

## **Neubau einer Senioren-Service-Wohnanlage an der Daruper Straße / Friedhofstraße in der Gemeinde Nottuln**

### **Neubau einer Senioren-Service- Wohnanlage in Zentrumslage**

Die Firma Gels, Müller + Partner Projektentwicklungs GmbH & Co. KG aus der Stadt Nordhorn plant die Errichtung eines Neubaus für eine Senioren-Service-Wohnanlage in der Gemeinde Nottuln auf dem zwischen Daruper Straße und Friedhofstraße gelegenen Grundstück Daruper Str.1 an der Peripherie der Ortsmitte.

### **Abriss der abgängigen alten Bausubstanz**

Das Baugrundstück ist derzeit noch mit einem Altbau belegt, dessen Bausubstanz aus mindestens zwei Gründen abgängig ist: Zum Einen schließt die funktionale Struktur des Bestandsgebäudes eine weitere wirtschaftliche Nutzung aus. Zum Anderen beeinträchtigt die äußere Erscheinung des Altbaus das städtebauliche Bild im Bereich des wichtigen Zuganges zum Stadtkern sowie das Ortsbild im Verlaufe der Ortsdurchfahrt ganz erheblich. Aus diesen Gründen plant der o. g. Investor den Abriss des alten Bestandsgebäudes.

### **Grundstückszuschnitt bestimmt Gebäude- grundriß**

Der geplante Neubau der Senioren-Service-Wohnanlage passt sich dem dreieckförmigen Zuschnitt des Baugrundstückes an: Den parallel zur Daruper Straße in Nord-West/Süd-Ost ausgerichteten Gebäudetrakt ergänzt ein rechtwinklig dazu angeordneter Quertrakt.

### **Vertikale Gliede- rung der Gebäude- nutzungen...**

Die Struktur der Gebäudenutzungen und ihre vertikale Gliederung veranschaulicht Abbildung 1:

Geschäftsführer:  
Heinrich Gels  
Manfred Müller  
David Korte

**....von der Tiefgarage...**

- Das Kellergeschoss soll neben 16 Einstellplätzen in einer Tiefgarage auch Abstellräumen für die Wohnungen sowie Räumen für Haustechnik, Fahrräder und Entsorgung (Müll) Platz bieten.
- Im Erdgeschoß ist eine Mischnutzung vorgesehen: Der Südtrakt beherbergt 4 seniorengerechte Apartments mit Terrassen und kleinen Vorgärten. Im „Gelenk“ von Süd- und Nordtrakt befindet sich ein großzügiger Gemeinschaftsraum (ca. 85 qm) sowie der Erschließungskern (Aufzug und Treppenhaus). Der Nordtrakt umfasst die Sozialstation (ca. 53 qm) und Flächen für gewerbliche Zwecke (ca. 193 qm).
- Das 1. Obergeschoss bietet Räume für 8 seniorengerechte Wohnungen mit Balkonen/Refugien und ist ein reines Wohngeschoss.

**....bis zur Penthouse-Ebene....**

- In der Penthouse-Ebene sind 5 Wohneinheiten mit Dachgärten vorgesehen (Größe zwischen 71 qm und 129 qm).

**Neubau höhenmäßig harmonisch mit Umgebungsbebauung**

Das Neubauvorhaben fügt sich höhenmäßig harmonisch in die Umgebungsbebauung ein:

- Nord-West-Fassade und Treppenhaus markieren mit jeweils + 10,01 m die höchsten Punkte des Gebäudes.
- Die Traufe der Penthäuser liegt auf + 9,31 m.

Die süd-östlich des Neubauvorhabens vorhandenen benachbarten Wohn- und Geschäftshäuser haben mit + 11,75 m (Daruper Str. 2 – 4 – 6) und + 12,65 m (Daruper Str. 8/10/25/27/29/31) größere Firsthöhen. Auch der dem Neubau jenseits der Daruper Str. gegenüberliegende stark gegliederte Gebäudekomplex weist mit seinen sechs giebelständigen Dächern Firsthöhen zwischen + 12,50 m und + 14,60 m auf. Lediglich die direkt nördlich an der Straßenkreuzung Daruper Str. / Nierderstockumer Weg / Schlaunstr. liegenden Gebäude der historischen Straßenrandbebauung weisen niedrigere Firsthöhen auf.

