

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

48. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

2. erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

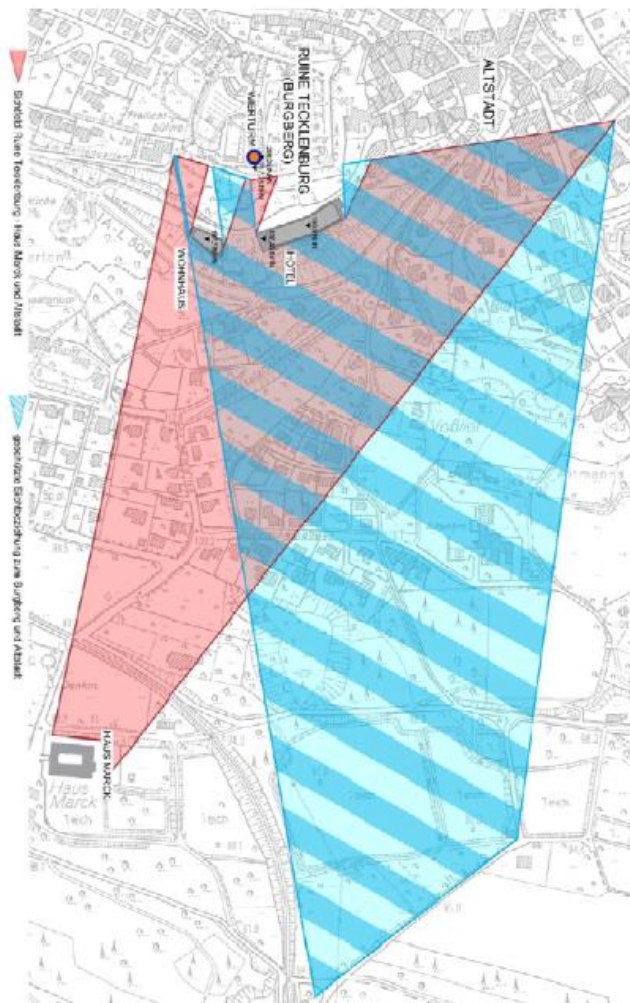
Seite

A.	2. Erneute öffentliche Auslegung	1
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	1
1.	Bezirksregierung Münster Dezernat 33	1
2.	Lappwaldbahn Service	1
3.	Amprion GmbH	1
4.	Gemeinde Ladbergen	1
5.	Landeskirchenamt BKD	1
6.	Stadt Ibbenbüren	1
7.	Handwerkskammer Münster	1
8.	Landwirtschaftskammer NRW	1
9.	Stadt Lengerich	1
10.	Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V.	1
11.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	1
12.	Kreis Steinfurt	1
13.	IHK Nord Westfalen	1
14.	Straßen NRW	1
15.	Landesbetrieb Wald und Holz	1
16.	Stadtwerke Lengerich	2
17.	PreZero Service Emsland	3
	3	
18.	LWL-Denkmalpflege	3
19.	Stadt Tecklenburg FB 60 Bauen, Planen und Umwelt	7
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	9
1.	Bürger/Bürgerin	9
2.	Bürger/Bürgerin	9
3.	Bürger/Bürgerin	11
4.	Bürger/Bürgerin	20
5.	Anlieger/Anliegerin vertreten durch Rechtsanwälte Lux-Brücker-Dignas	21
6.	Bürger/Bürgerin	84
7.	Bürger/Bürgerin	84
8.	Bürger/Bürgerin	91
9.	Bürger/Bürgerin	91
10.	Bürger/Bürgerin	92
11.	Bürger/Bürgerin	94
12.	Bürger/Bürgerin	97
13.	Bürger/Bürgerin	99
14.	Bürger/Bürgerin	100
15.	Bürger/Bürgerin	100
16.	Bürger/Bürgerin	101
17.	Bürger/Bürgerin	102

	A. 2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
	I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Bezirksregierung Münster Dezernat 33 vom 14.04.2022 2. Lappwaldbahn Service vom 19.04.2022 3. Ampriion GmbH vom 21.04.2022 4. Gemeinde Ladbergen vom 01.07.2021 5. Landeskirchenamt BKD vom 28.04.2022 6. Stadt Ibbenbüren vom 03.05.2022 7. Handwerkskammer Münster vom 03.05.2022 8. Landwirtschaftskammer NRW vom 04.05.2022 9. Stadt Lengerich vom 10.05.2022 10. Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. vom 10.05.2022 11. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 13.05.2022 12. Kreis Steinfurt vom 13.05.2022	13. IHK Nord Westfalen vom 16.05.2022 14. Straßen NRW vom 17.05.2022 15. Landesbetrieb Wald und Holz vom 23.05.2022

