



# 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

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**

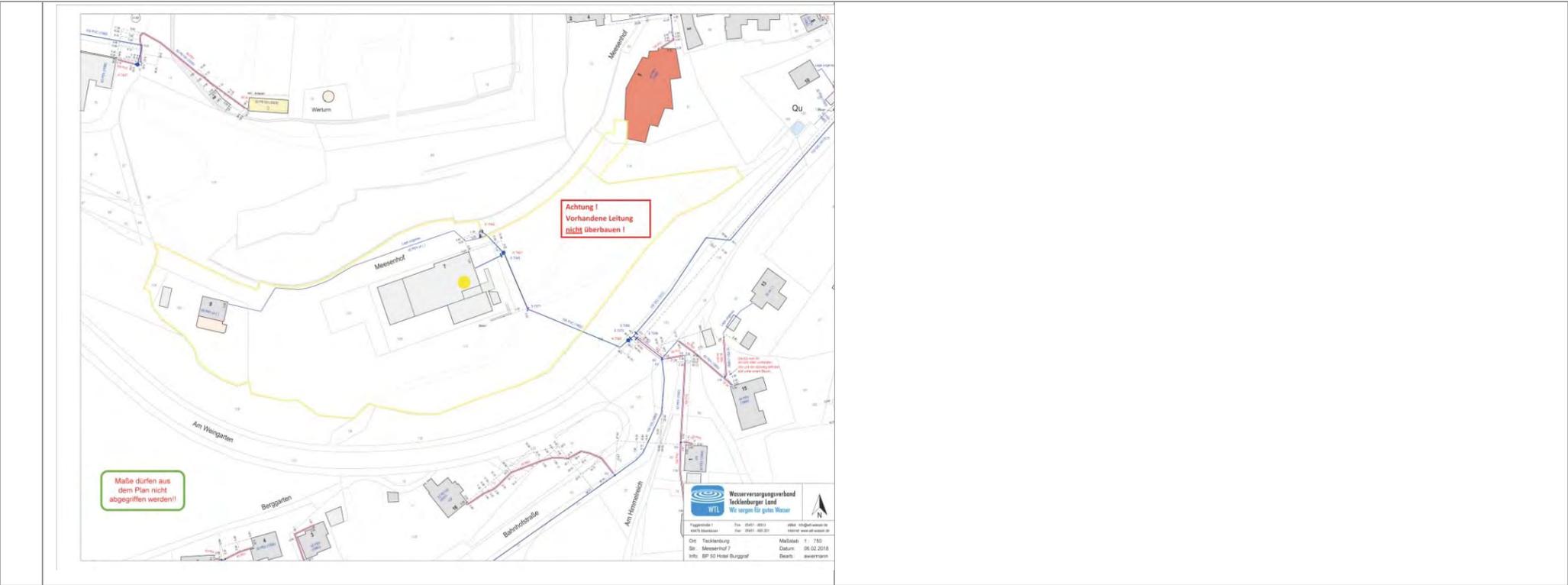
	Seite
<b>A. BETEILIGUNG DER REGIONALPLANUNGSBEHÖRDE GEM. § 34 LANDESPLANUNGSGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN</b>	<b>1</b>
1. Bezirksregierung Münster	1
<b>B. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG<sup>3</sup></b>	
<b>I. Träger öffentlicher Belange</b>	<b>3</b>
1. Gemeinde Ladbergen	3
2. Gemeinde Hagen a.T.W.	3
3. Amprion 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	4
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	14
18. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	17
19. Tönsmeier Emsland GmbH	18
20. Deutsche Telekom Technik GmbH	18
<b>C. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	<b>21</b>
<b>I. Träger öffentlicher Belange</b>	<b>21</b>
1. Gemeinde Lotte	21
2. Stadt Ibbenbüren	21
3. Gemeinde Hagen a.T.W.	21
4. Bezirksregierung Münster - Dezernat 33	21
5. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	21
6. Amprion GmbH	21
7. Stadt Lengerich	21
8. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	21
9. Evangelische Kirche von Westfalen	21
10. Gemeinde Westerkappeln	22
11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	24
12. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	25
13. Tönsmeier Emsland GmbH	26
14. Kreis Steinfurt	26
15. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur für Westfalen	33
<b>II. Öffentlichkeit</b>	<b>34</b>
1. Eigentümergeinschaft	34

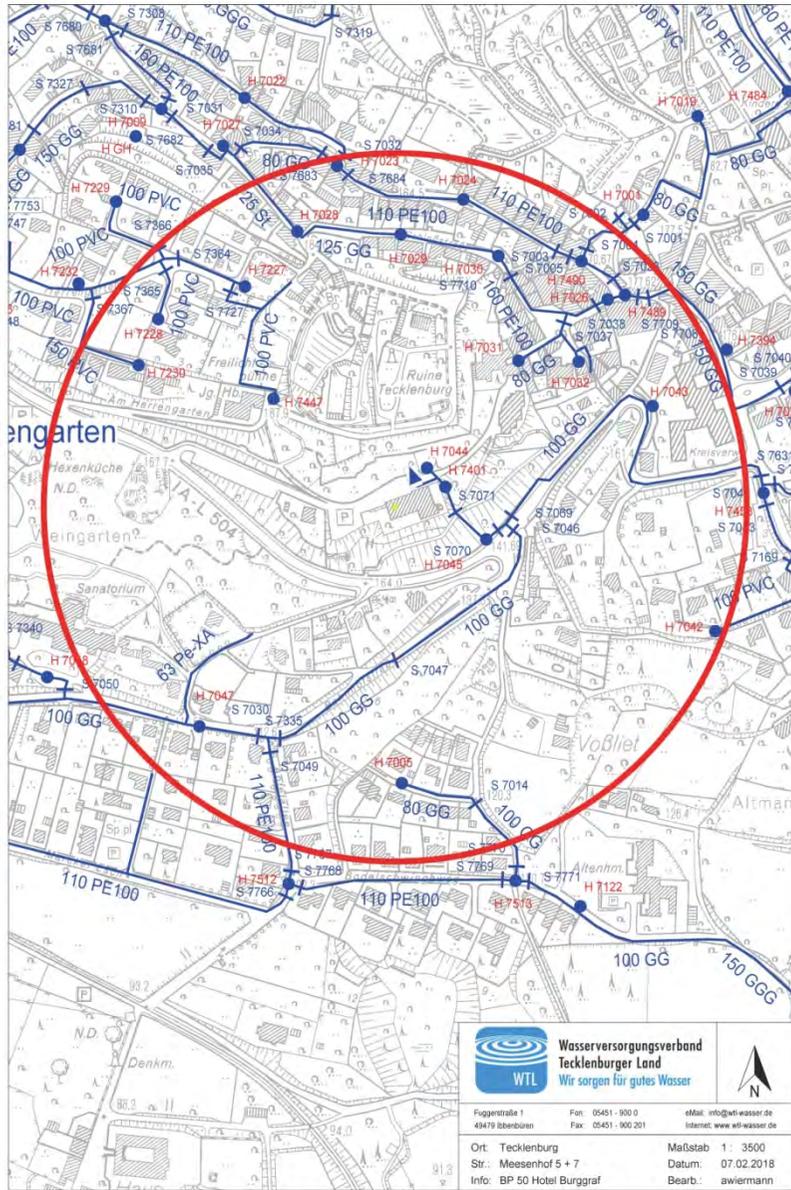
	<b>A. BETEILIGUNG DER REGIONALPLANUNGSBEHÖRDE GEM. § 34 LANDESPLANUNGSGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN</b>	
	<b>1. Bezirksregierung Münster</b> vom 08.03.2018	
a)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit der o.g. Bebauungsplanung beabsichtigt die Stadt Tecklenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Hotelanlage in Tecklenburg zu schaffen.</p> <p>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.</p>	<p>zu a) <b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
b)	<p><b><u>Städtebauliche Hinweise des Dez. 35</u></b></p> <p>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.</p>	<p>zu b) <b><u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>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.</b></p>