**Neubau im Übergang von historischer zu neuer Straßenrandbebauung**

Damit bildet der Straßenknoten im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung den Übergang von historischer zur neueren Bebauung.

**Horizontale Gliederung der Grundstücksnutzungen**

- Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen sind 6 weitere Stellplätze, die Rampe zur Tiefgarage und ein Anlieferhof für die gewerblichen Nutzungen des Erd-

geschosses geplant.

**Architektur-  
konzept geprägt  
durch.....**

Das architektonische Konzept der Senioren-Service-Wohnanlage wird durch die speziellen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standort-Umfeldes und die Nutzungsstruktur des Gebäudes geprägt:

**...Nord-West-Ansicht  
(runde Wand)....**

- Im Zuge der Daruper Straße gewinnt aus Richtung Norden kommend die Nord-West-Ansicht besondere Bedeutung: Südlich der Straßenkreuzung findet optisch eine Zäsur des städtebaulichen Erscheinungsbildes statt. Gemeinsam mit der massiven und stark gegliederten Bebauung auf der Ostseite der Daruper Str. soll der Neubau den bisher fehlenden „rechten Pfeiler“ eines Eingangstores im städtebaulichen Übergang von historischer Straßenrandbebauung zu der Zone der Neugestaltung bilden.

Hinzu kommt, dass in dem Straßengeflecht von Daruper Straße, Niederstockumer Weg und Friedhofstraße letztere kaum wahrgenommen wird, obwohl sie mit dem sehr schönen parkähnlichen Friedhofsgebiet zu einer bedeutsamen zentralen gemeindlichen Anlage führt.

Es wird daher vorgeschlagen, aus der Blickrichtung des Ortskerns eine „gerundete Wandscheibe“ zur Vereinigung der Blickachsen von Daruper Straße und Friedhofstraße als Nord-West-Fassade zu wählen. Damit wird der Blick entlang der Fassade in die Friedhofstraße gelenkt.

Die architektonischen Details der Wandscheibe bestimmen sich aus den Proportionen des Gebäudes, der hinter der Fassade liegenden Nutzungen und der hervorragenden städtebaulichen Bedeutung.

**....in weißem  
Feinputz....**

Die Nord-West-Fassade soll in weißem Feinputz ausgeführt werden und damit eine „weiße Entsprechung“ zu den gegenüberliegenden denkmalgeschützten Altgebäuden bilden.

**NEU:  
Penthouse-Ebene  
„verdreht“ gegenüber**

**Grundebene als  
„Hingucker“**

- Ein für die Gemeinde Nottuln bisher ungewöhnliches architektonisches Entwurfsdetail bildet das nördliche Penthouse (P5). Es ist zusammen mit dem benachbarten Penthouse (P4) gegenüber dem Grundriss des Hauptgebäudes so „verdreht“, dass es im Nord-Ost-Bereich an zwei Stellen über die von unten aufkommende Gebäudefassade hinausragt. Im Detail sowohl städtebaulich („Hingucker“) als auch für die Wohnnutzung ist dies ein besonderes „Highlight“.

**Vertikale und horizontale Gliederung der N-O-Fassade**

- Die Nord-Ost-Fassade gliedert sich in ihrer Gesamtlänge in zwei Gebäudeabschnitte: Der nördliche Abschnitt sieht weiße Putzfassaden vor, die im Kontext mit geschossweise differenzierten Glasfassaden-Elementen (Laubengang 1. OG verglast; Penthouse-Schutzverglasung im Zugangsbereich) eine lebendige und aufgelockerte Ansicht ergeben.

Innerhalb der Nord-Ost-Ansicht bildet der zentrale Erschließungskern (Treppenhaus + Aufzug) eine Zäsur in der Fassadenabwicklung. Hier findet der Übergang von der weißen Putzfassade zur roten Klinkerfassade statt, die zu der südlich gelegenen geklinkerten Bebauung (Daruper Str. 2 / 4 / 6 und 8 ff.) überleitet.

