz 7/8

48301 Nottuln

Inh. Dipl. Ing. Arch. Ralph Leeker
Auf dem Esch 14 48301 Nottuln

Tel.: 0 25 02/22 42 33
Fax: 0 25 02/22 42 05

E-Mail: info@architekt-leeker.de
Internet: www.architekt-leeker.de

Unser Zeichen/Aktenzeichen
09.10.1108

Datum
26.04.2010

Altenpflegeheim [redacted], Heriburgstr. 15, 48301 Nottuln
Eigentümer: [redacted]

Antrag auf Gebäudeerweiterung in Richtung Westen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung „Alte Mühle“ Nr. 120

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr [redacted] als Eigentümer und Betreiber des Altenpflegeheims [redacted] beabsichtigt dieses zu modernisieren. Das Altenpflegeheim an der Heriburgstr. ist 1994/1995 entsprechend den damaligen Anforderungen errichtet worden.
Die heutigen gesetzlichen Anforderungen an die Wohnqualität für Betreuungseinrichtungen fordern einen höheren Flächenansatz pro Bewohner sowie eine prozentual größere Zahl an Einzelzimmern. Um das Haus [redacted] auch in Zukunft attraktiv und wirtschaftlich sinnvoll betreiben zu können, ist es erforderlich, das vorhandene Gebäude zu erweitern. Eine Erweiterung ist nur in Richtung Westen auf den unbebauten Grundstücken (Flurstücke 1139 und 1140) möglich.
Das vorhandene Gebäude verfügt über 60 Pflegeplätze, die sich in den Geschossen EG, 1.OG und DG zu je 50% in Doppelzimmer und Einzelzimmer aufteilen. Die heutigen Anforderungen an Betreuungseinrichtungen sehen einen Anteil von mindestens 80% der Pflegeplätze in Einzelzimmern vor. Der Gesetzgeber fordert die Umsetzung bei vorhandenen Einrichtungen bis zum 31.07.2018.
Der Flächenbedarfsansatz des vorhandenen Gebäudes liegt bei ca. 30 m² Nettogrundfläche (NGF) je Pflegeplatz. Der Gesetzgeber fordert heute eine NGF von mindestens 40 m² je Bewohner zzgl. entsprechender Mehrflächen für Rollstuhlfahrer.
Mit der geplanten Gebäudeerweiterung sollen die gesetzlichen Vorgaben unter Beibehaltung der Pflegeplatzanzahl umgesetzt werden.

Herr [redacted] steht für den Erwerb dieser Grundstücke einschließlich des Flurstücks 1138 (Zuwegung) mit dem jetzigen Eigentümer in Verhandlung.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Alte Mühle" Nr. 120 umfasst u. a. diese Flurstücke.
Für die Erweiterung des Altenpflegeheims sollen vorgenannte Flurstücke mit den bebauten Flurstücken 1024 und 1051 baurechtlich vereinigt werden (Vereinigungsbaulast).

Die Grundflächenzahl der bebauten Flurstücke 1024 und 1051 beträgt 46 Prozent (GRZ 0,46) zzgl. Pflasterflächen für Zufahrten und Wege. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,38.

Die Erweiterungsplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen vor.

Die Planung ist aufgrund der Initiative der Gemeindeverwaltung am 20.04.2010 um 18.00 Uhr in der alten Amtmannei den angrenzenden Nachbarn vorgestellt worden.
Gegen die vorgestellte Planung der Gebäudeerweiterung bestanden keine Bedenken.
Kritische Anmerkungen wurden hinsichtlich der vorhandenen und der zu erwartenden verkehrlichen Situation auf dem Twälf Lampen Hok geäußert. Zu den geplanten Grenzgestaltungen der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken sollten ebenfalls Alternativen überlegt werden.

Die Anregungen bezüglich der Grenzgestaltung werden im weiteren Planungsverfahren im direkten Dialog mit den betroffenen Anliegern erörtert.

Das vorhandene Altenpflegeheim verfügt über 8 erforderliche Stellplätze, die seinerzeit durch die Gemeinde Nottuln abgelöst wurden. Unmittelbar vor dem Gebäude an der Heriburgstraße befinden sich 4 Stellplätze.
Gemäß den Anregungen der Nachbarn, haben wir im anliegende Planung versucht, die verkehrliche Situation mittels einer richtungsgebundenen Umfahrt (Einbahnstraßensystem) und der Schaffung von 3 zusätzlichen Einstellplätzen für Angestellte sowie von 2 Kurzzeitstellplätzen zu entzerren ohne die unmittelbaren Anwohner durch die zusätzlichen Verkehre übermäßig zu belasten.
Die Gebäudezufahrt erfolgt von der Heriburgstraße. Der abfließende PKW-Verkehr erfolgt über das Flurstück 1138 (Wegegrundstück) zum Twälf Lampen Hok. Der Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich von der Heriburgstraße.

Es ist geplant das Gebäude über eine Fußgängerbrücke über den Nonnenbach in Richtung Edeka-Markt anzubinden. Dies würde eine verbesserte fußläufige Anbindung für Besucher zu den öffentlichen Stellplätzen Richtung Busbahnhof ermöglichen. In den nächsten Tagen wird diese Option mit den zuständigen Behörden hinsichtlich einer generellen Genehmigungsfähigkeit diskutiert.

Bei der nächsten Bauausschusssitzung bitten wir die anliegende Planung vorstellen zu dürfen.

Für Rückfragen bzw. weitergehende Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dipl.-Ing. Arch. R. Leeker)

Anlage: Lageplan M 1 : 500

Durchschrift inkl. Anlage an Herrn [redacted]