	<p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sei deshalb auch nicht erforderlich.</p> <p><u>Diese Einschätzung wird seitens des Dez. 35 nicht geteilt.</u></p> <p>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.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird dringend empfohlen, eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.</p>	
c)	<p>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.</p> <p>Bei Fragen zu den städtebaulichen Hinweisen stehen Ihnen Frau Michaela Gellenbeck (0251-4111288) und Frau Maleen Koch (Städtebaudezernat, 0251-411 1436) gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>zu c) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Das LWL ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt worden. Siehe hierzu auch unter <b>II. Nr. 16</b></p>

<b>B. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b>	
<b>I. 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>1. <b>Gemeinde Ladbergen</b> vom 02.02.2018</li><li>2. <b>Gemeinde Hagen a.T.W.</b> vom 06.02.2018</li><li>3. <b>Amprion GmbH</b> vom 07.02.2018</li><li>4. <b>LWL-Archäologie für Westfalen</b> vom 07.02.2018</li><li>5. <b>Bezirksregierung Münster – Dez. 33 Flurbereinigung</b> vom 09.02.2018</li><li>6. <b>Stadt Lengerich</b> vom 14.02.2018</li><li>7. <b>Gemeinde Lotte</b> vom 19.02.2018</li><li>8. <b>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen</b> vom 23.02.2018</li><li>9. <b>IHK Nordwestfalen</b> vom 01.03.2018</li><li>10. <b>Handwerkskammer Münster</b> vom 02.03.2018</li><li>11. <b>Gemeinde Saerbeck</b> vom 05.03.2018</li></ol>	

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p><b>12. Wasserverband Tecklenburger Land</b> vom 07.02.2018</p>	
<p>in wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes <b>Nr. 50 „Hotel Burggraf“</b> der Stadt Tecklenburg <b>keine Bedenken.</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unsere Versorgungsleitungen. 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.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b> 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 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:  <i>„Versorgungsträger: Wasserverband Tecklenburger Land</i> <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></p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>





	<b>13. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH</b> vom 15.02.2018	
a)	<p>seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>	<p><b>zu a) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Von Seiten der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH (SWL) werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.</p> <p>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:</p> <p><i>„Versorgungsträger: SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH</i></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
b)	<p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich auf dem betreffenden Areal Leitungen der Energieversorgung befinden.</p> <p>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.</p> <p>Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden.</p>	<p><b>zu b) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Siehe oben!</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

c)	<p>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.</p>	<p><b>zu c) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Ein Straßenbeleuchtungskonzept wird zu gegebener Zeit zusammen mit der Stadt, der SWL und dem Vorhabenträger abzustimmen sein.</p> <p>Ein Straßenbeleuchtungskonzept ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>14. Landesbetrieb Wald und Holz</b> vom 22.02.2018</p>		
d)	<p>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.</p> <p>Ein Schutzstreifen zwischen Wald und Bebauungsgrenze von ca. 35m sollte eingehalten werden.</p>	<p><b>zu d) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p>

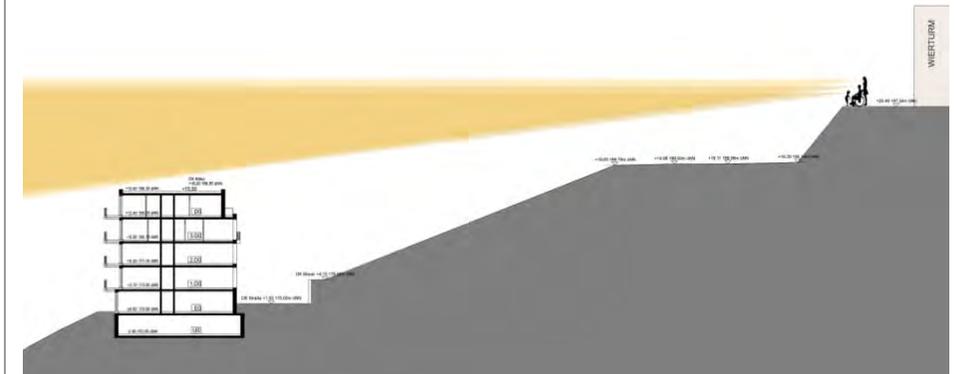
e)	<p>Ein Lageplan, in welchem die konkrete Waldinanspruchnahme und der Ersatz dargestellt ist, ist notwendig.</p> <p>Der Waldersatz muss im Verhältnis 1:2 mit standorgerechten, klimastabilen Forstpflanzen anerkannter Herkunft, innerhalb der auf Eingriff folgenden Pflanzperiode erbracht werden. Es wird eine hinreichend Beschreibung der Kompensationsmaßnahme benötigt (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe / Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %).</p> <p>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.</p>	<p><b>zu e) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p><b>15. Gemeinde Westerkappeln</b> vom 27.02.2018</p>		
	<p>die Gemeinde Westerkappeln nimmt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Eine Untersuchung der Auswirkungen des Hotelneubaus auf die Hotellerie-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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</b></p>

	<p><b>16. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 27.02.2018</b></p>	
<p>f)</p>	<p>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 des Wettbewerbsverfahrens war ein Hotel unter den besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen der Umgebung zu planen und damit der speziellen Lage am Steilhang gerecht zu werden. Bereits unserer Stellungnahme vom 26.03.2014 zum ersten Bebauungsplan, wurde auf die Bedeutung der „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 &amp; 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 nicht nur räumlich als auch aus Sicht der Denkmalpflege als angemessen bewertet.</p> <p>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 soll 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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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, das 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.</p> <p>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.</p> <p>Dieser Themenkomplex wurde wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Das Apartmenthaus 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 Apartmenthaus 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 architektonischer Hinsicht</li> </ul>

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.

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**

g)	<p>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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
h)	<p>Gegen die festgesetzten Höhen für den Hotelneubau bestehen keine Bedenken. Die Höhenangaben im Bezug zur Geschossigkeit beziehen sich auf den Wettbewerbsentwurf und gewährleisten dessen Umsetzung. Technische Anlagen sollten auf den Dachflächen ausgeschlossen sein. Wo 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.</p> <p>Für den Kulturgang soll außerdem Cortenstahl als bestimmendes Gestaltungselement 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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zurückgewiesen.</b></p>

i)	<p>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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>17. Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt</b> (Auskunft erteilt: Frau Röckener, Tel. 02551-69-1432) vom 01.03.2018</p>		
j)	<p>zu der o.g. Planung nehme ich aus der Sicht des Artenschutzes Stellung. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird insbesondere angeregt, die folgenden Aspekte aufzuarbeiten und die Bearbeitung vor dem nächsten Verfahrensschritt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
k)	<p>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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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</p>

		<p>Waldkauz-Nistkastens wird im verbleibenden Hangwald ein dauerhaft geeignetes Habitat für den Waldkauz erhalten.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
l)	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.	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Es ist beabsichtigt, dem Hinweis zu folgen.</b></p>
m)	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.	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
n)	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	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden verbindlich in die Planunterlagen eingebunden.</p>