**Materialwechsel als Element der Fassaden-Gliederung**

- Ein weiteres markantes Architektur-Design findet sich in der Süd-Ost-Fassade. Hier ist neben der Fassaden-Textur die konsequente Materialwahl (Wechsel zwischen roten Klinkerscheiben und weißen Putzelementen) bestimmend für eine massstabgerechte Gliederung.

**Optimierung des Schutzes vor Immissionen aus Verkehrslärm....**

Wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung des Bauvorhabens hat die besondere Lage des Baugrundstückes an der Daruper Straße. Hier überlagern sich zur Zeit noch überregionaler (Bundesstraße 525), regionaler (Kreisstraße K 18) und lokaler Verkehr.

Auf der Grundlage heutiger und zukünftiger (nach Inbetriebnahme der geplanten Ortsumgehung) Verkehrsbelastungen ist ein verkehrslärmbezogener punktgenauer Abgleich des Neubaus derart erfolgt, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte aus Verkehr bereits heute, also schon vor Eröffnung der Umgehungsstraße, in den relevanten Wohnbereichen gewährleistet wird.

**...als Voraussetzung für die Wohnraumförderung**

Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte ist eine elementare Voraussetzung für die beantragte Wohnungsbauförderung aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen.

**Problem Einstellplätze...**

Ein besonderes Problem bei der Planung von Anlagen zum Wohnen im Alter stellt in verdichteten Baugebieten wie hier (Innenstadt-Randlage zum Zentrum) die Unterbringung der notwendigen Einstellplätze dar.

Dieses Problem hat zwei Hauptkomponenten:

**...Richtzahlen versus**

1. Die Richtzahlen der Landesbauordnungen sind

**realem Bedarf....**

„veraltet“. Der tatsächliche Bedarf der Senioren ist „jünger“.

**...Flächenmangel im Innenbereich führt zu teuren Lösungen...**

2. Die Errichtung von Senioren-Service-Wohnanlagen im Innenbereich erfordert aufgrund des Flächenmangels oftmals teure Lösungen für die bedarfsgerechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

**Erweiterung des Baukonzeptes aufgrund nachfrageorientiertem Bedarf an Einstellplätzen..**

So auch bei dem geplanten Bauvorhaben, für das mehrere Konzepte zunächst der ebenerdigen Unterbringung entwickelt und mit der Verwaltung der Gemeinde Nottuln diskutiert worden sind. Dabei wurde deutlich, dass von einem Einstellplatz-Angebot in der Größenordnung der Richtzahlen (ca. 16 EStpl.) auszugehen und eine Ablösung fehlender Stellplätze nicht zustimmungsfähig sei.

Dies war der Anlass, abweichend von dem ursprünglichen Planungskonzept, die volle Unterkellerung des Bauvorhabens vorzusehen.

Ohne die Diskussion des mit der demografischen Entwicklung verbundenen zukünftig veränderten Pkw-Besitzes und der PKW-Benutzung zu vertiefen, wird heute vielfach eine Diskrepanz zwischen staatlich geforderten Richtzahlen und tatsächlichem Bedarf offenbar, der sich grundsätzlich aus den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten ergeben muss.

**...insgesamt 22 Stellplätze im Angebot....**

Für die Senioren-Service-Wohnanlage in Nottuln soll daher ein Stellplatz-Angebot realisiert werden, das auch langfristig unter veränderten demografischen Entwicklungen dem tatsächlichen Bedarf entspricht:

**...damit rd. 38 % mehr EStpl. als notwendig**

Gegenüber den baurechtlich notwendigen 16 Einstellplätzen soll mit insgesamt 22 Einstellplätzen (16 EStpl. in Tiefgarage, 6 EStpl. ebenerdig) eine deutlich höhere Anzahl an Einstellplätzen geschaffen werden. Damit soll nicht nur dem höheren PKW-Besitz der Senioren und ihrer höheren Mobilität Rechnung getragen werden, sondern auch einer geringeren PKW-Benutzung aufgrund des zentralen Standortes.

Das Konzept „Tiefgarage“ steht derzeit noch unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der ausstehenden Baugrunduntersuchungen.

**Laufende Abstimmung mit den Verwaltungen Nottuln und Kreis Coesfeld**

Das Planungskonzept für das Bauvorhaben „Senioren-Service-Wohnanlage“ ist von Anbeginn in wiederholten Besprechungen sowohl mit der Verwaltung der Gemeinde Nottuln als auch mit der Baugenehmigungsbehörde und Wohnungsbauförderungsstelle des Kreises Coesfeld

diskutiert und entsprechend weiterentwickelt worden.

Diesen von allen Beteiligten begrüßten dynamischen Planungsprozess spiegeln Konzeptveränderungen wider, deren wesentliche Korrekturen, beschränkt auf die durchgeführten Änderungen seit der letzten Präsentation im Gemeindeentwicklungsausschuss, wie folgt aussehen:

**Änderungen des Plankonzeptes seit der letzten Präsentation im Gemeindeentwicklungsausschuss**

- Die grundlegende Änderung ist die Abkehr von der nichtunterkellerten Version zugunsten eines Vollkellers, der u. a. eine Tiefgarage für 16 Stellplätze umfasst. Diese Konzeptvariante ist abhängig von den Ergebnissen noch ausstehender Baugrunduntersuchungen.
- Im Nordtrakt wird die Wohnnutzung nunmehr von gewerblichen Nutzflächen abgelöst.
- Umfassend veränderte Nord-West-Fassade von Sichtbeton-Ausführung zu weißem Feinputz und geänderter Fenster-Anordnung.
- Räumliche Verlagerung der Sozialstation im EG zugunsten von gewerblich zu nutzenden Flächen (Läden, Büros) an den Hauptlaufwegen entlang des Gebäudes.
- Zusätzliche teilübergrünte Rampe zur Tiefgarage. Die Wangen der Rampe bilden gleichzeitig die Einfriedung des Baugrundstückes zur Friedhofstraße.
- Veränderte Nord-Ost-Fassade aufgrund geänderter Nutzungen im Erdgeschoss (Gewerbe anstatt Wohnen).

**Die planungsrechtlich zulässigen Werte GFZ und GRZ werden unterschritten**

Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zu beurteilen. Das Baugrundstück ist als Mischgebiet zu bezeichnen, in dem gemäß BauNVO eine GFZ von max. 1, 2 und eine GRZ bis zu 0,6 zulässig sind (sogen. GRZ 2 bis max. 0,8). Die Vergleichswerte des vorliegenden Entwurfes betragen: GFZ = 1,04 ; GRZ = 0,52; GRZ 2 = 0,70. Damit werden die höchstzulässigen planungsrechtlichen Werte unterschritten.

Die die überbaubaren Flächen bestimmenden Baugrenzen resultieren entlang der Daruper Straße aus der straßenseitigen Lage der Nachbargebäude Daruper Str. 5 und

**Überbaubare  
Flächen ergeben  
sich aus Nachbar-  
bebauung und  
Abstandsflächen**

Daruper Str. 2 / 4 / 6 sowie 8 / 10. Mit dem Neubau wird der heutige Engpass im Zuge des Geh- und Radweges an der Daruper Str. entlang des Altgebäudes Nr. 1 beseitigt.

Auch im Eingangsbereich zur Friedhofstraße tritt das Neubauvorhaben insbesondere gegenüber dem westlichen Kopfgebäude Nr. 2 im heute beengten Bereich deutlich zurück und erweitert so den Straßenraum.

Die Nord-West-Fassade des Neubaus tritt hinter die Fluchtlinie der Nord-West-Fassade des Bestandsgebäudes Friedhofstr. 2 zurück, um den Blick von der Straßenkreuzung in die Friedhofstr. nicht zu verstellen.

Die Baugrenzen für die Süd-Ost-Fassade ergeben sich aus den erforderlichen Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauONRW).