



[Dipl.-Ing. L. Kappenberg – Mühlenstr. 8 – 59394 Nordkirchen](#)

Gemeinde Nordkirchen  
Ferdinand-Kortmann-Straße 2a  
59394 Nordkirchen  
z.Hd. Herren Bergmann & Lachmann

Mühlenstraße 8  
59394 Nordkirchen  
Ruf: 02596/98 00 211  
Mobil: 0170/789 64 82  
Fax: 02596/98 00 222  
[Ludger.Kappenberg@ndhg.de](mailto:Ludger.Kappenberg@ndhg.de)  
Mitglied der Architektenkammer  
Nr. A 29728

Dienstag, den 10.06.2025

**Baubeschreibung für die Bauausschusssitzung**  
**Änderung der Geschößflächenzahl auf 1,2 für ein Betreutes Wohnen**

*Neubau eines Wohngebäudes mit 10 betreuten Einzelwohnungen – Antrag auf Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)*

**Vorhaben:**

Als Bauherr beabsichtigen wir, auf dem betreffenden Grundstück(en) [Flur 12, Flurstück 2240 & 2236] ein Wohngebäude mit ca. 10 barrierearmen Einzelwohnungen zu errichten. Die Wohneinheiten werden speziell für ältere oder hilfebedürftige Einzelpersonen konzipiert und sollen durch einen externen ambulanten Pflegedienst betreut werden. Ziel ist es, selbstständiges Wohnen mit einem bedarfsgerechten Unterstützungsangebot zu verbinden.

**Hintergrund zur Planung:**

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen und die GFZ lediglich an das Nachbargrundstück angepasst wird.

**Eckdaten des Bauvorhabens:**

- Gebäudeart: Wohngebäude mit 10 betreuten Einzelwohnungen
- Wohnungstyp: Barrierearme, altersgerechte Wohnungen für eine Person
- Betreuung: Regelmäßige Versorgung und Betreuung durch einen externen ambulanten Pflegedienst
- Bauweise: Das Gebäude wird in einer Bauweise errichtet, die sich gestalterisch und strukturell an die bestehende Nachbarbebauung anpasst

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen – Mitgliedsnummer 29728

Geprüfter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator nach Grundsätzen der  
Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft

- Erschließung: Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) ist sichergestellt
- Stellplätze: Stellplätze für Pflegekräfte, Bewohner und Besucher sind eingeplant
- Außenanlagen: Gestaltung mit Grünflächen sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche

**Zielsetzung des Bauvorhabens:**

Mit dem Neubau möchten wir zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Einzelpersonen beitragen, insbesondere für Senioren oder Menschen mit Unterstützungsbedarf, die Wert auf ein selbstbestimmtes Leben legen. Die Kombination aus kompaktem Wohnraum, barrierearmer Ausführung und ambulanter Betreuung bietet eine Alternative zu klassischen Pflegeeinrichtungen.

**Planungsrechtliche Einordnung:**

Da das Projekt lediglich eine Modifikation der zulässigen Nutzung darstellt und keine grundlegenden städtebaulichen Strukturen verändert werden, beantragen wir die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen  
Dipl. Ing.-Arch. Ludger Kappenberg