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	16. Stadtwerke Lengerich Vom 27.04.2022	
	48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hotel Burggraf“ der Stadt Tecklenburg, hier: 2. erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Dieser sollte vorzugsweise auf dem nördlichen Gelände des Neubaus ausgewiesen werden. 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. 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. Für eine detaillierte Lage der Leitungen bitte ich Sie eine Planauskunft unter folgender Adresse: planauskunft@swl-unser-stadtwerk.de einzuholen. Sollte eine Erschließung des Gebietes gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung. Wir gehen aktuell von einer Vorlaufzeit von 4 Monaten aus, bis sämtliche Kabel und Leitungen umgelegt sind. Falls Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen unter der oben genannten Telefonnummer gerne zur Verfügung.	zu a) Beschlussvorschlag: Die im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung vorgetragenen Hinweise werden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Die Verlegung der Trafostation ist sowohl der Stadt Lengerich wie auch dem Vorhabenträger bekannt. Entsprechende Abstimmungen haben bereits stattgefunden. Für die Verlegung der Trafostation wurde im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche nördlich der Neubauten vorgesehen. Die Details zur Straßenbeleuchtung können im Zuge der Freianlagenplanung geregelt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	17. PreZero Service Emsland vom 10.05.2022	
	Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Im Hinblick für einen Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung verweisen wir auf unser Schreiben vom 13.07.2021. 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.	zu a) Beschlussvorschlag: Die verkehrliche Erschließung sowie die Fahrbeziehungen bleiben wie im Bestand erhalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	18. LWL-Denkmalpflege vom 12.05.2022	
	vielen Dank für die zweite erneute Beteiligung an den o. g. Planungen, gegen die weiterhin erhebliche denkmalpflegerische Bedenken bestehen, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen des Vorhabens gegenüber der vorherigen Planung gekommen ist. Wir verweisen im Einzelnen auf unsere Stellungnahmen in diesen Verfahren vom 23.7.2021 und 12.10.2021, deren Aussagen weiterhin gelten. Wir nehmen positiv zur Kenntnis, dass gegenüber der vorherigen Offenlage, die Belange der historischen Kulturlandschaft sowie der Denkmalpflege Eingang in die Unterlagen gefunden haben. Es steht aber auch nach Prüfung dieser Unterlagen weiterhin zu befürchten, dass diese Planung den Schutzziele der Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“, insbesondere der gem. § 2 Nr. 2 durch diese Satzung geschützten Stadtsilhouette von der Königsstraße entgegensteht. Das geplante Vorhaben (Hotel und Wohnhaus) wird wahrscheinlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes führen. Die auf Seite 26 der Begründung zum Bebauungsplan abgebildete Visualisierung deutet dieses bereits an. Es wäre gemäß unserer Empfehlung im Schreiben vom 23.7.2021 mehr als wünschenswert gewesen, wenn eine solche Visualisierung auch von weiteren	zu a) Beschlussvorschlag: Die Inhalte der Stellungnahmen vom 23.07.2021 und dem 12.10.2021 sind in der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgewogen worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Auf die vom LWL geforderte Visualisierung kann verzichtet werden, da eine Sichtbeziehung bis zur Burg im Bestand nicht gegeben ist. Lediglich an einzelnen kleinen Sichtfenstern kann eine Sichtbeziehung zum jetzigen Burggrafen aufgebaut werden. Diese ist jedoch nur punktuell möglich. Die gem. Denkmalschutzsatzung geschützten Anlagen (Burg/Wierturm/Stadtsilhouette) sind nicht zu erkennen.



Fernsicht auf den Burgberg vom westlichen Ende der Königsteiche auf den Bestand



Fernsicht auf den Burgberg vom Haus Marck Planung



aktueller Blick auf das Bebauungsplangebiet von Süden (Standpunkt Haus Marck, Königstraße)



Sichtfenster vom westlichen Ende der Königsteiche auf den Bestand



Sichtfenster der Wiesenfläche am Wolfsmühlenweg auf den Bestand (ungefährer Standort Anlage 2 der Denkmalschutzsatzung)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Standpunkten entlang der Königsstraße, mindestens aber von dem in der Anlage 2 der Denkmalbereichssatzung durch ein Foto dokumentierten Standpunkt „Ansicht von der Königsstraße“ gemacht worden wären. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dieses Foto auf Seite 30 zwar einem aktuellen Bestandsfoto gegenübergestellt. Dieses ist aber nicht von dem identischen Standpunkt fotografiert worden und enthält zudem keine Visualisierung des Vorhabens.

