



**Sitzungsvorlage**  
**092/2022/1**  
**öffentlich**

**29.08.2022**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Rat der Gemeinde Nordkirchen	01.09.2022

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Planungsangelegenheiten -**

**31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen im Bereich „Schloßstraße,,  
und**

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel- und Fortbildungsakademie“ (jetzt "Hotelquartier Nordkirchen")**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Gemeinde erweitert den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf das gesamte Quartier – Abgrenzung lt. beiliegendem Übersichtsplan.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dazu gehört auch eine öffentliche Informationsveranstaltung über das Vorhaben.

## Sachverhalt:

Auf der Grundlage des vom Rat der Gemeinde am 23.06.2022 beschlossenen Eckpunktepapiers und des damit verbundenen Beschlusses zur Einleitung der oben aufgeführten Planverfahrens zur Überplanung des gesamten Hotelquartiers haben die Projektentwickler premero und der interessierte Investor mit seinem Unternehmen, wiederum auch in Abstimmung mit den künftig vorgesehenen Betreibern der Immobilien, die Projektplanung fortgesetzt.

In der Sitzung der begleitenden Projektgruppe am 3.8.2022 hat sich der Investor vorgestellt und sein Konzept in Grundzügen vorgestellt.

Neben den bestehen bleibenden Bausteinen Hotel, Schwimmbad, Schulgebäude für die Gesamtschule ist das vorgesehene Wohnquartier überarbeitet worden. Es ist insgesamt in seiner Nutzfläche verringert und in den vorgesehenen Gebäudehöhen niedriger geworden. Die Gebäude haben mehr Abstand zueinander und von der Schloßstraße bekommen und so bleibt ausreichend Fläche für interessante Innenhofgestaltungen für alle Bewohner des Quartiers und die Besucher der Anlage.

Zusätzlich ist im Wohnquartier jetzt der Bau und Betrieb einer Kita sowohl für die Kinder der Beschäftigten der Einrichtungen als auch für Kinder aus dem Ort vorgesehen.

Das Wohnquartier soll in Abschnitten realisiert werden unter Berücksichtigung der aktuell durch gestiegene Baukosten, schlechtere Baumaterialverfügbarkeit, Fachkräftemangel und schlechtere Finanzierungsbedingungen geänderten Marktsituation. So können auch die Art und die Menge der nachgefragten Wohnungstypen im Rahmen der Erstellung des Projektes unter Berücksichtigung von Faktoren wie einer im Moment schlechteren Baumaterialverfügbarkeit und des bestehenden Fachkräftemangels noch angepasst werden.

Die Nutzung des Hotels und des Schwimmbades wird ergänzt um angegliederte ambulante Gesundheitseinrichtungen z. B. in Form von Praxen für Allgemeinmediziner, Fachärzte und sonstige Gesundheitsberufe wie etwa Physiotherapeuten. Dieses Konzept wird gerade erarbeitet und auf die in Nordkirchen realisierbaren Möglichkeiten hin überprüft.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 25.08.2022 haben der Investor und die Projektentwickler das Vorhaben näher vorgestellt. In der Ratssitzung sollte dann die Freigabe für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (falls erforderlich) und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gegeben werden.

Der beiliegende Projektplan zeigt den momentanen Stand der Gebäudeanordnung, ihre Funktion und die Geschossigkeit sowie geplante Nutzungen in den Innenbereichen. Der Investor hat dabei die Anregung des Bauausschusses aufgenommen und plant einen auflockernden Rücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss an mehreren Straßenansichten des Wohnquartiers, insbesondere an der Schloßstraße.

Der Geltungsbereich der Änderungen wird erweitert auf das gesamte Plangebiet, da sich auch im nördlichen Teil die Inhalte durch die hinzukommenden gesundheitsbezogenen Einrichtungen erweitern und im B-Plan zusätzlich Baugrenzen anzupassen sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

Anmerkungen:

Anlagen  
Convivo V3 VBP  
Lageplan mit Geltungsbereich