



Sitzungsvorlage 096/2019
öffentlich

21.08.2019

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	10.09.2019

Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Feld III“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Planung beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Feld III“. Die Bauleitplanung findet im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB statt.

Sachverhalt:

Der Caritasverband für den Kreis Coesfeld sucht seit geraumer Zeit eine in Nordkirchen relativ zentral gelegene Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses für etwa 24 Menschen mit geistiger Behinderung, die zum Teil auch in den Werkstätten an der Mühlenstraße arbeiten. Geplant sind vier Gruppen mit je sechs Bewohnern, die weitgehend ihren Tag unter einer gewissen Anleitung selbst strukturieren.

Um die Voraussetzungen zu schaffen, müssen die überbaubaren Flächen angepasst werden. Der Planentwurf mit den geänderten Baugrenzen liegt als Anlage bei.

Im Südwesten des Baugebietes möchte darüber hinaus eine interessierte Bauherrin ein Gebäude errichten, welches im Erdgeschoss eine Kurzzeittagespflege für bis zu 12 Personen ermöglichen soll. Im 1. OG und im Staffelgeschoss sollen insgesamt 2 Senioren-WGs für bis zu 12 Senioren geschaffen werden.

Für die Gebäude der Caritas und der Kurzzeittagespflege wird vermutlich eine Erhöhung der max. Gebäudelänge von 25 Meter erforderlich sein.

Die Verwaltung möchte weiterhin aktiv, die Errichtung von barrierefreien und seniorengerechten Wohngebäuden unterstützen und hierfür Flächen anbieten bzw. bauplanungsrechtlich entsprechend absichern.

Die 1. Änderung hätte weiterhin die Konsequenz, im gesamten Bereich des Baugebietes „Große Feld III“ die neue Landesbauordnung, im Hinblick auf die Frage der „Geschossigkeit“ anwenden zu können. Aktuell ist im gesamten Bereich die Zweigeschossigkeit vorgeschrieben. Dies bedeutet aber nicht, dass auf dem 2. Vollgeschoss ein sogenanntes „Staffelgeschoss“ gesetzt werden darf. Die alte Bauordnung ließ Staffelgeschosse nur bis zu einer Fläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses zu und sie musste insgesamt in allen Bereichen von der darunter liegenden Hauswand zurückspringen. Die ab 01.01.2019 geltende Bauordnung lässt insg. ¾ des darunter liegenden Geschosses zu. Ein Zurückspringen von der Hauswand wäre nicht erforderlich.

Die Verwaltung ist hier der Auffassung, dass in den „Staffelgeschossen“ der Gebäude somit mehr Wohnfläche geschaffen werden kann. Hierzu ist kein gesonderter Beschluss über die Frage der Geschossigkeit erforderlich.

Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	_____ 3.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen

1. Änderung Große Feld III