

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 29.08.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 10.10.2019

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nottulner Straße"
hier: Vorstellung eines Planentwurfes

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** -,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nottulner Straße 10 soll der bestehende Gebäudekomplex abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes vor, in dem ein Wohngruppenkonzept eingerichtet werden soll. Das Konzept beinhaltet neben den privaten Räumen der einzelnen Bewohner gemeinsame Koch- und Wohnbereiche. Geplant sind vier Wohngruppen mit jeweils sechs Bewohnern, die selbstbestimmt leben und nach Bedarf Pflegeleistungen hinzubuchen können.

Der Bebauungsplan „Nottulner Straße“ sieht heute ein Baufeld im Bereich der bestehenden Gaststätte mit einem zweigeschossigen Baukörper und einer Firsthöhe von 10,00 Metern vor. Eine Traufhöhe oder die Menge der Wohneinheiten ist hier nicht vorgegeben.

Ein weiteres Baufeld im nördlichen Grundstücksteil wäre geeignet für ein größeres oder zwei kleinere Häuser mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten. Die Gebäude wären

ebenfalls zweigeschossig zulässig, aber mit einer Traufhöhe von 3,75 Meter und einer Firsthöhe von 9,00 Meter in der Ausnutzung eingeschränkter.

In den Vorgesprächen wurde schnell klar, dass zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes die Beibehaltung der heutigen Planfestsetzungen wenig sinnvoll ist. Das Konzept ist daher ohne Berücksichtigung der Baugrenzen entwickelt worden. Vorgegeben wurde jedoch die Beschränkung der Nutzung in die Höhe. So sind Aufenthaltsräume nur im ersten und zweiten Geschoss geplant. Die Firsthöhe liegt zudem niedriger als bei dem heute vorhandenen Objekt. Die Traufhöhe ist mit 6,60 m höher geplant als in der Umgebung. Die v. g. Einrichtung wäre im zweiten Geschoss mit Dachneigungen nicht sinnvoll.

Die vorgesehene Traufhöhe ist gem. des heutigen Bebauungsplans für das vordere Grundstück heute auch schon möglich. Sie liegt auf Höhe der Traufe des bestehenden Dachausbaus Richtung Nottulner Straße.

In der Sitzung werden der Planentwurf und das Konzept vorgestellt.

Verwaltungsseitig wird das Vorhaben begrüßt und vorgeschlagen, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. In einem städtebaulichen Vertrag werden neben der Übernahme der Planungskosten auch die wesentlichen Parameter der Planung aufgenommen. Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:

- Auszug aus dem Bebauungsplan „Nottulner Straße“
- Entwurfsplanung „Wohnen an der Berkelquelle“