



Sitzungsvorlage 001/2012 öffentlich
--

14.02.2012

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	23.02.2012

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßstraße-Nord" im Ortsteil Nordkirchen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt beauftragt die Verwaltung, die Verfahren zur vorzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan durchzuführen.

In der Sitzung des Ausschusses am 24.11.2011 sind noch einmal die beabsichtigten Inhalte einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schloßstraße-Nord“ im Ortsteil Nordkirchen vorgestellt worden.

Zu diesen Antragsinhalten gehört auch die vom Betreiber gewünschte Möglichkeit, die Erweiterung des Altenpflegeheimes nach Süden hin dreigeschossig ausführen zu können.

In der Ausschusssitzung am 24.11.2011 ist hierzu keine Entscheidung getroffen worden. Die Verwaltung wurde gebeten, mit dem Investor diese Angelegenheit zu besprechen und insbesondere auch nach der Realisierung der Inhalte eines früher beabsichtigten städtebaulichen Vertrages zu fragen.

Die Verwaltung hat mit dem Investor ein Gespräch über seine Erweiterungsabsichten geführt. Im Ergebnis möchte er angesichts fehlender Pflegeplätze und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Altenpflegeheimes zu den vorhandenen 44 Pflegeplätzen insgesamt 34 weitere Pflegezimmer plus Nebenräume im 1. und im 2. Obergeschoss schaffen. Im Erdgeschoss sollen acht Wohnungen entstehen. Die Notwendigkeit dieser Platzzahl bezogen auf den Ort Nordkirchen wird ausdrücklich auch von der Heimaufsicht des Kreises Coesfeld bestätigt. Diesem liegt wiederum das Erweiterungskonzept für das Altenpflegeheim in Nordkirchen vor, welches vom Kreis Coesfeld unterstützt wird.

Als Anlage liegt der Sitzungsvorlage eine Ausarbeitung zu der Notwendigkeit und dem Inhalt dieser Erweiterung bei.

In der Sitzung werden die zugehörigen Grundrisspläne vorgestellt und erläutert.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit diesen Erläuterungen und ihrer tatsächlichen Umsetzung im alltäglichen Betrieb des Altenpflegeheimes die Anforderungen erfüllt werden, die seinerzeit in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden sollten. Nach Realisierung der Baumaßnahme müssen diese Grundsätze im täglichen Leben und Arbeiten in einem Altenpflegeheim tatsächlich gelebt und umgesetzt werden. Insoweit hilft auch allein eine vertragliche Vereinbarung dieser Grundsätze tatsächlich nicht weiter.

Der Betreiber lädt die Mitglieder des Rates der Gemeinde Nordkirchen ausdrücklich in sein Haus ein und ist gerne bereit, die Erweiterungsabsicht vor Ort zu erläutern. Diese Besichtigung findet vor der eigentlichen Sitzung statt.

In der Sitzung am 24.11.2011 wurde außerdem signalisiert, dass das auf dem Grundstück Am Schloßgraben 6 geplante private Schwimmbad nicht gewünscht ist.

Die Grundstückseigentümer haben den Standort dieses Schwimmbades noch einmal verändert und bitten die Gemeinde erneut, in den Bebauungsplan ein entsprechendes Baufeld aufzunehmen. Die gedachte Gestaltung dieses Schwimmbades ist den anliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass durch die Errichtung des Schwimmbades an der bezeichneten Stelle keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild in diesem Bereich entstehen und schlägt daher vor, ein Baufeld an dieser Stelle in der beantragten Größe darzustellen und gleichzeitig eine Höhenfestsetzung des geplanten eingeschossigen Gebäudes auf 6,0 m im Bebauungsplan vorzunehmen.

Im Verlauf der Diskussion am 24.11.2011 wurde weiterhin erbeten, zur Verhinderung zu großer abschottender Erdwälle auf den Privatgrundstücken eine entsprechende textliche Festsetzung in dem Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Verwaltung schlägt hierzu folgenden Text vor:

„Erdwälle - auch zur Gartengestaltung“ - an den jeweiligen Grundstücksgrenzen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1 m über dem ursprünglichen Gelände angelegt werden.

Anlagen

Ausarbeitung Altenhilfezentrum

Lageplan mit Darstellung des Schwimmbades