



Sitzungsvorlage 083/2020
öffentlich

08.06.2020

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	18.06.2020

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheit

**1. Änderung des Bebauungsplanes Plasch, Ortsteil Nordkirchen
Wohnprojekt "mittendrin" - Ein Projekt von Nordkirkenern für Nordkirkener**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den aktuellen Stand der Bebauungsplanänderung und des Wohnprojektes zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 07.11.2019 die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ beschlossen.

Inhalt der Änderung soll es nach wie vor sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes, aus frei finanzierten Wohnungen, öffentlich geförderten Wohnungen und Wohngruppen mit Betreuungsbedarf zu schaffen.

Aktuelle Situation:

In mitten des über 9.000 m² großen Grundstückes „Am Gorbach 8“ steht bisher ein einzelnes zweigeschossiges Wohngebäude, sowie eine kleinere Garagenanlage im Westen. Das Grundstück befindet sich nördlich der JCS-Schule und westlich der bestehenden Tennisanlage und des Wohnmobilstellplatzes. Um das vorhandene Wohngebäude besteht das Plangebiet aus größeren Rasenflächen sowie dichtem Baum- und Strauchbewuchs.

Planungsanlass:

Bei dem von den Investoren geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück handelt es sich um ein Wohnprojekt, welches nach dem Prinzip des sog. „Bielefelder Modells“ aufgebaut werden soll. Dabei handelt es sich um das Konzept des „Selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“. Dabei wird eine Durchmischung verschiedener Lebenslagen in einem barrierefreien Wohnumfeld angestrebt. Daher ist auch ein generationenübergreifender Bewohnertreff Teil des Modells. Daneben gehört aber auch ein Pflegeangebot dazu, welches nicht nur für das Wohnprojekt sondern auch das Umfeld zur Verfügung stehen soll.

Inhalt der Änderung:

Um das Wohnprojekt realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ erforderlich. Insbesondere ist die Anpassung der überbaubaren Flächen und die Überplanung von Grünflächen zu Wohnbauflächen notwendig.

Derzeit werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Artenschutzprüfung II, sowie eine Vogel- und Fledermauskartierung und eine Lärmuntersuchung (Sportlärm von der Tennisanlage und der Sporthalle) durchgeführt. Die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung werden anteilig von den Investoren übernommen.

Das Plangebiet besitzt sowohl für die Umsetzung des Vorhabens neue Wohn- und Betreuungsangebote als auch für die Innenentwicklung und Nachverdichtung zentral gelegener Bereiche in Nordkirchen ein entsprechendes Flächenpotenzial. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Randflächen ist eine bauliche Eingliederung der Fläche mit dem Ziel der Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Somit kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden, wobei vorhandene technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden können.

In der Sitzung wird der Architekt das Wohnprojekt im Detail vorstellen. Sofern die gutachterlichen Untersuchungen im Sommer 2020 abgeschlossen sind, erfolgen die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 II und 4 II BauGB. Ein gesonderter Beschluss hierfür ist nicht erforderlich.

Die konkrete Wohnprojektbeschreibung liegt als Anlage bei.

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Keine		
☒	Ertrag / Einzahlung	10.000,00	€
☒	Aufwand / Auszahlung	12.000,00	€
Verfügbare Mittel im Produkt / Budget			
☐	Über-/außerplanmäßig		
☐	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen

Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan

Auszug aus dem Kataster

Projektbeschreibung