	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p><b>o)</b> 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.</p> <p><u>Hinweise zu Vogelschlag an Glasflächen</u></p> <p>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.</p> <p><u>Hinweise zu Fledermäuse/Insekten</u></p> <p>Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm verwendet werden. Marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit 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 Ablendungen nach oben und zur Seite aufweisen. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b> Die Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde werden als Hinweise in die Planunterlage aufgenommen.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

<p><b>18. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> vom 05.03.2018</p>	
<p>dem o. g. Planvorhaben stehen nach jetzigem Stand keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen, da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt.</p> <p>Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 b 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.</p> <p>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 Bundesnaturschutzgesetz genannten vorrangigen Maßnahmen nicht erfolgen können.</p> <p>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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><b>19. Tönsmeier Emsland GmbH</b> vom 28.02.2018</p>	
<p>für die Übersendung des o. g. Bebauungsplanes möchten wir uns recht herzlich bedanken.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>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.</p> <p>Für weitere Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p> <p>Wir bitten um Ihr Verständnis für unser Anliegen und verbleiben in der Hoffnung auf eine weiterhin kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>20. Deutsche Telekom Technik GmbH</b> vom 10.04.2018</p>	
<p>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:</p> <p>Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Hotel Burggraf" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.</p> <p>Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>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.</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p>Daher wird unter Hinweise folgende Textpassage in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Versorgungsträger: Deutsche Telekom Technik GmbH</i></p> <p><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></p>

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.

*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.

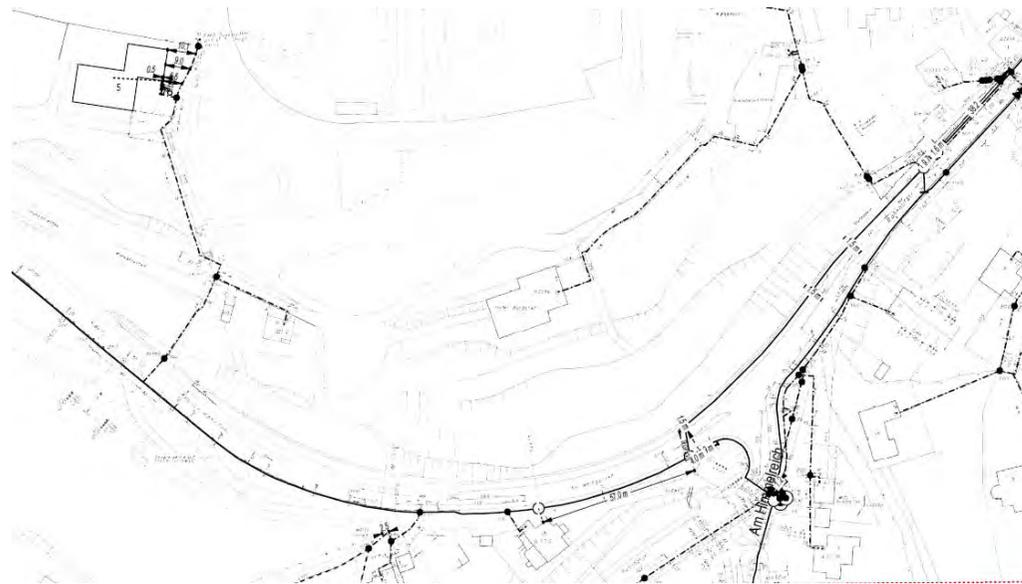
**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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 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](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de)

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



	<b>C. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	
	<b>I. 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>1. <b>Gemeinde Lotte</b> vom 13.08.2018</li><li>2. <b>Stadt Ibbenbüren</b> vom 15.08.2018</li><li>3. <b>Gemeinde Hagen a.T.W.</b> vom 15.08.2018</li><li>4. <b>Bezirksregierung Münster - Dezernat 33</b> vom 17.08.2018</li><li>5. <b>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</b> vom 17.08.2018</li><li>6. <b>Amprion GmbH</b> vom 20.08.2018</li><li>7. <b>Stadt Lengerich</b> vom 20.08.2018</li><li>8. <b>Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land</b> vom 06.09.2018</li><li>9. <b>Evangelische Kirche von Westfalen</b> vom 06.09.2018</li></ol>	

	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
	<p><b>10. Gemeinde Westerkappeln</b> vom 13.08.2018</p>	
	<p>die Gemeinde Westerkappeln nimmt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 27.02.2018 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ 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.</p> <p>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 ein „übermächtige Konkurrenz“ diese Branchen unter Druck setzen wird. Zudem wurde mit dem Bebauungsplan</p>	<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reaktivierung des bestehenden Übernachtungspotenzials seit Schließung des Hotel Burggrafen und Ergänzung des Übernachtungsangebotes entsprechend der Marktbewertung der Tecklenburg Touristik GmbH</li> <li>2. Besondere Topographie und Lage sowie des touristischen Wertes des Ortes</li> <li>3. Stärkung der touristischen Infrastruktur und des Einzelhandels sowie der Gastronomie des Umlandes</li> <li>4. Keine Bedenken der ortsansässigen Hotellerie- und Beherbergungsgewerbe im Umkreis von 10km</li> </ol> <p>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.</p> <p>Die Internetrecherche des Übernachtungsangebotes Westerkappeln 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. Daher stellt der Hotelneubau keine „übermächtige“ Konkurrenz dar, da das</p>

<p>plan Nr. 23 „Schul- und Sportzentrum“ 6. Änderung eine Bauleitplanung für eine Hotelanlage durchführt. Da das Grundstück unbebaut ist, stellt sich die Frage der zukünftigen Realisierungsmöglichkeiten.</p> <p>Gemäß § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch ist die Stadt Tecklenburg verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß der ausgelegten Abwägungstabelle lässt sich entnehmen, dass sich die Stadt Tecklenburg nicht bewusst ist, dass die fehlende Untersuchung der städtebaulichen Folgewirkungen somit gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch einen Abwägungsfehler darstellt.</p> <p>Darüber hinaus ist für mich in der Abwägungstabelle nicht nachvollziehbar, warum eine Untersuchung für nicht notwendig gehalten wird. Daher bleibt es aus meiner Sicht unbegründet, warum die Hotelanlage eine Angebotsergänzung darstellt. Die Stadt Tecklenburg hat ja erkannt, dass eine Vergleichbarkeit der Anlagen nicht gegeben ist, da die Anzahl der Übernachtungsmöglichkeiten zu unterschiedlich ist. Damit hätte allerdings die Stadt Tecklenburg auch den Gedanken der „übermächtigen Konkurrenz“ ins Auge fassen müssen, statt aufgrund von Vermutungen nicht nachvollziehbare Rückschlüsse anzustellen. Zudem können „Stammgäste“ durchaus Richtung Tecklenburg gehen, da es ein besseres Angebot gibt, was zu Leerständen führen könnte.</p> <p>Dies bleibt aus meiner Sicht ein eklatanter Mangel des Bebauungsplanes und damit auch ein Abwägungsfehler gemäß § 1 Absatz 7 BauGB, da das Abwägungsmaterial nicht vollumfänglich ermittelt (vgl. § 2 Abs.3 BauGB) und weil es zudem falsch bewertet wurde.</p>	<p>Westerkappeler Übernachtungsangebot – sowohl das vorhandene als auch evtl. neu hinzukommendes – auf eine völlig andere Zielgruppe abstellt.</p> <p>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.</p> <p>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. Auch durch dieses auf Tourismus angelegten Angebot unterscheidet sich Tecklenburg deutlich von den Umlandgemeinden.</p> <p>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.</p> <p>Nachbarkommunen wie z. B. Ibbenbüren haben sich im Beteiligungsverfahren nicht negativ zum Vorhaben geäußert, obwohl dort ein deutlich ausgeprägteres und differenzierteres Beherbergungsgewerbe existiert.</p> <p>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.</p> <p>Fazit:</p> <p>Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Übernachtungssituation und die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf das Beherbergungsgewerbe der Nachbargemeinden erwartet. Es kann aus oben genannten Gründen</p>
--	--

