



**Sitzungsvorlage**

**072/2023**

**öffentlich**

**16.08.2023**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	24.08.2023
Rat der Gemeinde Nordkirchen	31.08.2023

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Planungsangelegenheiten -**

#### **31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen und**

#### **Aufstellung des Bebauungsplanes "Hotelquartier Nordkirchen" im Ortsteil Nordkirchen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Gemeinde beschließt die in der Sitzungsvorlage aufgeführten Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie nach § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen.
2. Der Rat der Gemeinde nimmt erneut Kenntnis von den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie nach § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und bestätigt die dort beschlossene Abwägung hierzu.
3. Der Rat der Gemeinde fasst den Feststellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der zugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.
4. Der Rat der Gemeinde beschließt den Bebauungsplan „Hotelquartier Nordkirchen“ mit der zugehörigen Begründung und dem Umweltbericht nach § 10 Absatz 1 des BauGB zur Satzung.

## Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 23.06.2022 die Einleitung der Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des bis dahin vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel und Fortbildungsakademie Nordkirchen“ bei gleichzeitiger Umbenennung des Bebauungsplanes in „Hotelquartier Nordkirchen“ beschlossen.

Ziel der Planänderungen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die weiterhin geplanten Maßnahmen

- Hotel
- Gesundheitsbezogene Einrichtungen/medicare
- Oberstufengebäude für die Gesamtschule Nordkirchen und
- Schwimmbad

in leicht veränderter Form realisiert werden können und gleichzeitig, nach plötzlicher Aufgabe der Absicht des Landes NRW, auf dieser Fläche eine Fortbildungsakademie für die Finanzverwaltung errichten und betreiben zu lassen, Wohnbebauung zu ermöglichen.

Durch Ratsbeschluss vom 01.09.2022 wurden der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und der Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf das ganze Quartier erweitert.

Nach Ausstieg des Landes musste unter Einbeziehung neu zu findender Akteure ein neues Konzept entwickelt werden, ohne zu Beginn der Neuplanungen schon verbindliche Zusagen aller Investoren und Betreiber der Teilprojekte zu haben. Das verlangt einen offeneren Angebotsbebauungsplan, der mehrere Vorhabenträger zulässt oder auch die Realisierung einzelner Teilprojekte noch keinem Vorhabenträger zuordnet. Dieser Angebotsbebauungsplan soll aber nach Auffassung der Gemeinde ebenfalls von einem städtebaulichen Vertrag begleitet werden, in dem die zur weiteren Sicherung der Interessen der Gemeinde erforderlichen Belange geregelt werden.

Die Inhalte des noch zu schließenden Städtebaulichen Vertrages und eines beabsichtigten Grundstücksvertrages werden im nichtöffentlichen Teil HFA vorgestellt.

Das Gesamtprojekt ist fortlaufend und wird weiterhin mit den potentiellen Investoren ausgearbeitet und besprochen. Die vom Rat der Gemeinde eingerichtete „Projektgruppe Hotel“ ist seit dem Beschluss zur Planänderung in mehreren Sitzungen informiert worden und hat die weitere Ausarbeitung des Gesamtprojektes begleitet.

Das Verfahren der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zu diesen Planänderungen ist in der Zeit vom 22.09.2022 bis 24.10.2022 durchgeführt worden. In dieser Zeit wurde auch eine öffentliche Informationsveranstaltung zu diesen Planvorhaben in der Gesamtschule durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und von den Trägern öffentlicher Belange wurden zunächst im Bauausschuss am 25.10.2022 vorgestellt.

Der Rat der Gemeinde hat dann am 15.11.2022 über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und hierzu entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung der Unterlagen vorzunehmen.

Die Übersicht über die eingegangenen Bedenken und Anregungen und die dazu gefertigten Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind im Sitzungsprogramm der Gemeinde einzusehen – [www.nordkirchen.de/Rathaus/Politik/Bürgerinfo](http://www.nordkirchen.de/Rathaus/Politik/Bürgerinfo) -

In der Zeit vom 17.07.2023 bis zum 22.08.2023 hat die öffentliche Auslegung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes „Hotelquartier Nordkirchen“ stattgefunden.

Auch zu den in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde eine Abwägungstabelle erstellt, die ebenfalls im Sitzungsprogramm einzusehen ist.

Damit liegen nach Auffassung der Verwaltung alle notwendigen Erkenntnisse zum Abschluss der Planänderungsverfahren vor.

Die Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanänderung kann erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung eintreten, die unmittelbar nach dem Ratsbeschluss beantragt werden wird.

In der Zwischenzeit sollen dann auch die oben erwähnten Verträge unterzeichnet werden.

Anlagen im Sitzungsprogramm:

1. Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Entwurf des Bebauungsplanes „Hotelquartier Nordkirchen“
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Hotelquartier Nordkirchen“
5. Immissionsschutzgutachten
6. Ergänzung zum Immissionsschutzgutachten
7. Artenschutzprüfung
8. Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Bürger- und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
9. Abwägungstabelle aus der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen und der Träger öffentlichen Belange
10. Faunistischer Fachbeitrag

## Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" 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  
23-07-28 Abwägung Hotelquartier  
Abwägungstabelle 3(1)+4(1)  
ASP  
Entw. 31. FNP-Änd.  
Entw. BBP  
Entw. Begr. 31. FNP-Änd.  
Entw. Begr. BBP  
Erg. Immissionsschutzgutachten  
Faunistischer Fachbeitrag  
Immissionsschutzgutachten