Hinsichtlich der vorgelegten Karte und der Fotos, wie sie in dieser Stellungnahme aus den Planunterlagen zusammengestellt worden sind, sind folgende Punkte kritisch anzumerken:

- Auf dem gewählten Abschnitt der geschützten Sichtbeziehung zum Burgberg und Altstadt auf der Königsstraße sind weder die Standpunkte der Fotos von S. 25/26 noch die Standpunkte der Fotos auf Seite 30 eingezeichnet. Eine Nachvollziehbarkeit ist daher nur schwer möglich.
- Die Visualisierung erfolgt nur aus der Blickrichtung von Haus Marck nach Nordosten, so dass das geplante Hotel und Wohnhaus nur seitlich, aber nicht frontal abgebildet werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die vorgelegten Fotos nicht nur teilweise irreführend sind, da unterschiedliche Standpunkte miteinander verglichen werden. Vielmehr fehlt von dem selbstgewählten Sichtfächer von der Königsstraße nördlich der Teiche bzw. vom Wolfsmühlenweg aus (blauschraffierte Fläche) ein aktuelles Bestandsfoto sowie eine dazugehörige Visualisierung vom selben Standpunkt aus. Aber genau von hier aus hätte man eine der aussagekräftigsten Überprüfung des durch die Denkmalbereichssatzung geschützten Blicks auf die Stadtsilhouette (vgl. Foto Anlage 2 der Satzung) vornehmen können. **Wesentlich für die Visualisierung muss also der durch die Denkmalbereichssatzung geschützte Sichtfächer, dokumentiert durch das Foto „Ansicht von der Königsstraße“ in der Anlage 2 der Satzung, sein.**

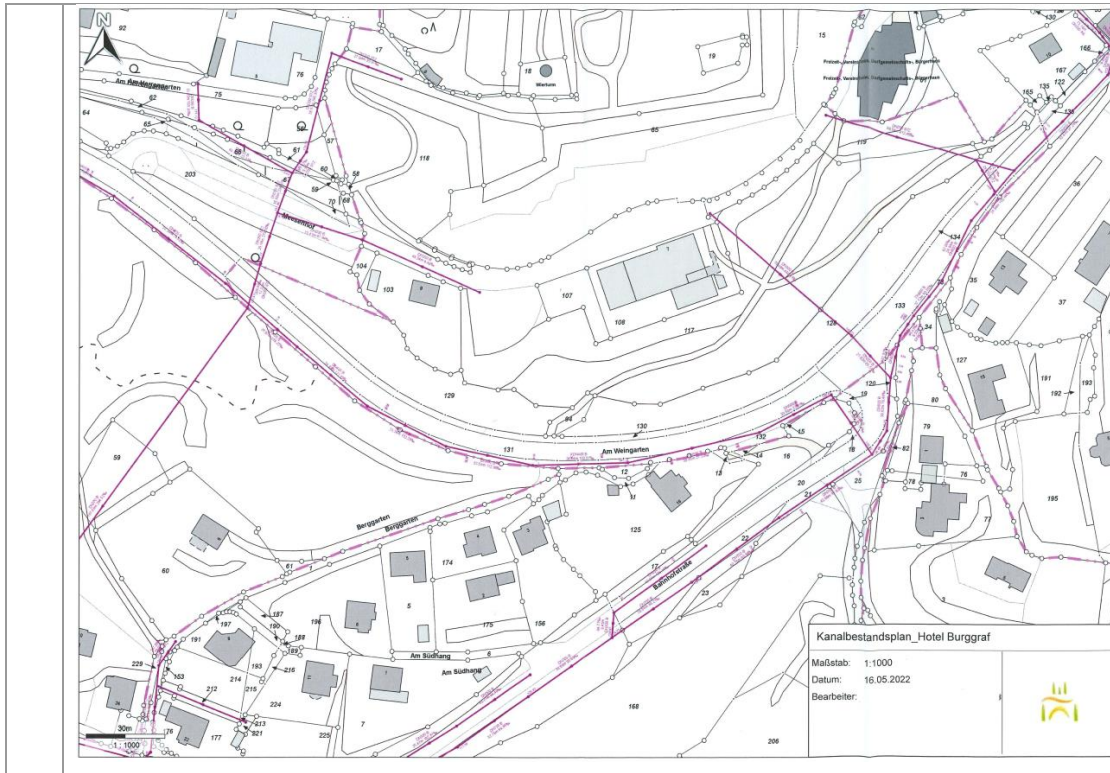
Wir bitten darum, eine qualifizierte Visualisierung des Vorhabens - wie bereits schon im Sommer 2021 gefordert – nachzureichen. Zur Beratung geeigneter Fotopunkte stehen wir gerne zur Verfügung. Eine Reduzierung der Darstellung der Sachlage lediglich auf die Sichtachse „Haus Marck – Burgberg“ (Rote Fläche) greift zu kurz, da hier ein wichtiger, aber nur äußerst westlich gelegener Standort am Kreuzungspunkt der Königsstraße mit der Apfelallee unmittelbar am Haus Marck gewählt wurde. Wie auf dem Foto „Ansicht von der Königsstraße“ in der Anlage 2 zur o.g. Denkmalbereichssatzung zu sehen, sind auch der Wierturm sowie die Ev. Pfarrkirche Bestandteil der denkmalgeschützten Stadtsilhouette. Ziel ist der Erhalt ihrer visuellen Integrität innerhalb der Stadtsilhouette. Die Raumwirkung dieser beiden Denkmale ist in diesem Planverfahren ebenfalls zu beachten.



Quelle: Anlage 2 der Denkmalbereichssatzung – Ansicht von der Königsstraße

Es ist davon auszugehen, dass durch die Visualisierungen von der Königsstraße, gemäß des in der Denkmalbereichssatzung geschützten Sichtfächers, deutlich wird, dass das Vorhaben weitere Auswirkungen haben wird. Wahrscheinlich werden diese dann erkennbaren zusätzlichen Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle - wie im Umweltbericht auf Seite 31 dargelegt- nicht nur erreichen, sondern diese auch überschreiten und aller Voraussicht nach in der Bewertung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Stadtsilhouette führen.

19. Stadt Tecklenburg FB 60 Bauen, Planen und Umwelt vom 16.05.2022	
Grundsätzlich ist die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser mit dem Abwassersystem der Stadt Tecklenburg in der Planungsphase eng abzustimmen. Der Nachweis der hydraulischen Ableitung für Regen- und Schmutzwasser, ggf. Versickerung und/oder Rückhaltung von Regenwasser, ist vorzulegen. <u>1.1. Schmutzwasserbehandlung</u> Die Vorhabenfläche Gemarkung Tecklenburg, Flur 8, Flurstücke 103, 104, 107, 108 und 117 (teilweise) sowie Flur 9, Flurstücke 70, 203 und 55 (teilweise), ist an das öffentliche Abwassersystem (in diesem Stadtteil ist ein Mischsystem vorhanden) angeschlossen. <u>1.2. Regenwasserbehandlung</u> Das Maß der Versiegelung gegenüber heutigen Beständen wird mit dem Neubau des „Hotel Burggraf“ verändert. Mit einer Flächenversiegelung von über 800 m² ist immer ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich und eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem B-Plangebiet vorzusehen. Der Überflutungsnachweis muss mit dem Antrag auf Entwässerungsanschluss eingereicht werden. <u>2. Wasserversorgung</u> Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. <u>3. Oberflächenwasser/Gewässer</u> Es befindet sich kein Oberflächengewässer auf dem Gelände. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.	Beschlussvorschlag: Zu 1.1. Das Vorhaben wird an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Zu 1.2 Im Bestand besteht eine Flächenversiegelung von 5.395 m². Durch das Vorhaben kommt es zu einer Versiegelung von ca. 7.560 m², was einer zusätzlichen Versiegelung von 2.165 m² entspricht, wovon jedoch 1.770 m² mit Dachbegrünung angelegt werden, sodass die Flächenversiegelung mit einem hohen Abflussbeiwert 395 m² beträgt und in Summe sehr gering ausfällt. Der Abflussbeiwert für die 1.770 m² begrünte Dachfläche beträgt ca. 0,3-0,5 und tritt verzögert ein. Folglich ist davon auszugehen, dass der Überflutungsnachweis durch Maßnahmen auf dem Dach oder z.B. durch Maßnahmen zur Zwischenspeicherung innerhalb des Straßenkörpers erbracht werden kann. Zu 2. Das Vorhaben wird zur Frischwasserversorgung an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Zu 3. Das Vorhaben wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Ein Oberflächenabfluss in den Hangbereich erfolgt nicht. Der Nachweis zur schadlosen Niederschlagsableitung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