		<p>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> <b>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</b></p>
	<p><b>11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> vom 14.08.2018</p>	
	<p>dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen.</p> <p>Bei der externen Kompensation durch die Aufforstung von 1,4 ha Wald (Ablösung über d Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt) ist durch einen entsprechenden Aufbau des Waldrandes ; gewährleisten, dass über diesen direkten Flächenverlust hinaus keine weiteren landwirtschaftlic genutzten Flächen negativ, z.B. durch Schattenwurf oder überhängende Äste, tangiert werden.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>12. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</b> vom 03.09.2018	
<p>gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Ersatzfläche für Wald in Höhe von 1,42 ha erfolgt und die entsprechende Fläche, auf der die Kompensation durchgeführt wird, benannt wird.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b> Der Waldersatz erfolgt über ein von der Unteren Naturschutzbehörde anerkanntes Ökokonto der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Die Maßnahme umfasst die Anlage eines standortgerechten und -heimischen Laubwaldes inklusive Waldrand und Waldsaum in der Gemarkung Ledde (Flur 7, Flurstück 647). Die Ablösevereinbarung regelt die Durchführung der 1,42 ha umfassenden Maßnahme durch die Naturschutzstiftung und die Kostenübernahme durch die MBN 1. Projekt GmbH &amp; Co. KG.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<b>13. Tönsmeyer Emsland GmbH</b> vom 10.09.2018	
	<p>Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken.</p> <p>Um eine reibungslose Entsorgungsdienstleistung auf dem Hotelgelände sicherzustellen, verweisen wir auf unser Schreiben vom 26.03.2014.</p> <p>Für weitere Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>14. Kreis Steinfurt</b> vom 10.09.2018	
a)	<p>zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Naturschutz</b> Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde erscheint die Bewertung der Grünflächen G1 und G2 zu hoch angesetzt. Der laut Plan verbleibende „Restwald“ wird durch seine Lage als freigestellter Hochwald in Hanglage mit entsprechend höherer Anfälligkeit für Sturmschäden den angegebenen Grundwert 7 auf Dauer nicht erfüllen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die vorliegende Biotopbewertung überprüft werden.</p>	<p>zu a) <b>Stellungnahme:</b> Die Biotopbewertung des geplanten Zustandes wurde entsprechend der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde angepasst. Da der walddrechtliche Ausgleich die naturschutzrechtliche Kompensation bereits in der Fassung zur öffentlichen Auslegung bei Weitem überstieg, ändert sich jedoch durch das erhöhte Biotopwertdefizit der überarbeiteten Eingriffsbilanz der externe Kompensationsbedarf nicht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

<p>b)</p>	<p><b>Artenschutz</b> Zur Übersichtlichkeit der zeitlichen Vorgaben der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (Artenschutzgutachten V1-V2, F1-F5, CEF 1 und 2) sollte eine Tabelle erstellt werden, da einige Maßnahmen bereits umgesetzt wurden (CEF1), andere vor Baubeginn (V1 tlw., F1, F2, CEF2), fertig zustellen sind und weitere während des Baus und Betriebes umzusetzen sind (V1 tlw., F1, F2, CEF2). Gegebenenfalls können einige Terminvorgaben angepasst werden, z.B. ist anstatt Baubeginn eventuell der Zeitpunkt der Gehölzentfernung möglich.</p> <p>Die Tabelle ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baugenehmigungsverfahren einzureichen.</p> <p>Darüber hinaus ist aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG für jede CEF- Maßnahme und Ausgleichsmaßnahme ein ausgefülltes Formblatt „Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft“ inklusive einer Karte der genauen Standorte und einer Fotodokumentation an die Untere Naturschutzbehörde zu übersenden. In dem Formblatt sind Angaben zur Betroffenheit der jeweilig geschützten Arten bzgl. Individuenzahlen und Lebensraumverlust, Art und Umfang der Maßnahmen (z. B. Grünlandentwicklung, Niströhren/-hilfen, Standorte, Gehölzpflanzungen mit Gehölzarten, Anzahl, Qualität, Anwuchspflege), Zeitplan, rechtliche Sicherung der Maßnahmen und zur Pflege (genaue Angaben zur Mahd/Beweidung/Saatgut/Düngung; Pflegepakete der Biologischen Station, etc.) erforderlich.</p> <p>Die Maßnahmenblätter sind vor dem Baugenehmigungsverfahren einzureichen.</p>	<p><b>zu b) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Eine chronologische Listung aller erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurde bereits durch das Büro BMS erstellt und geht der UNB zu.</p> <p>Ebenso wurden durch das Büro BMS Maßnahmenblätter gemäß § 34 LNatSchG für sämtliche Artenschutzmaßnahmen erarbeitet.</p> <p>Die UNB erhält die geforderten Unterlagen, die zudem als Anlage der ASP Bestandteil der Satzungsunterlagen werden.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Den Hinweisen wird gefolgt.</b></p>
<p>c)</p>	<p>Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, V1 Waldkauz (Festsetzung Nr. 5); F2 Fledermäuse (Festsetzung Nr. 4 zu G2), Einzelbaumerhalt Waldkauz im Plangebiet (Festsetzung Nr. 6) sowie die externe Maßnahme CEF 2 im Kurpark-(Fläche- und Einzelbaumerhalt z.T. Festsetzung Nr. 8) ist nicht ausreichend. Es ist eine grundbuchliche Sicherung erforderlich. Diese ist vor Baubeginn einzureichen.</p>	<p><b>zu c) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Eine grundbuchliche Sicherung der aufgeführten Maßnahmen erfolgt im Nachgang dieses Bauleitplanverfahrens und im Vorfeld der Baumaßnahmen. Bei den Maßnahmen handelt es sich im Detail um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Waldkauzkasten im B-Plangebiet,</li> <li>• zwei Waldkauzkästen in der externen Maßnahmenfläche im Kurpark,</li> <li>• sechs plakettierte Habitatbäume im B-Plangebiet,</li> <li>• 14 plakettierte Habitatbäume in der externen Maßnahmenfläche im Kurpark,</li> <li>• Ergänzung und langfristiger Erhalt einer ca. 120 m langen linearen Baumstruktur in der Grünfläche G2 (Fledermausleitlinie),</li> <li>• dauerhafter Rückbau von Wegeverbindungen im Plangebiet wie auch in der externen Maßnahmenfläche im Kurpark.</li> </ul>

