



**Sitzungsvorlage  
114/2016  
öffentlich**

**19.10.2016**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	03.11.2016
Rat der Gemeinde Nordkirchen	10.11.2016

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Planungsangelegenheiten**

**21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Nordkirchen" bei teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes "Johann-Conrad-Schlaun-Schule"**

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Gemeinde beschließt die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Hotel Nordkirchen“ für den im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 des BauGB aufgestellt und enthält einen vom Vorhabenträger aufzustellenden und mit der Gemeinde abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Weitere Einzelheiten des Vorhabens sind in einem Durchführungsvertrag zu regeln.

## Sachverhalt

Der Wunsch nach einem größeren Hotel in Nordkirchen, in dem z. B. Hochzeitsgesellschaften oder größere Touristengruppen übernachten können, besteht schon seit vielen Jahren. So wurde dieser Gedanke bereits 1997 in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufgenommen durch Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes „Hotel“ außerhalb des Schlossparkes nördlich der Schlossstraße.

Nun ist es gelungen, einen Betreiber für eine Hotelanlage in Nordkirchen zu finden, der das gute Potential der Gemeinde erkannt hat und an diesem Standort langfristig ein Hotel mit zugehörigen Wellnesseinrichtungen und einem Hallenbad betreiben möchte. Auf dieser Grundlage sollte es gelingen, einen Investor für dieses Vorhaben zu finden, mit dem dann bei Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die weiteren Planungen abzustimmen und die Durchführungsbedingungen vertraglich zu regeln sind.

Das vom Betreiber erarbeitete Konzept sieht neben dem Hotel, den Wellnesseinrichtungen und dem Schwimmbad eine weitere Wohnanlage vor, die Teil des Hotelangebotes sein soll, sowie eine Reitanlage und hotelbezogene Verkaufs- und Dienstleistungsflächen. Es steht im Moment noch nicht fest, ob diese ergänzenden Einrichtungen tatsächlich auch gebaut werden sollen (eventuell auch in späteren Bauabschnitten), jedoch soll das Planungsrecht hierfür bereits jetzt geschaffen werden.

Im Moment wird auch eine Alternative überlegt, die sich aus einem weiteren Wohnungsbedarf der Fachhochschule für Finanzen ergibt. Die Gemeinde hat der Fachhochschule seit Jahren angeboten, einen erhöhten Unterbringungsbedarf für studierende außerhalb der denkmalgeschützten Gartenanlagen zu realisieren, z. B. auf dem hier angesprochenen Gelände. Nachdem aktuell ein weiterer Bedarf an Unterkünften von der Fachhochschule bereits für 2017 formuliert worden ist, hat die Gemeinde im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens erklärt, mit einem noch zu findenden Investor diese Wohn- und Unterrichtsräume auf der Fläche südlich des Hotels schaffen zu wollen. Hierbei ergeben sich denkbare Synergien dadurch, dass ein Hotelbetreiber Teile dieser studentischen Unterkünfte in den unterrichtsfreien Zeiten auch vermieten könnte und insgesamt die Versorgung auch der Studenten sicherstellen kann.

Ob dieses Angebot der Gemeinde von der Finanzverwaltung angenommen wird, steht im Moment noch nicht fest. Hierzu sind auch die übrigen landesweit eingeholten Angebote erst zu prüfen und mit dem Angebot der Gemeinde zu vergleichen.

Sollte diese Variante gewählt werden, ist als weiterer Nutzungsinhalt in die Flächennutzungsplanänderung und in den Bebauungsplan das studentische Wohnen aufzunehmen.

Die Planung der Hotelanlage betrifft auch Flächen, die teilweise im Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun-Schule“ von 1994 als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Diese Ausweisungen sind an den neuen Planungsinhalt anzupassen.

Das verlangt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Johann-Conrad-Schlaun-Schule“.

**Finanzielle Auswirkung:**

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	_____ 10.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

**Anlagen**

Übersichtsplan zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes