

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“

Verfahren gem. § 12 BauGB

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2



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

INHALTSVERZEICHNIS

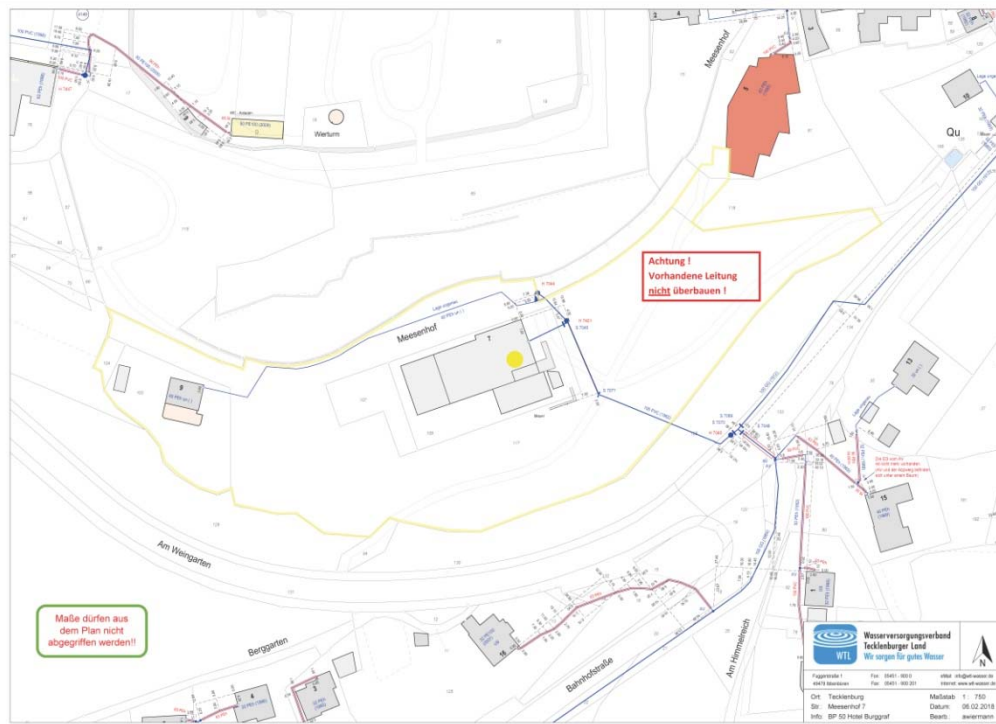
	Seite
I. Regionalplanungsbehörde	1
1. Bezirksregierung Münster	1
II. Träger öffentlicher Belange	2
1. Gemeinde Ladbergen	2
2. Gemeinde Hagen a.T.W.	2
3. Amprion GmbH	3
4. LWL-Archäologie für Westfalen	3
5. Bezirksregierung Münster – Dez. 33 Flurbereinigung	3
6. Stadt Lengerich	3
7. Gemeinde Lotte	3
8. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	3
9. IHK Nordwestfalen	3
10. Handwerkskammer Münster	3
11. Gemeinde Saerbeck	3
12. Wasserverband Tecklenburger Land	3
13. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH	7
14. Landesbetrieb Wald und Holz	8
15. Gemeinde Westerkappeln	9
16. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	10
17. Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt	15
18. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	17
19. Tönsmeier Emsland GmbH	18
20. Deutsche Telekom Technik GmbH	18

	I. Regionalplanungsbehörde	
	1. Bezirksregierung Münster vom 08.03.2018	
a)	Sehr geehrte Damen und Herren, mit der o.g. Bebauungsplanung beabsichtigt die Stadt Tecklenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Hotelanlage in Tecklenburg zu schaffen. Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 50 „Hotel Burggraf“ zeichnerisch festgesetzte Sondergebiet „Hotel“ befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs und ist somit mit den geltenden Zielen der Raumordnung vereinbar.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	<u>Städtebauliche Hinweise des Dez. 35</u> Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ ist unter Punkt <i>1.4 Flächennutzungsplan; Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB</i> ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche darstelle und die Festsetzung eines Sondergebietes somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei.	zu b) <u>Stellungnahme:</u> Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass nicht der komplette Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der als Sondergebiet festgesetzt wird, auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und empfiehlt daher, den FNP parallel zu ändern. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird für diejenigen Teilflächen, die bisher noch nicht als Sondergebiet dargestellt sind, in einer 48. Änderung im Parallelverfahren geändert.

	Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sei deshalb auch nicht erforderlich. <u>Diese Einschätzung wird seitens des Dez. 35 nicht geteilt.</u> Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg für einen Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ eine Sonderbaufläche dar. Der Geltungsbereich des Sondergebietes im Bebauungsplan geht aber weit über die Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan hinaus. Aus diesem Grund wird eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan hier nicht gesehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird dringend empfohlen, eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.	
c)	Aufgrund der direkten Nähe zu dem Bodendenkmal ‚Burgberg‘ mit seinem Baudenkmal ‚Burgruine‘ (Umgebungsschutz) wird seitens des Dezernates 35 des Weiteren darauf hingewiesen, die zuständigen Denkmalböden (LWL-DLBW und Bezirksregierung Münster, Dez. 35) im Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Bei Fragen zu den städtebaulichen Hinweisen stehen Ihnen Frau Michaela Gellenbeck (0251-4111288) und Frau Maleen Koch (Städtebaudezernat, 0251-411 1436) gerne zur Verfügung.	zu c) <u>Stellungnahme:</u> Das LWL ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt worden. Siehe hierzu auch unter II. Nr. 16
	II. Träger öffentlicher Belange	
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Gemeinde Ladbergen vom 02.02.2018 2. Gemeinde Hagen a.T.W.	

	vom 06.02.2018 3. Amprion GmbH vom 07.02.2018 4. LWL-Archäologie für Westfalen vom 07.02.2018 5. Bezirksregierung Münster – Dez. 33 Flurbereinigung vom 09.02.2018 6. Stadt Lengerich vom 14.02.2018 7. Gemeinde Lotte vom 19.02.2018 8. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 23.02.2018 9. IHK Nordwestfalen vom 01.03.2018 10. Handwerkskammer Münster vom 02.03.2018 11. Gemeinde Saerbeck vom 05.03.2018	
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	12. Wasserverband Tecklenburger Land vom 07.02.2018	
	in wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ der Stadt Tecklenburg keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unsere Versor-	<u>Stellungnahme:</u> Von Seiten des Wasserverbandes Tecklenburger Land (WTL) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Aus den der Stellungnahme beigelegten Karten geht hervor, dass die zukünftigen Baukörper über den jetzt vorhandenen Leitungen des WTL liegen werden. Insofern ist der Vorhabenträger dringend gehalten, sich rechtzeitig vor Beginn

gungsleitungen. Diese dürfen nicht überbaut werden! <u>Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die vorhandenen Anschlüsse stillgelegt und die Wasserzähler ausgebaut werden!</u> Als Anlage erhalten Sie eine Ausschnittkopie im Maßstab 1 : 750 mit der Lage unserer Versorgungs- bzw. Hausanschlussleitungen und einen Übersichtsplan im Maßstab 1 : 3500.	der Baumaßnahme mit dem WTL in Verbindung zu setzen und eine Verlegung der Leitungen abzustimmen. Folgende Textpassage wird unter <i>Hinweise</i> in den Bebauungsplan aufgenommen: <u>„Versorgungsträger: Wasserverband Tecklenburger Land</u> <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen des Wasserverbandes Tecklenburger Land. Diese dürfen nicht überbaut werden!</i> <i>Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die vorhandenen Anschlüsse stillgelegt und die Wasserzähler ausgebaut werden! Der Vorhabenträger muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen Kontakt mit dem Wasserverband Tecklenburg aufnehmen.“</i> <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
---	--





	13. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH vom 15.02.2018	
a)	seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf dem betreffenden Areal befindet sich eine Trafostation, welche neben dem Hotel auch umliegende Objekte, u.a. das Kreisheimathaus, die Jugendherberge und die Straßenbeleuchtung, versorgt. Da der Standort auf Grund der Größe des Hotelneubaus nicht weiter genutzt werden kann, ist zur Gewährleistung der Versorgung die Ausweisung eines Alternativstandortes erforderlich.	zu a) <u>Stellungnahme:</u> Von Seiten der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH (SWL) werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die angesprochene Trafostation muss in direkter Absprache mit dem Vorhabenträger verlegt und gemeinsam ein neuer Standort gefunden werden. Im Bebauungsplan wird unter Hinweise folgende Textpassage aufgenommen: <i>„Versorgungsträger: SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH</i> <i>Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH. Der Vorhabenträger ist gehalten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der SWL Verteilungsnetzgesellschaft in Verbindung zu setzen, um ggf. eine Verlegung der Trafostation zu veranlassen.</i> <i>Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Energieversorgung. Bei Tiefbauarbeiten muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betreffende Leitungen und Anlagen sind ggf. zu sichern. Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden.“</i> <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
b)	Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich auf dem betreffenden Areal Leitungen der Energieversorgung befinden. Sollten im Bereich dieser Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betreffende Leitungen und Anlagen sind ggf. zu sichern. Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden.	zu b) <u>Stellungnahme:</u> Siehe oben! <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.

c)	Seitens der Stadt Tecklenburg ist die Anpassung des Straßenbeleuchtungskonzeptes für die betreffende Fläche erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass die Beleuchtung der Wege und Straßen momentan in die öffentliche Beleuchtung integriert ist.	zu c) <u>Stellungnahme:</u> Ein Straßenbeleuchtungskonzept wird zu gegebener Zeit zusammen mit der Stadt, der SWL und dem Vorhabenträger abzustimmen sein. Ein Straßenbeleuchtungskonzept ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	14. Landesbetrieb Wald und Holz vom 22.02.2018	
a)	gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken, da Wald in einer Größe von ca. 0,7ha dauerhaft in Anspruch genommen wird. Ein Schutzstreifen zwischen Wald und Bebauungsgrenze von ca. 35m sollte eingehalten werden.	zu a) <u>Stellungnahme:</u> In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurden zum Stand der Auslegungsfassung außerhalb der überbaubaren Bereiche verbleibende Waldflächen festgelegt, die erhalten bleiben. In diesen <i>Flächen für Wald</i> sind keine Eingriffe im Hinblick auf die Schaffung von Sichtachsen oder gärtnerische Gestaltung vorgesehen, im Falle eventueller baubedingter Schäden erfolgt ein Ersatz in Form von Neuanpflanzungen standortheimischer Bäume. Folglich kommt es durch die aktuelle Planung nur noch zu einer Beseitigung von rund 0,32 ha Wald. Um möglichst weitreichende Teile des bestehenden Waldes außerhalb der überbaubaren Bereiche in der bestehenden Form zu erhalten, kann der geforderte Mindestabstand von 35 m zwischen Wald und Bebauungsgrenze nicht eingehalten werden. Damit einhergehende erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht wie auch an den Schutz des Waldes (Brand) sind dem Planungsträger bekannt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

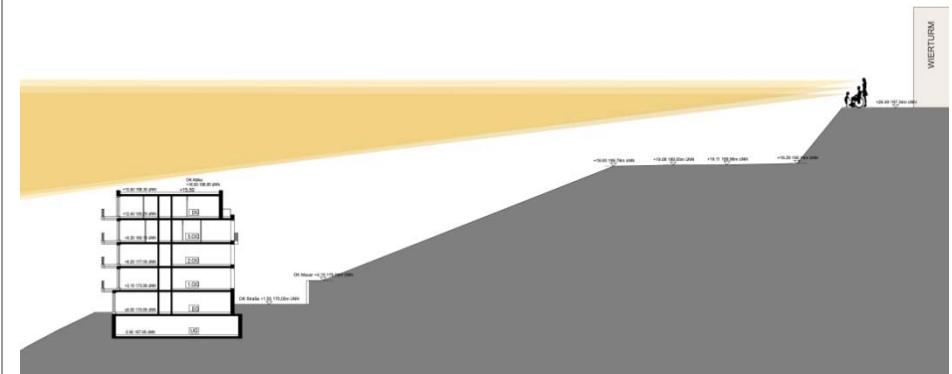
b)	Ein Lageplan, in welchem die konkrete Waldinanspruchnahme und der Ersatz dargestellt ist, ist notwendig. Der Waldersatz muss im Verhältnis 1:2 mit standorgerechten, klimastabilen Forstpflanzen anerkannter Herkunft, innerhalb der auf Eingriff folgenden Pflanzperiode erbracht werden. Es wird eine hinreichend Beschreibung der Kompensationsmaßnahme benötigt (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe / Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %). Können diese Dinge im Verfahren erbracht und von den Träger öffentlicher Belange geprüft werden, kann aufgrund von Verwaltungsvereinfachung auf ein separates Umwandlungsverfahren beim Regionalforstamt Münsterland verzichtet werden.	zu b) <u>Stellungnahme:</u> Der Verlust von rund 0,32 ha Wald soll integrativ im Zuge des Gesamtkompensationserfordernisses ersetzt werden. Konkrete Kompensationsmaßnahmen werden zur öffentlichen Auslegung feststehen und mit Lageplan und textlicher Beschreibung in den Bebauungsplanunterlagen festgelegt. Beabsichtigt ist ein vollumfänglich funktionaler Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit Wald, die den Anforderungen des Forstrechtes, der Eingriffsregelung und des Artenschutzes gerecht werden sollen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
	15. Gemeinde Westerkappeln vom 27.02.2018	
	die Gemeinde Westerkappeln nimmt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ wie folgt Stellung: Durch die Errichtung dieses Vorhabens sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Westerkappeln hinsichtlich der eigenen Übernachtungsmöglichkeiten 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. Daher rege ich eine Untersuchung an, um diese städtebaulichen Folgewirkungen in den anderen Gemeinden zu untersuchen.	<u>Stellungnahme:</u> Eine Untersuchung der Auswirkungen des Hotelneubaus auf die Hotelerie-situation der umliegenden Gemeinden wird als nicht notwendig erachtet. 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. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Übernachtungssituation der Nachbargemeinden erwartet. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zurückgewiesen.

16. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 27.02.2018	
a) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung legen sie uns den neuen Bebauungsplan für das Hotel Burggraf als Vorentwurf vor. Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb im Jahr 2015. Das formulierte Ziel im Wettbewerbsverfahren war ein Hotel unter den besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen der Umgebung zu planen und damit der speziellen Lage am Steilhang gerecht zu werden. Bereits in unserer Stellungnahme vom 26.03.2014 zum ersten Bebauungsplan, wurde auf die Bedeutung des „Historischen Stadtkern Tecklenburg“ und die in der Denkmalbereichssatzung definierten Sichtachsen hingewiesen. In der Auslobung zum Wettbewerb wurde deshalb formuliert, dass die Sichtbeziehungen einen bedeutenden Aspekt im Rahmen des Denkmalschutzes darstellen. Die geschützte Fernwirkung der Burgruine und der Stadtsilhouette dürfen nicht durch einen Hotelneubau dominiert werden. Das Raumprogramm und damit das Bauvolumen wurden vom Projektentwickler für ein Hotel vorgegeben und waren ausdrücklich Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Der Siegerentwurf vom Büro Blocher & Blocher aus Stuttgart zeichnet sich durch seine überraschende Leichtigkeit aus. Die Anforderungen aus dem Wettbewerb wurden hier erfüllt und überzeugend im Entwurf umgesetzt. Der Eingriff in den Steilhang im Kontext mit dem aufstehenden Bauvolumen wurde naturräumlich als auch aus Sicht der Denkmalpflege als angemessen bewertet. Der nun vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan zeigt in seiner Planung eine deutliche Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis. In der Projektbeschreibung der Begründung zum Bebauungsplan ist von drei unterschiedlichen Baukörpern die Rede. Neben dem Hotelneubau sollte das Kulturhaus funktional an den Neubau angebunden werden. Eine bauliche Verbindung war bisher nicht im Gespräch. Ein Apartmenthaus dagegen war nie Bestandteil der Planungsaufgabe und konterkariert das Wettbewerbsergebnis.	Stellungnahme: Die LWL-Denkmalpflege stellt fest, dass der Bebauungsplan von den Ergebnissen des Architektenwettbewerbes aus dem 2015 dahingehend abweicht, dass neue Gebäude (Appartementhaus und Kulturgang) hinzugekommen sind. Hierzu ist festzustellen, dass das wirtschaftliche Konzept, dass den Ausschreibungsunterlagen des Architekturwettbewerbs zugrunde lag, nicht dem wirtschaftlichen Konzept des jetzigen Betreibers entspricht. Daher war, um den für Tecklenburg elementar wichtigen Hotelstandort perspektivisch sichern zu können, eine Überarbeitung nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich. Bei dieser Bearbeitung wurde darauf geachtet, dass die Belange des Denkmalschutzes – hier vor allem die denkmalgeschützte Sichtachse vom Haus Marck zu Burgruine und Wierturm – nicht durch die neu hinzukommenden Baukörper negativ tangiert werden. Dieser Themenkomplex wurde wie folgt berücksichtigt: - Der Kulturgang hat als Verbindungsgang zwischen Hotelneubau und Kulturhaus als eigenständiges Gebäude überhaupt keine Fernwirkung. Er liegt auf -1 Niveau, das Dach ist begrünt, und der vor dem Kulturgang befindliche Wald wird als solcher im Bebauungsplan festgesetzt. Von keinem Ort im Stadtgefüge wird dieses Gebäude wahrgenommen werden können. Insofern kann eine negative Auswirkung des Kulturganges auf die denkmalgeschützte Altstadt und deren Silhouette oder auf Sichtachsen ausgeschlossen werden. - Das Appartementhaus wurde als eigenständiger Entwurf in das Konzept aufgenommen. Aus Betreibersicht ist die Ergänzung des Ensembles um dieses Gebäude elementar, um die Anlage auf Dauer wirtschaftlich betreiben zu können. Bei der Entwicklung dieses Gebäudes wurde größte Sorgfalt sowohl auf die Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf die vorhandene Sichtachse gelegt als auch auf die Proportionen und die Materialwahl. Das Appartementhaus befindet sich außerhalb der Sichtachse und beeinträchtigt somit weder den Blick von Haus Marck in Richtung Burgruine, noch den Blick von dem Aussichtspunkt am Wierturm in Richtung Münsterland. Der aus architekto-

Gegen den geplanten Kulturgang bestehen keine Bedenken, wenn er sich in seiner Gestaltung und Dimensionierung unauffällig in die Hanglage einfügt. Gegen das geplante Apartmenthaus bestehen aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege erhebliche Bedenken. Im Gegensatz zum Wettbewerb wird das Bauvolumen unterhalb der historischen Altstadt um einen zusätzlichen Baukörper von 36,00 m Länge und einer Gebäudehöhe, die dem Hotelneubau entsprechen soll, stark vergrößert. Damit würde der Gesamtkomplex eindeutig die geschützte Fernwirkung der Burgruine und der Stadtsilhouette dominieren. Die wichtige Sichtachse zwischen Haus Marck und Wierturm würde durch das geplante Apartmenthaus stark beeinträchtigt.

nischer Hinsicht ohnehin wichtiger Abstand zwischen Hotelneubau und Apartmenthaus lässt somit die Blickachsen unverbaut und lässt das Gesamtensemble als locker gegliederte einzelne Baukörper erscheinen. Hinzukommt, dass der Bereich des Waldes vor dem Apartmenthaus bauplanungsrechtlich als waldähnliche Grünfläche festgesetzt wird. Somit wird das Apartmenthaus eine höchst untergeordnete Fernwirkung trotz Lage am Burgberg entwickeln können.

Im Rahmen der weiteren Detaillierung der Planung wurde der Entwurf des Apartmenthauses um ein Geschoss reduziert gegenüber dem Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung. Darüber hinaus wurden wischenzeitlich realistische Perspektivdarstellungen angefertigt, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung – und somit dem LWL bei seiner Beurteilung – so noch nicht zur Verfügung standen. Diese Darstellungen unterstreichen bildhaft die oben dargestellten Rücksichtnahmen auf die Belange des Denkmalschutzes:





Ansicht von Haus Marck aus

- b) Als Art der baulichen Nutzung wird nach BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. In dem Sondergebiet sollen auch Appartement- und Boardinghäuser für nicht dauerhaftes Wohnen zugelassen werden. Gleichzeitig wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt. Die erhöhte Grundflächenzahl wird vor dem Hintergrund festgesetzt, dass eine spätere Parzellierung einzelner Gebäude- und Grundstücksteile nicht ausgeschlossen werden kann. Gegen das geplante Appartementhaus bestehen wie beschrieben erhebliche Bedenken. Auch führt die Möglichkeit der Parzellierung zu einer Variabilität innerhalb der Planung, die heute denkmalrechtlich nicht bewertet werden kann. Auch aus diesem Grunde sollte(n) die geplante(n) Festsetzung(en) im Bebauungsplan noch einmal denkmalverträglich verändert werden.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange kann kein Unterschied gesehen werden, ob im Appartementhaus auch (partiell) dauerhaftes Wohnen zulässig ist oder nicht. Gleiches gilt für die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 oder eine spätere Parzellierung.

Bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Baurecht wird nur für das im B-Plan detailliert beschriebene Vorhaben geschaffen. Sollte das dort beschriebene Vorhaben nicht realisiert werden, erlischt – anders als bei einem Angebotsbebauungsplan – die Rechtskraft dieses B-Planes Nr. 50 umgehend.

Insofern kann ausgeschlossen werden, dass andere als im B-Plan festgesetzte Gebäude errichtet werden dürfen. Die Anmerkungen zu dauerhaften oder nicht-dauerhaften Wohnen, Grundflächenzahl oder Parzellierungen zielen auf einen Schutz denkmalpflegerischer Belange ab, die für einen Angebotsbebauungsplan wichtig wären, in diesem Falle jedoch in den Hintergrund treten können.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c)	Gegen die festgesetzten Höhen für den Hotelneubau bestehen keine Bedenken. Die Höhenangaben im Bezug zur Geschossigkeit beziehen sich auf den Wettbewerbsentwurf und gewährleisten damit dessen Umsetzung. Technische Anlagen sollten auf den Dachflächen ausgeschlossen sein. Wo es nicht möglich ist sind technische Aufbauten einzuhausen. Frei auf den Dächern aufgestellte Anlagen würden das Erscheinungsbild der historischen Stadtsilhouette im Zusammenspiel mit dem Hotelneubau stark beeinträchtigen. Der festgesetzte Materialkanon wurde für das Hotel in Abstimmung mit dem Wettbewerbsentwurf festgelegt. Für den Kulturgang soll außerdem Cortenstahl als bestimmendes Gestaltelement möglich sein. Die Planung für den Kulturgang wurde vom Büro Michelmann konzipiert. In der Projektbeschreibung wird formuliert, dass der Kulturgang die Verbindung zum naturräumlichen Umfeld durch die Materialien Holz und Cortenstahl herstellt. Da hier eine direkt bauliche Verbindung zum Hotel hergestellt wird, sollte der Gang die Materialität des Hotelneubaus in Abstimmung mit dem Wettbewerbssieger übernehmen. Cortenstahl wird den Materialkanon überfrachten und keine Verbindung zur Natur herstellen, sondern in der Fernwirkung der Gesamtansicht als störendes Element auftreten.	Stellungnahme: In Bezug auf die Höhenangaben des Hotelneubaus werden aus Sicht des LWL keine Bedenken vorgetragen. Technische Anlagen sind aus betriebswirtschaftlicher Sicht auf dem Dach nicht zu vermeiden. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Einschränkung hierzu vor. Diese Anlagen dürfen 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung stellt einen Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den technischen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen dar. Der Materialkanon ist mit den Architekturbüros und dem Vorhabenträger eng abgestimmt und stellt aus fachlicher Sicht ein stimmiges und (auch denkmal)verträgliches Konzept dar. Eine Überfrachtung des Materialkanons durch die Zulassung von Cortenstahl kann nicht gesehen werden. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zurückgewiesen.
d)	Außerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass wesentlich für das Erscheinungsbild der neuen Hotelanlage und damit für die Verträglichkeit im Sinne des Denkmalschutzes, die Detailausbildung ist. Alle grundlegenden Details sind darum im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW mit der UDB und der LWL- Denkmalpflege- Landschafts- und Baukultur abzustimmen.	Stellungnahme: Das städtebauliche Ziel der Stadt Tecklenburg war immer, eine neue Hotelentwicklung im Einklang mit der besonderen Lage innerhalb des Stadtgefüges auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte voranzutreiben. Aus diesem Grund hat die Stadt im Jahre 2015 einen Architekturwettbewerb ausgelobt, an dem bundesweit agierende Büros teilnahmen. Die Durchführung dieses Wettbewerbes unterstreicht den gestalterischen Anspruch der Stadt Tecklenburg, anspruchsvolle und zeitgemäße Architektur an einem sensiblen Ort zu entwickeln. Insofern soll auch eine enge Abstimmung mit dem LWL auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens weiterhin erfolgen. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	17. Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt (Auskunft erteilt: Frau Röckener, Tel. 02551-69-1432) vom 01.03.2018	
a)	zu der o.g. Planung nehme ich aus der Sicht des Artenschutzes Stellung. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen. Das für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 48 „Hotel Burggraf“ erstellte Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2015 kann aufgrund der bestehenden Aktualität für die Neuplanung verwandt werden. Dabei sind die Konfliktbetrachtung und die erforderlichen Vermeidungs- und CEF Maßnahmen an die geänderten Planbedingungen anzupassen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere angeregt, die folgenden Aspekte aufzuarbeiten und die Bearbeitung vor dem nächsten Verfahrensschritt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Stellungnahme: Das Artenschutzgutachten mit einer Konfliktbetrachtung der aktuellen Planung und einem Konzept der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Eine Abstimmung des Artenschutzgutachters mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt parallel. Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.
b)	Mit der Neuplanung (hier Kulturgang) und den geplanten Blickbeziehungen von diesem Gang mit 2 Plateaus wird in den östlich aufgrund des Waldkauzvorkommens zu erhaltenden Waldbereich (ASP 2015) eingegriffen. Es besteht die Gefahr, dass das Habitat nicht erhalten bleiben kann und CEF Maßnahmen erforderlich werden. Diese Maßnahmen, wie z.B. der Erhalt höhlenreicher Altholzbestände, sind nach dem Wirksamkeitsleitfaden zu entwickeln.	Stellungnahme: Das Habitat des Waldkauzes wird auf ca. 0,4 ha in Anspruch genommen. Durch die Sicherung des verbleibenden Waldstücks als Fläche für Wald und ggf. die zusätzliche Sicherung von Habitatbäumen sowie das Aufhängen eines Waldkauz-Nistkastens wird im verbleibenden Hangwald ein dauerhaft geeignetes Habitat für den Waldkauz erhalten. Im räumlichen Zusammenhang werden durch die Sicherung von Habitatbäumen (Alt- und Höhlenbäume) oder durch die Aus-der-Nutzungnahme von ca. 0,5 ha Wald (Altbaumbestand, d. h. Stammdurchmesser von min. 50 cm) dauerhaft gesichert und zwei weitere Waldkauz-Nistkästen installiert. Standorte sind noch bis zur öffentlichen Auslegung abzustimmen. Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.
c)	Bei Erhalt des östlichen Waldbereiches wäre eine vertragliche Sicherung der Waldfläche wie auch von 8 Einzelbäumen (s. ASP 2015) für den Waldkauz erforderlich. Allein eine Festsetzung als private Grünfläche ist hier nicht ausreichend.	Stellungnahme: Ein rund 0,13 ha umfassender Teilbereich im Osten des Plangebietes wird als Waldfläche festgesetzt und gesichert. Bezüglich eines Erhaltes von Habitatbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen noch Abstimmungen im Hinblick auf eine Vereinbarkeit mit der Verkehrssicherungspflicht aus. Gleichzeitig wird aktuell die Verfügbarkeit von gutachterlich vorgeschlagenen Alternativflächen südwestlich und südöstlich des Plangebietes geprüft. Die Ergebnisse

		werden zur öffentlichen Auslegung vorliegen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Es ist beabsichtigt, dem Hinweis zu folgen.
d)	Es wird in Hinblick auf die Installation von Fledermauskästen darauf hingewiesen, dass CEF Maßnahmen vor Baubeginn funktionsfähig sein müssen. Um frühzeitig mit dem Bau beginnen zu können, müssen daher sofort Kästen mit Sommer- und Winterquartierfunktion nach dem Wirksamkeitsleitfaden im nahen Umfeld des Hotels an öffentlichen Gebäuden aufgehängt werden.	Stellungnahme: Entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes zum Artenschutz müssen insgesamt 30 Kästen für Fledermäuse aufgehängt werden. Der überwiegende Teil soll am Kreishaus bzw. Stadthaus untergebracht werden, für sieben Kästen wird seitens des Artenschutzgutachters eine Anbringung am Kulturhaus (durch Überbau geschützte Südost-Seite) vorgeschlagen. Die Stadt Tecklenburg hat Kenntnis von diesen artenschutzrechtlichen Erfordernissen und wird die Maßnahmen zeitnah umsetzen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
e)	Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wie auch die Vermeidungsmaßnahmen - Abrisszeiten und Zeiten der Gehölzentnahme - sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verbindlich in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufzunehmen.	Stellungnahme: Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden verbindlich in die Planunterlagen eingebunden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.
f)	Weiterhin sollten aufgrund der großen geplanten Glasfronten, Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag ergriffen werden. Auch die Beleuchtung ist, wie bereits in der ASP 2015 beschrieben, artenschutzrechtlich zu prüfen. <u>Hinweise zu Vogelschlag an Glasflächen</u> Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind. <u>Hinweise zu Fledermäuse/Insekten</u> Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm verwendet werden. Marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit	Stellungnahme: Die Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde werden als Hinweise in die Planunterlage aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.

	Natriumdampflampen und LED-Leuchten. Bei den LED-Leuchten sollte ein geeigneter Farbton im insektenfreundlichem Spektralbereich (z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber) gewählt werden. Die Lampen sollten möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.	
	18. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 05.03.2018	
	dem o. g. Planvorhaben stehen nach jetzigem Stand keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen, da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt. Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die Agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und <u>vorrangig zu prüfen</u> ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann. Sollten landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wird daher unsererseits gefordert, dass aus der Umweltprüfung hervorgeht, wie die Vorrangprüfung erfolgt ist und warum die im Bundesnaturschutz genannten vorrangigen Maßnahmen nicht erfolgen können. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen, z.B. im Wald, oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.	Stellungnahme: Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Grund naturschutz- und forstrechtlicher Vorgaben erforderlich. Insbesondere der forstrechtliche Ausgleich hat durch Neuanlage von Wald zu erfolgen. Geplant ist die Inanspruchnahme bereits erfolgter Maßnahmen aus einem Ökopool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Eine Umwandlung aktuell bestehender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist somit nicht beabsichtigt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Tönsmeier Emsland GmbH vom 28.02.2018	
für die Übersendung des o. g. Bebauungsplanes möchten wir uns recht herzlich bedanken. Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken. Um eine reibungslose Entsorgungsdienstleistung auf dem Hotelgelände sicherzustellen, verweisen wir auf unser Schreiben vom 26.03.2014 und schlagen vor, im Hinblick auf die Befahrbarkeit des Geländes entsprechende Fahrproben durchzuführen. Für weitere Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung Wir bitten um Ihr Verständnis für unser Anliegen und verbleiben in der Hoffnung auf eine weiterhin kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.	Stellungnahme: Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Das Angebot, die Befahrbarkeit des Geländes durch Fahrproben zu überprüfen, wird positiv zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.04.2018	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Hotel Burggraf" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.	Stellungnahme: Es werden von Seiten der Deutschen Telekom Technik GmbH keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Jedoch befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom. Da durch die weiteren Planungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass vorhandene Telekommunikationslinien ggf. verlegt werden müssen, ist eine enge Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom Technik GmbH dringend geboten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Verlegung von Bestandsleitungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird unter Hinweise folgende Textpassage in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Versorgungsträger: Deutsche Telekom Technik GmbH</i> <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Vorhabenträger muss sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen, um sich den genauen Verlauf der Leitungen vor Ort anzeigen zu lassen und ggf.</i>

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien

Verlegungen von vorhandenen Leitung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eng abstimmen.

Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und muss im Anschluss an dieses Verfahren sichergestellt werden. Im Bebauungsplan selbst wird hierfür als Voraussetzung die Grundlage geschaffen, in dem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der privaten Straßenverkehrsfläche *Meesenhof* festgesetzt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de

oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>



Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 17.05.2018

Lh/Sp-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