		<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
d)	<p>Die anderen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (V2, F3-F5 und CEF 1) sind über Verträge mit den Eigentümern zu sichern. Die Verträge sind vor Baubeginn einzureichen.</p>	<p><b>zu d) <u>Stellungnahme</u></b></p> <p>Bei den von der UNB aufgeführten Maßnahmen handelt es sich im Detail um die Anbringung von 30 Fledermauskästen am Kreishaus und am Kulturhaus sowie um gestalterische bzw. betriebliche Vorgaben an den geplanten Neubauten.</p> <p>Eine vertragliche Sicherung der zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits angebrachten Fledermauskästen erfolgt zeitnah.</p> <p>Gestalterische Details umfassen folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung der Glasfronten am Kulturgang (Vogelschlag),</li> <li>• Anlage von drei Spaltenquartieren in oder an der Außenfassade des Hotelneubaus,</li> <li>• Maßgaben zur Beleuchtung.</li> </ul> <p>Eine vertragliche Sicherung dieser Maßnahmen mit dem Eigentümer wird für nicht erforderlich gehalten. Entsprechende Details können auf dem Wege entsprechender Auflagen der Baugenehmigung geregelt werden. Dies erfolgt im Nachgang zu diesem Bauleitplanverfahren.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
e)	<p>Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (Artenschutzgutachten: V1-V2, F1-F5, CEF 1 und 2) sind über eine Umweltbaubegleitung durch anerkannte Fachgutachter umzusetzen.</p> <p>Die Bestätigung der Umsetzung der Maßnahmen ist der UNB vor Baubeginn (V1 tlw., F1, F2, CEF2) bzw. nach deren Umsetzung (V1 tlw., F1, F2, CEF2), vorzulegen.</p>	<p><b>zu e) <u>Stellungnahme</u></b></p> <p>Eine fachliche Begleitung der Maßnahmen wurde und wird durch den Verfasser der Artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.</p> <p>Die Umsetzung folgender Maßnahmen sind der UNB vor Baubeginn bzw. nach deren Umsetzung nachzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plakettierung von insgesamt 20 zu erhaltenden Habitatbäumen im B-Plangebiet (6 Bäume) und in der externen Kompensationsfläche im Kurpark (14 Bäume)</li> <li>• Bauzeitenbeschränkungen und Umweltbaubegleitung für Gebäudeabriss und Baumfällungen (Begutachtung zu fallender Bäume im Vorfeld der Fällarbeiten)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation von drei Waldkauznistkästen (ein Kasten im B-Plangebiet, zwei Kästen im Kurpark) → Anbringung, Dokumentation und Mitteilung an die UNB erfolgten im Dezember 2018.</li> </ul> <p>Nicht in der Auflistung der UNB enthalten ist zudem die Anbringung der 30 Fledermauskästen, die bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung erfolgt und als Anlage zur ASP dokumentiert war.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p>f)</p>	<p>Nach dem Artenschutzbeitrag ist innerhalb der privaten Grünfläche G2 eine lineare Gehölzstruktur auf einer Länge von 120 m durch Erhalt oder Pflanzung von Bäumen im Abstand von 15 m zu entwickeln. Der Bereich ist detaillierter darzustellen. Die Länge von 120 m entspricht circa der Gesamtlänge der Grünfläche 2, daher sind die zulässigen Sichtachsen kaum möglich.</p>	<p><b>zu f) Stellungnahme:</b> Die lineare Gehölzstruktur innerhalb der Grünfläche G2 wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung in der Planunterlage benannt. Diese textliche Darstellung der Maßnahme wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Zur Machbarkeit der Freihaltung von Sichtachsen: Sichtachse bedeutet die Erhaltung bzw. Schaffung einer freien Schneise, die einen freien Blick auf das südlich des Plangebietes liegende Münsterland ermöglicht. Hierbei sollen keine breiten Lücken in den Gehölzbestand geschlagen werden, sondern es sind ggf. für einzelne Standorte im/am Hotel punktuelle Blickachsen nach Süden freizuhalten. Bei Abständen von bis zu 15 m zwischen den zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen und unter Berücksichtigung der Hanglage im Plangebiet (das Hotelgebäude liegt deutlich höher als die betreffende Grünfläche) ist es durchaus möglich, durch fachgerechten Kronenschnitt Sichtachsen freizuhalten, ohne Einschläge im Baumbestand erforderlich zu machen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>g)</p>	<p>Einige artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind über die Festsetzung Nr. 8 gesichert. Hier fehlen folgende Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten unter Nr. 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anlage von Winterquartieren für Fledermäuse (F3) mit drei Spaltenquartieren in oder an der Außenfassade des Hotelneubaus sowie der Erhalt bzw. Bau eines Kellerraumes mit Einflugmöglichkeit als Winterquartier für Fledermäuse herzustellen.</li> </ul>	<p><b>zu g) Stellungnahme:</b> Die Auflistung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird um die nebenstehende Maßnahme F3 ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<p>h)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Aufhängen und die langfristige Sicherung von 3 Waldkauzkästen (2 Kästen im Kurpark, 1 Kasten im Plangebiet)</li> </ul>	<p><b>zu h) Stellungnahme:</b></p>

		<p>Dieser Punkt ist bereits in den textlichen Festsetzungen zu finden.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
i)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beleuchtungsregelungen für den Kulturgang und die Gastronomie (F4, F5).- Die Fensterflächen des Kulturganges wie der Restaurantflächen sind über dämmerungsgesteuerte Jalousien zwischen Sonnenunter- und -aufgang zu verdunkeln, so dass nur geringe Lichtemissionen nach draußen gelangen.</li> </ul>	<p><b>zu i) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Aufgrund der besonderen Sensibilität des Gebietes mit dem nachweislichen Vorkommen wertgebenden Tierarten sind besondere Anforderungen an die hoteleigene Gastronomie sowie für den Kulturgang zu erfüllen. Dies steht im Zusammenhang mit dem Vorsorgegedanken, um keine Aufhellung des umgebenden Waldes hervorzurufen.</p> <p>Vorgaben zur Ausgestaltung einer faunenverträglichen Beleuchtung sind im Detail in der textlichen Festsetzung Nr. 9 benannt.</p> <p>Zur Verdunklung der Fensterflächen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Bauliche Details zu einer Steuerung von Verdunklungsmechanismen des Kulturganges werden auf der Ebene der Baugenehmigung abzuhandeln sein.</p> <p>Im Bereich der Gastronomie ist eine Verdunkelung in Abhängigkeit von jahreszeitlich bedingten Dämmerungszeiten nur teilweise umsetzbar. Gemessen an den üblichen Öffnungszeiten einer Hotelgastronomie korrelieren in den Sommermonaten gastronomische Schließzeiten und Dämmerungszeiten weitgehend miteinander und sind als unproblematisch einzustufen. Zwischen Oktober und März ist Winterschlafzeit für Fledermäuse und somit eine Aufhellung des umgebenden Waldes weniger problematisch. Eine dämmerungsabhängige Schließung von Jalousien (in den Wintermonaten also bereits am Nachmittag, z. B. liegt der Sonnenuntergang am 21.12. bei ca. viertel nach vier) wird als nicht erforderlich angesehen. Möglicherweise problematisch verhält es sich insbesondere in den Frühlings- und Herbstmonaten. Bei geeigneten Witterungsbedingungen ist hier ein Betrieb auf der Außenterrasse auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten, der die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunklung nicht zulässt. In Bezug auf Terrassenbeleuchtung erfolgt aber eine Minderung von Störeinflüssen bereits über die textliche Festsetzung Nr. 9 zur Verwendung geschlossener Lampenkörper mit Abblendungen nach oben zur Seite und möglichst niedrige Aufstellhöhen. Im Bereich der <math>\geq 10</math> m von der Terrasse entfernten Grünfläche G2 wurde ein Fledermausjagdgebiet nachgewiesen, das jedoch im Artenschutzgutachten als nicht essentiell eingestuft wird. Durch eine fledermausverträgliche Beleuchtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 werden Aufhellungseffekte auf diesen Bereich so weit wie möglich gemindert. Selbst wenn sich dennoch</p>

