



**Sitzungsvorlage  
007/2016  
öffentlich**

**05.01.2016**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	14.01.2016
Rat der Gemeinde Nordkirchen	21.01.2016

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Planungsangelegenheiten**

#### **5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp", Ortsteil Südkirchen**

#### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Gemeinde beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ in der Ortslage Südkirchen. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a des BauGB aufgestellt werden bei Anwendung der dafür im Baurecht vorgesehenen Erleichterungen.

## Sachverhalt

Im Rahmen des Regionale 2016-Projektes „WohnZukunft Südkirchen“ bemüht sich die Gemeinde Nordkirchen intensiv, durch verschiedene Maßnahmen ältere Wohngebiete qualitativ so aufzuwerten, dass sie insgesamt attraktiv bleiben, einen hohen Wohnwert behalten und darüber hinaus neue Wohn- und Betreuungsangebote in Südkirchen entstehen außerhalb der Neubaugebiete.

Diese Zielrichtung ist in verschiedenen Veranstaltungen, z. B. am 08.12.1014 im Pfarrheim und am 24.09.2015 im „Haus Heiermann“, der Bevölkerung nahe gebracht worden. Einzelne Aspekte werden fortlaufend mit einzelnen Eigentümern oder Nachbarschaftsgemeinschaften besprochen, im nächsten Jahr verstärkt unter Einbeziehung des Quatiersmanagements durch das Büro BASTA, Dortmund, mit einem Büro im Hause Unterstraße 29.

Ein wesentlicher Teil der Überlegungen ist es weiterhin, ein neuartiges Angebot eines sozialen Trägers nach Nordkirchen zu bekommen im Sinne einer bisher nicht vorhandenen Tagespflegeeinrichtung. Diese Überlegungen laufen weiterhin und es gibt inzwischen eine konkrete Bekundung des Caritasverbandes des Kreises Coesfeld, eine solche Einrichtung nach Südkirchen bringen zu wollen. Hierfür bietet sich das Gebäude der ehemaligen Arztpraxis Unterstraße 25 aufgrund seiner relativ zentralen Lage im Ort und des vorhandenen Gebäudegrundrisses im Erdgeschoss des Gebäudes an. Nähere Verhandlungen hierzu sind zwischen den Eigentümern und dem Caritasverband zu führen.

Darüber hinaus ist die zum Grundstück gehörende südliche Freifläche zwischen der Unterstraße und dem Ahornweg geeignet, für den Neubau eines oder mehrerer Gebäude, die kleinere Wohnungen in barrierefreier Bauweise zum Inhalt haben. Hier geht es darum, auch kostengünstige Mietwohnungen in zentraler Lage zu bekommen, sowohl für alleinstehende Menschen, Alleinerziehende mit Kind oder Kindern und Menschen, die in Südkirchen wohnen bleiben möchten, jedoch nicht mehr in ihrem zu groß gewordenen Einfamilienhaus.

Der Ausschuss für Familie, Schule, Sport und Kultur hat am 14.04.2015, der Ausschuss für Bauen und Planung am 21.04.2015 die Verwaltung beauftragt, sich für die Realisierung eines solchen Wohnprojektes einzusetzen.

Mit den Eigentümern des Grundstückes Unterstraße 25 besteht eine grundsätzliche Einigung darüber, dass dieses neue Wohnprojekt auf dem Grundstück realisiert werden kann. Dies verlangt eine Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“, der diesen Teil des Grundstückes als nicht bebaubare Fläche darstellt.

Ursprünglich waren im Bebauungsplan „Lohkamp“ aus dem Jahre 1975 hier überbaubare Flächen dargestellt, die jedoch aufgrund des Wunsches des damaligen Grundstückseigentümers in 1980 durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in „nicht überbaubare Flächen“ verändert wurden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ zu fassen. Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte dargestellt.

Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden von 2013 ist u. a. das BauGB in dem Sinne geändert worden, dass das Ziel der Bauleitplanung auch eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung der Orte sein soll.

Genau dieses Ziel wird mit diesem Änderungsverfahren verfolgt, bei dem ja die Bebauung einer Fläche nahe des Ortskernes realisiert werden soll, die im Flächennutzungsplan seit Jahrzehnten als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ziel ist es weiterhin, durch die zu schaffenden Wohnangebote im Ort weitere Wohnbaulandausweisung am Ortsrand zu vermeiden.

In diesem Planverfahren können dann die Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens zur Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB genutzt werden.

**Finanzielle Auswirkung:**

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	5.000 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	5.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen  
Lageplan