	II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	1. Bürger/Bürgerin vom 02.05.2022	
	Solange die meinem Grundstück gegenüberliegenden Bäume nicht gefällt werden, begrüße ich das Vorhaben! Es wird Zeit, dass sowohl der Wald, als auch das Hotel vom Schandfleck zur einladenden Stätte wird!	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	2. Bürger/Bürgerin vom 12.05.2022	
	<u>Niederschrift</u> Am 12.05.2022 erschien Herr Michael Heimann, wohnhaft Am Weingarten 46, 49545 Tecklenburg, beim Unterzeichner, um nach Einsicht der öffentlich ausgelegten Unterlagen eine weitere Stellungnahme zur aktualisierten Planung des Hotels „Burggraf“ abzugeben. Herr Heimann beklagte, dass die Unterlagen von ihm nicht über das Internet aufgerufen werden konnten. Zur Hotelplanung wurden von Herrn Heimann wörtlich folgende Einwendungen erhoben: 1. Datenaktualität Fauna Die letzten Gutachten wurden 2008 und 2014 erstellt. Damit sind die relevanten Werte um ein halbes Jahr überschritten (Ausschlussfristen). Eine Plausibilitätsbegründung zu den alten Ergebnissen ist nicht zulässig: Ausschlussfristen sind auch in der Beurteilung von faunistischen Gutachten einzuhalten. Damit müsste meines Erachtens ein völlig neues Gutachten erstellt werden. 2. Tiefgarage Die neue geplante Tiefgarage zwischen Appartementhaus und Hotel ist eine zusätzliche Notplanung. Aus den Plänen geht die Anzahl der Stellplätze nicht eindeutig hervor und ob es einen Zugewinn gibt, da auch oberhalb dieser Fläche zusätzliche Parkplätze entstehen. Aufgrund der geplanten Zufahrtrampe gehen vom alten Parkplatz Burgberg Parkplätze verloren. Ungeklärt ist auch die Gründigkeit an der Stelle (über 5 m archäologischer alter Bauschutt der Burg). Bei der Standfestigkeit für eine Tiefgarage sehe ich bei der Gründung große Probleme und Unkosten.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Entwürfe des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes waren einschließlich der in den Bekanntmachungen aufgelisteten Informationen über das Portal tetraeder abrufbar und wurden dort von den Trägern öffentlicher Belange abgerufen. Aktuell sind diese weiterhin über den Link https://tecklenburg.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung/bauleitplanung-online-im-verfahren/ abrufbar. Die Unterlagen wurden hochgeladen. Die Anforderung, die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 S. 1 über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen, sind somit erfüllt. Zu 1) Artenschutzrechtliche Erfassungen sind in den Jahren 2008 und 2014 erfolgt. Zudem sind 2019 Fledermauserfassungen durchgeführt worden und ist 2021 eine Plausibilitätsprüfung erfolgt. Die vorliegende Datenqualität und -aktualität ist folglich als gut zu bewerten. Das Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW ist jedoch als „antizipiertes Sachverständigengutachten von hoher Qualität“ anzusehen, d.h. von der hier genannten Frist (Erfassungsdaten nicht älter als sieben Jahre) sollte nicht ohne fachlichen Grund abgewichen werden. Entsprechend erfolgen auf den nachgelagerten Ebenen Nachuntersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Diesbezüglich wird sich den Abwägungsvorschlägen der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan angeschlossen. Die Erstellung von Artenschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung dient dazu, mögliche Konflikte aufzuzeigen und, sofern erforderlich, Vermeidungsmaßnahmen zu definieren und über die Planung zu sichern. Sollten sich

3. Gebäudemaße

Laut dem ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben die Maße über NN, dass das Hotel um 45 cm in der Höhe gekürzt werden soll, trotzdem bleibt der freie Blick ins Münsterland vom Rundweg um die Burgmauer unterhalb des Wierturms nicht mehr gegeben. Fraglich ist, ob auf dem Hoteldach weitere Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Abzug, Lüftung etc. erstellt werden können. Die Längenmaße des Hotels sind nicht eindeutig zu erkennen. Vermutlich wird wegen der Tiefgarage der ganze Komplex nach Osten verschoben werden müssen.