		<p>Einschränkungen der Jagdgebietenfunktion durch eine Terrassenbeleuchtung ergeben sollten, treten hierdurch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.</p> <p>Hinweis: Wichtig ist die Vermeidung einer direkten Beleuchtung der drei vorgesehenen Spaltenquartiere in der Außenfassade, die so angeordnet werden müssen, dass sie nicht von der Terrassen- oder sonstiger Beleuchtung direkt betroffen sind.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
<p>j)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Vermeidungsmaßnahme für den Kulturgang hinsichtlich Vogelschlag ist nicht ausreichend. Die Verwendung von gerippten, mattierte oder sonstigen reflexionsarme Glas ist zumindest für den Kulturgang nicht ausreichend. Dieser wird über die Dachbegrünung und die Lage intensiv in die Landschaft eingebunden. Das verstärkt das Vogelschlagrisiko. Daher ist hier die als Empfehlung beschriebene Maßnahme, die Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen in der Form, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 qm Durchmesser vorhanden sind oder Glasflächen mit dichten Mustern, als Bedingung festzusetzen. Für die Glasflächen des Hotels ist die beschriebene Maßnahme ausreichend.</li> </ul>	<p><b>zu j) <u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Glasflächen werden von Vögeln nicht in dem Maße wahrgenommen wie es beim Menschen der Fall ist. Die Gefahr des Vogelschlags ist umso größer, je transparenter und großflächiger die Glasfront ist. Besonders problematisch sind auch Spiegelungen an Glasscheiben. Insbesondere bei einer naturnahen Umgebung, die sich in der Scheibe spiegelt, wird dem Vogel ein attraktiver Lebensraum vorgezeigt, der angefliegen und somit zu tödlichen Vogelschlagrisiken wird.</p> <p>Die Fläche der Dachbegrünung wird voraussichtlich als wichtiger Teil des Vogel-Lebensraums mitbesiedelt. Die Einschätzung, dass eine Erhöhung des Vogelschlagrisikos aufgrund der Einbindung in die Landschaft stattfindet, wird jedoch nicht geteilt.</p> <p>Anders verhält es sich mit der Lage des Kulturganges im Wald, denn eine besondere Gefahr für Vogelschlag sind Glasfronten in unmittelbarer Nähe von Gehölzbeständen, die als Lebensstätte für zahlreiche Vogelarten fungieren. Während die Verwendung von reflexionsarmem Glas (wissenschaftlich empfohlen ist hier ein Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, vgl. z.B. SCHMIDT et al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht; Schweizerische Vogelwarte Sempach) für das Hotelgebäude als ausreichend bzw. als vertretbares Risiko angesehen werden kann, ist im Bereich des Kulturganges eine intensivere Vorsorge gegen Vogelschlag vorzusehen. Zur Reduktion der Durchsicht ist hier verpflichtend die Verwendung von mattedem, geripptem/geriffeltem/ornamentiertem Glas oder, soll nicht auf Transparenz des Glases verzichtet werden, von mit Markierungen versehenem Glas vorzusehen. Im Fall der letztgenannten Maßnahme sind die Scheiben vollflächig zu markieren. Mögliche Muster sind Punktreihen, Punktraster, vertikale oder horizontale Streifen oder Glasdekor. Der maximale Abstand zwischen den Markierungen beträgt 10 cm, da größere Abstände die Vögel zum Durchflug veranlassen können (vgl. RÖSSLER (2014): Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster; Wiener Umwelthanwaltschaft). Zur Auswahl</p>

		<p>hochwirksamer Markierungen wird auf die Zusammenstellung geprüfter Muster nach RÖSSLER et al. (2014) verwiesen. Sogenanntes Vogelschutzglas, das auf der speziellen Wahrnehmung der Vögel im UV-Bereich basiert ist im vorliegenden Fall nicht zu empfehlen.</p> <p>Entsprechende Details zur genauen Auswahl des der zu verwendenden Glasart werden auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p>
k)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aufhebung der Wege im Plangebiet mit der Sperrung und Entfernung der Asphaltdecke sowie der Sperrung und Aufhebung des Weges in der CEF 2 Fläche im Kurpark</li> </ul>	<p><b>zu k) <u>Stellungnahme:</u></b> Die Auflistung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird um die nebenstehende Maßnahme ergänzt.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
l)	<p>Die 3 Waldkauzkästen und die 5 Winterquartierkästen der Fledermäuse sind dauerhaft zu erhalten, jährlich zu kontrollieren und zu reinigen Die Fledermausflachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Kontrolle ist vertraglich zu sichern.</p>	<p><b>zu l) <u>Stellungnahme:</u></b> Eine vertragliche Sicherung der dauerhaften Kontrolle und Instandhaltung der drei Waldkauzkästen, 30 Fledermauskästen und der drei Spaltenquartiere in der Außenfassade des Hotelneubaus erfolgt im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
m)	<p>Ich weise darauf hin, dass die Untere Naturschutzbehörde aufgrund der umfangreichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auch im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Auskunft erteilen Herr Dänekas/Frau Röckener, Tel.: 02551.69-1420/1432</p>	<p><b>zu m) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><b>15. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur für Westfalen</b> vom 12.09.2018</p>	
<p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben wir den Stellungnahmen vom 28.02. und 16.05.2018 erhebliche Bedenken gegen die Planung des Apartmenthauses geäußert. Der nun vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zeigt keine Änderung in der Planung. Die erheblichen Bedenken konnten in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung nicht ausgeräumt werden. Aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege bestehen darum weiter erhebliche Bedenken gegen den zusätzlichen Baukörper des Apartmenthauses. Die Gesamtansicht und Blickbeziehung auf die Stadtsilhouette der historischen Altstadt wird damit über die Grenze des fachlich vertretbaren hinaus belastet.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b></p> <p>Die Behauptung, dass der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes gegenüber der frühzeitigen Beteiligung keine Änderung und somit keine Würdigung der Belange des LWL enthält, ist nicht korrekt. Das Apartmenthaus ist auf Grund der Eingabe des LWL aus der frühzeitigen Beteiligung einer intensiven Diskussion unterzogen worden mit dem Ergebnis, dass der Vorhabenträger der Reduzierung um ein Geschoss zustimmen konnte, ohne die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes in Frage stellen zu müssen. Somit reduziert sich die Raumwirkung des Apartmenthauses deutlich.</p> <p>Der Hinweis, dass das Apartmenthaus eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur historischen Altstadt und zur Burgruine mit sich bringt, greift insofern nicht, als dass sich die historische Altstadt rechts der Blickachse (vom Haus Marck gesehen), das Apartmenthaus jedoch links dieser Blickachse befindet. Hinzu kommt, dass der Bereich, der für das Apartmenthaus vorgesehen ist, nicht Bestandteil der Sichtachse ist und sich dieser Bereich durch hohen Gehölzbestand auszeichnet, der über die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft gesichert wird. Das Apartmenthaus kann daher nicht die als negativ befürchtete Fernwirkung entwickeln, da es durch vorhandenen Baumbestand eingegrünt wird.</p> <p>Bei der Beurteilung des Gesamtprojektes müssen unterschiedliche Gesichtspunkte in die Betrachtung einbezogen und dann gewichtet werden. Die Belange des Denkmalschutzes stellen hierbei nur einen Bestandteil der Abwägung dar und werden hinreichend berücksichtigt. Die Bedeutung des Hotelneubaus für die weitere wirtschaftliche und touristische Entwicklung Tecklenburgs ist jedoch ebenfalls in die Überlegungen einzubeziehen und im Zweifel höher zu bewerten. Daher ist abweichend vom Wettbewerbsergebnisse auf Berechnungen des Vorhabenträgers ein weiterer Baukörper hinzugekommen. In diesem Falle ist die wirtschaftliche Realisierungsfähigkeit des Projektes dem Wunsch des LWL auf gänzlichen Verzicht des Apartmenthauses der Vorrang zu geben.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Die Hinweise werden zurückgewiesen.</b></p>

<p><b>II. Öffentlichkeit</b></p>	
<p><b>1. Eigentümergeinschaft</b> vom 14.09.2018</p>	
<p>a) Wir, die Eigentümergeinschaft Fisch, sind die Besitzer des Grundstücks nördlich vom Hotel Burggraf, das sich von der Jugendherberge bis zur Legge um die Burg erstreckt. (Hier grün eingezeichnet)</p>  <p><b>Zur Geschichte des Hauses</b></p> <p>Um das Ausmaß der Veränderungen zu verdeutlichen, die der Neubau des Hotels für unser Haus, den Garten und damit für unsere Familie bedeuten wird, wird hier kurz auf die Geschichte unseres Hauses eingegangen.</p> <p>Unsere Familie lebt in der siebten Generationen im Meesenhof, als Nachfahren von Dietrich Wilhelm Meese, der als Kommerzienrat in Tecklenburg im Meesenhaus</p>	<p>zu a) <b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

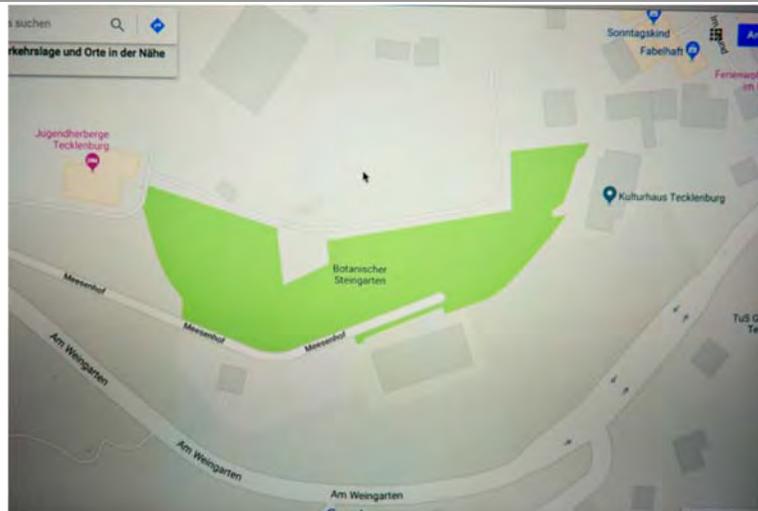
wohnte, das auch als altes Junkerhaus bekannt war und das 1960 abgerissen wurde, um dem jetzigen Kulturhaus Platz zu machen. Er ließ unser „Haus Fisch“ gegenüber für seine Tochter und dessen Mann Hermann Fisch erbauen, daher der Name Fisch.



Das alte Meesenhaus, wo jetzt das Kulturhaus steht

Haus Fisch, um 1852

Der dazugehörige Garten, der vom Hotelneubau unmittelbar betroffen ist, erstreckt sich auf zwei Ebenen, einer parkähnlichen Anlage im unteren Bereich und einem Weg mit Hang zur Burg hin im oberen Bereich. Auch dieser Garten wird seit Generationen von der Familie gepflegt, genutzt und ist als „Botanischer Steingarten“ über Tecklenburg hinaus bekannt geworden und als solcher bei Google Maps gekennzeichnet.



Google Maps

Bevor das Hotel Burggraf 1960 gebaut wurde hatte man auf beiden Ebenen des Gartens sowie vom Haus aus einen freien Blick ins Münsterland.



um 1900  
Burggraf

Blick nach Südwesten ohne das Hotel

Durch den Bau des Hotelturmes 1960 wurde diese Aussicht gestört, man blickt seitdem an zentraler Stelle auf einen dominanten Hotelurm. Um diesen Eindruck abzuschwächen ließen unsere Eltern Bäume am Rand des Gartens wachsen, um den Hotelurm zu verdecken. Dazu kam ein sogenannter Stangenwald auf dem Gelände unterhalb des Hotels, der uns nun den Weitblick ins Münsterland nimmt. Man kann ihn nur noch im Winter ohne Blattlaub erahnen und vom oberen Weg über das unschöne Flachdach des Hotels hinweg genießen.



Der einzig gebliebene Blick ins Münsterland vom oberen Weg aus



Blick auf den Hotelturm

**b) Veränderungen durch den geplanten Neubau des Hotels und das Appartementhaus****Zur Breite der Gebäude**

Bebauungsplan Nr. 50

Auf den Abbildungen im Bebauungsplan ist unser Garten nicht eingezeichnet. Man sieht allerdings den Verlauf der Mauer, die unseren Garten im Süden begrenzt, anhand derer man gut den zukünftigen Standort des geplanten Hotels mit dem jetzigen Hotel vergleichen kann.

**zu b) Stellungnahme:**

Die Errichtung des Hotelneubaus führt für die Nachbarn zu einer neuen städtebaulichen Situation. Lieb gewonnene Gewohnheiten verändern sich. Blickbeziehungen über freie, jedoch in fremdem Eigentum befindliche Grundstücke ins Münsterland werden eingeschränkt.

Auch wenn die Veränderung der gewohnten Umgebung für die Betroffenen unglücklich ist, so ist doch festzustellen, dass die Freihaltung der jetzigen Blickbeziehungen ins Eigentum anderer eingreift. Ein Recht auf freie Sicht – über die Grundstücke anderer hinweg – existiert nicht. Da die Blickbeziehung der denkmalgeschützten Sichtachse vom Haus Marck zum Wiertum weiterhin frei bleibt, kann festgestellt werden, dass die Beeinträchtigung der bisherigen Blickbeziehungen zumutbar sind.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zurückgewiesen.**





Der heutige Hotelurm, hier rot eingefärbt

Hier wurden die beiden geplanten Gebäude in die Flurkarte einkopiert.

Man sieht deutlich, dass der südliche Garten auf fast der ganzen Breite vom dem zukünftigen Hotelblock und dem Appartementhaus zugebaut wird. Verglichen mit dem bestehenden Hotelurm sind die geplanten Baukörper etwa acht Mal so breit! Diese 19 Meter hohen Gebäude werden enorm wirken und den Garten erschlagen.

Was im Bebauungsplan im Entwurfskonzept unter 2.1.1 „als schlanker Riegel“ bezeichnet wird, wird aus der Nähe von unserer Seite als breiter Block erscheinen. Eine gewaltige Gebäudewand, die im Gegenlicht einfach nur dunkel erscheinen wird.

Auch von unserem Haus aus wird man das Hotel sehen können, die östliche Ecke wird deutlich ins Blickfeld geraten.



Blickschneise in blau vom Haus ins Tal

Da an dieser Stelle zwischen Kulturhaus und Hotel der forstrechtliche Waldausgleich stattfinden soll (S.44 im Bebauungsplan Nr. 50), würde uns dauerhaft ein Blick ins Münsterland verwehrt.



Abb. 20 Karte zur Waldinanspruchnahme S. 44

**c) Zur Höhe der Gebäude**

Die Höhe des Hotelneubaus soll „ab Straßenniveau viergeschossig mit zurückgesetztem Dachgeschoss“ (S.3) sein, also fünf Geschosse!

