



# Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

## 48. Flächennutzungsplanänderung

### Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2



- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Regionalplanungsbehörde</b>	<b>1</b>
1. Bezirksregierung Münster	1
<b>II. Träger öffentlicher Belange</b>	<b>1</b>
1. Stadt Ibbenbüren	1
2. Bezirksregierung Münster - Dezernat 33	1
3. Stadt Lengerich	1
4. Gemeinde Lotte	1
5. Gemeinde Hagen a.T.W.	1
6. Amprion GmbH	1
7. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	2
8. Evangelische Kirchengemeinde von Westfalen	2
9. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	2
10. Gemeinde Ladbergen	2
11. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	2
12. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH	2
13. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	2
14. Tönsmeier Emsland GmbH & Co. KG	2
15. Landesbetrieb Wald und Holz	2
16. Kreis Steinfurt	2
17. Gemeinde Westerkappeln	2

	<b>I. Regionalplanungsbehörde</b>	
	<b>1. Bezirksregierung Münster</b> vom 24.05.2018	
	<p>mit Schreiben vom 24.05.2018 habe ich Ihnen mitgeteilt, dass die Darstellung eines Sondergebietes „Hotel“ <u>mit den Zielen der Raumordnung vereinbar</u> ist.</p> <p>Da keine raumordnerisch relevanten Änderungen vorgenommen wurden, gilt meine Stellungnahme auch für den aktuell vorliegenden Planentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Die Bezirksregierung äußert keine Bedenken gegen ein Sondergebiet „Hotel“, da dieses mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Die aktuelle Vorhabenplanung sieht nun jedoch eine Mischnutzung mit Wohnen vor, sodass die Planung nun eine Mischbaufläche, anstelle eines Sondergebietes „Hotel“ vorsieht. Hiergegen dürften jedoch ebenfalls keine Bedenken hervorgerufen, da die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt und auch eine Mischbaufläche den raumordnerischen Vorgaben entspricht.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<b>II. Träger öffentlicher Belange</b>	
	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Stadt Ibbenbüren</b> vom 20.07.2018</li> <li><b>2. Bezirksregierung Münster - Dezernat 33</b> vom 23.07.2018</li> <li><b>3. Stadt Lengerich</b> vom 24.07.2018</li> <li><b>4. Gemeinde Lotte</b> vom 26.07.2018</li> <li><b>5. Gemeinde Hagen a.T.W.</b> vom 26.07.2018</li> <li><b>6. Amprion GmbH</b> vom 27.07.2018</li> </ol>	

<p><b>7. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land</b> vom 30.07.2018</p> <p><b>8. Evangelische Kirchengemeinde von Westfalen</b> vom 02.08.2018</p> <p><b>9. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</b> vom 07.08.2018</p> <p><b>10. Gemeinde Ladbergen</b> vom 08.08.2018</p> <p><b>11. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen</b> vom 09.08.2018</p> <p><b>12. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH</b> vom 14.08.2018</p> <p><b>13. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> vom 14.08.2018</p> <p><b>14. Tönsmeier Emsland GmbH &amp; Co. KG</b> vom 20.08.2018</p> <p><b>15. Landesbetrieb Wald und Holz</b> vom 20.08.2018</p> <p><b>16. Kreis Steinfurt</b> vom 21.08.2018</p>	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p><b>17. Gemeinde Westerkappeln</b> vom 13.08.2018</p>	

a) die Gemeinde Westerkappeln nimmt zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 08.06.2018 habe ich zum o.g. Bauleitplanverfahren schon einmal Stellung bezogen. Durch die Errichtung des Vorhabens „Hotel Burggraf“ sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Westerkappeln hinsichtlich der eigenen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 48. FNP-Änderung trotz eigener Anregungen nicht untersucht worden. Da ich auch in der Begründung hierzu keine Auswirkungen entnehmen kann, gehe ich davon aus, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für den eigenen Ortskern sowie auch für Einzelanlagen im Außenbereich nicht auszuschließen sind.

In § 2 Absatz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Die Gemeinde Westerkappeln beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 88 „Ortskern“ die Innerstädtische Stärkung des gewerblichen Ortskerns. Hinsichtlich des Gaststättengewerbes oder anderer Übernachtungsmöglichkeiten wird die Gemeinde Westerkappeln städtebaulich eingeschränkt, da eine übermächtige Konkurrenz diese Branchen unter Druck setzen wird.

**Stellungnahme:**

Nebenstehende Anmerkungen wurden im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ wie folgt abgewogen:

Die Gemeinde Westerkappeln hält ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung weiter aufrecht und führt diese weiter aus. Es wird moniert, dass die Auswirkungen des Hotelneubaus auf die Hotellerie und das Gastgewerbe für Westerkappeln nicht hinreichend untersucht wurden. Es wird die Gefahr gesehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf das ortsansässige Gastgewerbe kommen könnte.

Bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Untersuchung von Seiten der Stadt Tecklenburg für nicht erforderlich erachtet wird. Diese Sicht wird aus folgenden Gründen weiter aufrechterhalten:

1. Reaktivierung des bestehenden Übernachtungspotenzials seit Schließung des Hotel Burggrafen und Ergänzung des Übernachtungsangebotes entsprechend der Marktbewertung der Tecklenburg Touristik GmbH
2. Besondere Topographie und Lage sowie des touristischen Wertes des Ortes
3. Stärkung der touristischen Infrastruktur und des Einzelhandels sowie der Gastronomie des Umlandes
4. Keine Bedenken der ortsansässigen Hotellerie- und Beherbergungsgewerbe im Umkreis von 10km
5. Hotelverkleinerung und Integration einer Seniorenwohnanlage

Zu 1) Mit dem Hotelkonzept werden vollkommen andere und vor allem neue Gäste angesprochen, die kein vergleichbares Angebot in den umliegenden Gemeinden vorfinden. Insofern ist aus Marktsicht eher von einer Ergänzung des vorhandenen Übernachtungsportfolios in der Region auszugehen.

