



Sitzungsvorlage 038/2022
öffentlich

20.04.2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	05.05.2022
Rat der Gemeinde Nordkirchen	12.05.2022

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen im Bereich "Schloßstraße" und

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel und Fortbildungsakademie Nordkirchen"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt die Einleitung der Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des bisher vorgesehenen Fortbildungszentrums der Landesfinanzverwaltung an der Schloßstraße und die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel und Fortbildungsakademie Nordkirchen“.

Der Bebauungsplan wird gleichzeitig umbenannt in „Hotelquartier Nordkirchen“.

Die Abgrenzung der Planänderungsbereiche ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

Sachverhalt:

Nach jahrelangen Planungs- und Vorarbeiten der Projektentwickler und notwendigem Grunderwerb zur Realisierung und zum Betrieb einer vom Land NRW ausgeschriebenen Fortbildungseinrichtung der Finanzverwaltung wurde den Entwicklern und der Gemeinde am 08.02.2022 telefonisch mitgeteilt, dass diese Einrichtung nicht mehr benötigt werde. Die „Fortbildungswelt“ habe sich infolge der Corona-Pandemie grundlegend verändert, so dass die Fortbildung der Finanzbeamten künftig digital erfolgen werde.

Die Projektentwickler, potentielle Investoren und die Gemeindeverwaltung haben daher überlegt, wie durch eine andere hochwertige Verwendung des bisherigen Grundstückes für die Fortbildungseinrichtung das gesamte Projekt dennoch verwirklicht werden kann.

Es zeigt sich, dass durch eine gemischte und kompakte Wohnbebauung auf dem etwa 24.000 qm großen Grundstück eine ortsverträgliche und wirtschaftliche Lösung gefunden werden kann.

Es ist daran gedacht, durch an das Hotel angebundene Servicewohnungen, Geschosswohnungen und einem Angebot an Apartmentwohnungen diese Fläche künftig zu nutzen. Die Gebäude sollen in dreigeschossiger Bauweise, teilweise plus Staffelgeschoss und bei Realisierung einer gemeinsamen Tiefgarage erstellt werden.

Alle Beteiligten sehen bei diesem Mix und angemessenen Miet- und Kaufpreisen auch die Möglichkeit der baldigen Vermarktung.

In einem Vorgespräch bei der Bezirksregierung, deren regionalplanerische Zustimmung erforderlich ist, wurde diesem Konzept auch grundsätzlich zugestimmt.

Im Parallelverfahren sind für dieses Vorhaben sowohl der Flächennutzungsplan als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher in diesem Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung – Hochschule“ dar. Hier ist eine Änderung in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Der Bebauungsplan wiederum soll hier ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festsetzen.

Das neue Nutzungskonzept und die Entwürfe der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanänderung werden in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Keine		
☒	Ertrag / Einzahlung	8.000,00	€
☒	Aufwand / Auszahlung	8.000,00	€
Verfügbare Mittel im Produkt / Budget		09 01 01	
☐	Über-/außerplanmäßig		
☐	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen
Übersichtsplan