Das oberste Geschoss wird, weil es auf einer Länge von etwa 5/6 der Strecke zurückgesetzt ist, nicht mehr als vollwertiges Geschoss gezählt.

Die Höhe von 19,1m (Hotel) und 18,7m (Appartementhaus) werden fast auf der gesamten Breite gegeben sein.

Von unserer Seite werden durch die erhöhte Lage etwa noch 3,5 bis 4 Geschosse oberhalb der Mauer zu sehen sein, das entspricht der Höhe des jetzigen Hotelturmes, aber dann eben auf der gesamten Länge des Gartens mit Ausnahme des Bereichs der Sichtschneise Wierturm - Haus Marck. Die Beschattung durch die Gebäude auf unser Grundstück wird enorm, gerade weil sich die Baukörper dem Verlauf des Hanges anpassen und genau südlich und südwestlich vom Garten stehen werden.

Die Standardzimmer werden nach Norden „mit Blick auf die Tecklenburg“ (S. 4) versehen sein wie es weiter heißt. Das bedeutet für uns, dass die Hotelbewohner direkt in den Garten schauen können, weil er zwischen Hotel und Burg liegt. Damit ist ihm Privatsphäre genommen.



Sichtbeziehung Hotel - Garten

Hier möchten wir besonders darauf hinweisen, dass der Blick vom Rundweg auf der Burg ins Münsterland durch die beiden breiten Gebäude auf weite Strecken genommen wird. Die viel gepriesene Sichtbeziehung Wierturm – Haus Marck wird man nur durch eine kleine Schneise direkt an der Aussichtsplattform am Wierturm haben. Von allen

**zu c) Stellungnahme:**

Die Höhe des Hotelgebäudes wird aufgrund der erhöhten Lage des Gartens der Betroffenen signifikant abgemildert und ist daher als verträglich einzustufen. Wie bereits unter b) erläutert ist auch in diesem Falle festzustellen, dass die Tatsache, dass der bisherige liebgewonnene Blick ins Münsterland über fremde Grundstücke hinweg keinen rechtlichen Anspruch auf Reduzierung von Geschossen oder Verzicht auf Gebäude/-teile auslöst. Auch die Tatsache, dass der Garten nun für Hotelgäste einsichtig werden könnte, ist hinzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

anderen Stellen auf dem Rundweg der Burg ist der Blick ins Tal verstellt, den man im Winter ohne Blattlaub durchaus genießen kann.

Und von Haus Marck aus und der geschützten Fernsicht auf die Burgruine werden zwei große Baukörper erheblich mehr die Landschaft verschandeln als das ein einzelnes Gebäude täte. Dies war eins der Gründe warum die fünf Appartementshäuser, die 2008 geplant waren, schließlich nicht akzeptiert wurden.

**d) Zum Appartementhaus**

Wie die Denkmalbehörde in ihrer Stellungnahme schreibt, wurden in der Auslobung zum Architektenwettbewerb 2015 folgende Ziele formuliert:

1. Die Bedeutung des historischen Stadtkerns Tecklenburg
2. Die in der Denkmalschutzsatzung definierten Sichtachsen
3. Die geschützte Fernwirkung der Burgruine und der Stadtsilhouette dürfen nicht durch einen Hotelneubau dominiert werden

Weiterhin schreibt die Denkmalbehörde, dass sich „der Siegerentwurf vom Büro Bloch & Blocher aus Stuttgart durch eine überraschende Leichtigkeit auszeichnet“. (S.10)

Auf Grundlage dieses Entwurfs, der auch in der Öffentlichkeit Akzeptanz fand, wurden die Planungen zum Hotelneubau aufgenommen. In diesem Entwurf war aber kein Boardinghaus oder Appartementhaus geplant! Ein zusätzliches Gebäude, das aus der Ferne ebenfalls als großer Block zu erkennen sein wird, war nie vorgesehen und „**konterkariert das Wettbewerbsergebnis**“, schreibt die Denkmalbehörde.



Abbildung 13: Ansicht Ensemble Hotelneubau - Burgruine (mit Wierturm)

Als Reaktion auf diese deutliche Kritik wurde das Gebäude um ein Geschoss verkleinert, die Existenz dieses Gebäudes wurde aber in der Planung nicht in Frage gestellt.

Für uns bedeutet das geplante Appartementhaus, dass kein Bereich des Gartens frei von Neubauten ist und dass man sich überall beobachtet fühlen wird.

**zu d) Stellungnahme:**

Zum Themenkomplex „Appartementhaus, Sichtachsen, denkmalgeschützte Sichtachsen“ siehe Stellungnahme I Nr. 15.

Zum Themenkomplex „Einsichtigkeit des Gartens“ siehe oben.

Der Vorhabenträger hat eine plausible Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, die die Notwendigkeit des zusätzlichen Baukörpers „Appartementhaus“ begründet. Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde daher die städtebauliche Verträglichkeit der einzelnen Gebäude berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zurückgewiesen.**



Blick nach Südwesten zum Einfamilienhaus

Beim Hotel ging es immer um die Rentabilität des Hotelbetriebs, die eine Bettenzahl von über hundert erfordert. Das bedingt ein großes Gebäude, wie es hier realisiert werden soll. Beim Appartementhaus scheint uns die Argumentation hingegen nicht überzeugend zu sein.

**e) Unsere Anliegen**

Aufgrund der enormen Beeinträchtigungen, die uns schon allein der Hotelbau abverlangt:

1. Bitte lassen Sie prüfen, ob das Appartementhaus in der vorgesehenen Höhe aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich ist. Uns ist sehr an einer flachen Bauausführung gelegen.

2. Bitte setzen Sie sich dafür ein, dass ausgleichend eine Blickachse von unserem Haus aus ins Münsterland geschaffen wird. Wie schon in der Vergangenheit sind wir unsererseits weiterhin bereit, Ihnen bzgl. freier Sicht von der Burg entgegen zu kommen.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass auf der Nordseite der Gebäude lediglich französische Balkone vorgesehen sind. So bleibt zumindest eine gewisse Privatsphäre gewahrt.

**zu e) Stellungnahme:**

Zu 1) Die Wirtschaftlichkeit des Appartementhauses wurde intensiv vom Vorhabenträger geprüft mit dem Ergebnis, dass auf ein Geschoss verzichtet werden kann. Ein gänzlicher Verzicht des Gebäudes jedoch gefährdet die Wirtschaftlichkeit des ganzen Projektes.

Zu 2) Die denkmalgeschützte Blickachse wird berücksichtigt. Weitere zurzeit vorhandene Blickbeziehungen können durch den Neubau beeinträchtigt werden oder ganz entfallen. Dies ist jedoch nicht zu vermeiden.

Die Art des Gebäudes ist über das Verfahren „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ festgeschrieben. Nur die hier beschriebenen Gebäude – und somit auch die französischen Balkone auf der Nordseite – sind zulässig. Änderungen am Gebäude sind nicht zulässig.

Die freie Zufahrt zum Gebäude des Eingebers wird auch weiterhin gewährleistet sein.

Auf Grund des zu erwartenden Anstiegs des Tourismus gehen wir davon aus, dass die freie Zufahrt zu unserem Haus noch stärker als bisher eingeschränkt werden wird. Wir werden deshalb gesicherte Parkmöglichkeiten in Hausnähe benötigen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14.01.2019  
Lh/Sp/Su-305.190



.....  
(Der Bearbeiter)