Die Internetrecherche des Übernachtungsangebotes Westerkappelns hat ergeben, dass keinerlei vergleichbare Angebote in diesem gehobenen Segment vorliegen. Insofern kann durchaus unterstellt werden, dass Feriengäste, die sich zukünftig für das Hotel Burggraf entscheiden, einer anderen Klientel angehören werden, die nicht zwangsläufig auch zum Publikum eines klassischen Gasthofes gehören. Insofern stellt der Hotelneubau keine „übermächtige“ Konkurrenz dar,

da das Westerkappeler Übernachtungsangebot – sowohl das vorhandene als auch evtl. neu hinzukommendes – auf eine völlig andere Zielgruppe abstellt.

Zu 2) Tecklenburg ist bereits als Tourismusdestination etabliert und weit über die regionalen Grenzen (u. a. Niederlande) bekannt. Die Stadt profitiert hier von ihrer besonderen Lage am Höhenkamm des Teutoburger Waldes (Hermannsweg). Insofern ist eine Vergleichbarkeit Tecklenburgs mit umliegenden Orten schwer herzustellen. Die steilen Hänge und Täler haben in manchen Bereichen voralpinen Charakter und stellen somit eine Besonderheit im Münsterland dar. Touristen kommen daher gezielt direkt nach Tecklenburg, um diese besondere Landschaft zu erleben. Gemeinden nördlich und südlich des Höhenkammes sind landschaftlich – und somit touristisch – deutlich weniger interessant.

Zu 3) Tecklenburg ist als Luft- und Kneippkurort weit über die regionalen Grenzen hinaus als Tourismusdestination bekannt. Die Stadt hält ein umfangreiches, auf den Gast zugeschnittenes Tourismusangebot vor. Während der Sommersaison finden in der alten Burgruine jährlich die Tecklenburger Festspiele statt. Durch die Belebung/ Angebotserweiterung soll die vorhandene Infrastruktur gestärkt werden und eine Belebung des Zentrums gefördert werden.

Zu 4) Ein sehr gewichtiges Argument, warum eine Untersuchung für nicht nötig erachtet wird, liegt jedoch darin begründet, dass – außer von der Gemeinde Westerkappeln – keine anderen Gemeinden oder betroffenen Bürger Bedenken in Bezug auf den Hotelneubau weder in der frühzeitigen Beteiligung noch in der öffentlichen Auslegung geäußert haben.

Nachbarkommunen wie z. B. Ibbenbüren haben sich im Beteiligungsverfahren nicht negativ zum Vorhaben geäußert, obwohl dort ein deutlich ausgeprägteres und differenzierteres Beherbergungsgewerbe existiert.

Besonders bemerkenswert ist jedoch die Tatsache, dass aus der Kommune Tecklenburg selbst keine Bedenken von ortsansässigen Hotelbetreibern genannt wurden. Weder das Ringhotel in Brochterbeck, noch mit Westerkappeler Betrieben vergleichbare Beherbergungsbetriebe in Tecklenburg selbst haben sich gegen den Neubau ausgesprochen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass, wenn ein vergleichbarer Betrieb vor Ort keine Bedenken äußert, ein Betrieb im 15 km entfernten Westerkappeln nicht betroffen sind dürfte.

Zu 5) Seitens des Vorhabenträgers wurde die Planung modifiziert und soll ein Teil des Hotelgebäudes für Servicewohnen genutzt werden. Hierdurch wird die Größe des Hotels auf rd. 100 Zimmer (200 Betten) von zuvor in der Ursprungsplanung anvisierten 127 Zimmern reduziert. Durch diese Vorhabenbedingte

	<p>Umplanung wird u.A. den Bedenken der Gemeinde Westerkappeln Rechnung getragen.</p> <p>Fazit:</p> <p>Es werden, gerade auch durch die Hotelverkleinerung, keine negativen Auswirkungen auf die Übernachtungssituation und die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf das Beherbergungsgewerbe der Nachbargemeinden erwartet. Es kann aus oben genannten Gründen unterstellt werden, dass Übernachtungsgäste, die sich z. B. für Westerkappeln entscheiden, andere Motive bei ihrer Wahl verfolgen, als Touristen, die nach Tecklenburg kommen, und sich auch weiterhin für Westerkappeln entscheiden werden. Von einer rechtlich nicht erforderlichen Untersuchung wird daher weiter abgesehen.</p> <p>Die Gemeinde Westerkappeln setzt bei ihrer städtebaulichen Entwicklung auf andere Entwicklungsziele als die auf Tourismus ausgerichtete Stadt Tecklenburg. Insofern kann auch das Übernachtungsangebot der beiden Kommunen nicht miteinander verglichen werden. Der Hinweis, das Abwägungsmaterial sei nicht ausreichend ermittelt worden, wird insofern zurückgewiesen, als dass – außer von der Gemeinde Westerkappeln – von keiner Seite der Hotelneubau im Rahmen der beiden Beteiligungsschritte als „Gefahr“ gesehen wird. Ob und wenn ja, aus welchen Gründen sich Stammgäste aus Westerkappeln zukünftig für das neue Hotel in Tecklenburg entscheiden werden, kann nur vermutet werden. Hier sind jedoch auch die einzelnen Betreiber in Westerkappeln gefordert, ihr Angebot zeitgemäß zu halten.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</b></p>
--	--

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 31.03.2021  
Bu/Lh/Sp/Su-305.190

.....  
(Der Bearbeiter)