4. Eigentumsverhältnisse

Die genauen Eigentumsverhältnisse vom Hotelgrundstück und den benachbarten Flurstücken sind öffentlich nicht hinreichend bekannt. Involviert sind nach Gerüchten Schumachers (Alteigentümer), der Kreis Steinfurt, die Stadt Tecklenburg, die Kreissparkasse Steinfurt und diverse andere Eigentümer. Welche Vorverträge sind mit MBN abgeschlossen worden, aus denen man heutzutage vermutlich nicht mehr heraus kommt, ohne finanzielle Einbuße hinnehmen zu müssen?

Konflikte nicht ausräumen lassen, so kann das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sein. Im vorliegenden Fall ist auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse (siehe auch Abwägungsvorschlägen der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan) nicht davon auszugehen, dass unlösbare artenschutzrechtliche Bedenken dem Vorhaben entgegenstehen. Eine aktualisierte artenschutzrechtliche Beurteilung auf Basis zusätzlicher Erfassungen kann daher auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen.

Zu 2)

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf wird wie folgt nachgewiesen:

Tiefgarage: 42 Stpl.

Burgberg: 55 (53 Bestand zzgl. 2 neuer)

Parkebene oberhalb Tiefgarage: 22 Stpl.

Hotelvorfeld: 13 Stpl.

Gesamt: 132 Stpl.

Im Rahmen der Planung wurde ein Baugrundgutachten von Sack + Temme Gbr, Osnabrück erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass in der Örtlichkeit sowohl Feststeinschichten als auch Lockergesteinsschichten anzutreffen sind. Die Feststeinschichten sind als sehr gut tragfähig, die Lockergesteinsschichten als mäßig bis gut tragfähig einzustufen. Im Ergebnis wird empfohlen, das Bauwerk einheitlich innerhalb der sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten zu gründen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass auch in der Örtlichkeit der Tiefgarage eine ausreichende Standfestigkeit gegeben werden kann und der Planvollzug nicht gefährdet ist.

Zu 3)

Der Blick ins Münsterland wurde in Kapitel 7.1 der Begründung untersucht. Eine Sichtbeeinträchtigung erfolgt insb. vom Höhenniveau des Sammelplatzes. Von den höherliegenden Ebenen bleibt die Sichtbeziehung nahezu erhalten. Aufbauten sind nur bis zur festgesetzten Maximalhöhe zulässig. Eine Verschiebung der Gebäudekörper erfolgt nicht. Das Vorhaben ist innerhalb der festgesetzten Bau Grenzen zu errichten. Für ein besseres Verständnis werden Längenmaße in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

		Zu 4) Die zur Vorhabenrealisierung erforderlichen Zugriffsrechte sind grds. gegeben. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, mit (Alt-) Eigentümern sind privatrechtliche Kaufverträge geschlossen. Die Offenlegung der Eigentumsverhältnisse sowie von privatrechtlichen Vertragsbestandteilen ist nicht erforderlich. Die sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden wesentlichen Punkte sind in der Begründung aufgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	3. Bürger/Bürgerin vom 12.05.2022	
	Sehr geehrter Herr Streit, allgemein möchte ich hiermit auf die Institutionen und ihre Meinung zum Erhalt von historisch gewachsenen Orten hinweisen. 1. Das Buch "Historische Stadtkerne in NRW", eine Dokumentation, November 1992 der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne NRW mit Sitz in Lemgo. Der damalige Minister für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW und Schirmherr Franz Josef Kniola (SPD) stellt im Vorwort schon damals die prekäre Lage der Wohnungsnot fest (Seite 6, Zeile 19 ff.). Auf Seite 286 in dem Buch zeigt ein Luftbild die nicht angepasste Größe und Lage des damaligen Kreisheimathauses (heute Kulturhaus) und die Kreisverwaltung auf. Nun soll in Nachbarschaft zum historischen Stadtkern, direkt an den Burgberg angekatscht ein noch viel größeres Baumonster erbaut werden. Das Buch ist sehr aufschlussreich, wie andere Kleinstädte mit ihrem Wohnumfeld viel vorsichtiger umgehen!	<u>Beschlussvorschlag:</u> Durch den Einwand wird kein abwägungsrelevanter Sachverhalt vorgebracht. Das Buch sowie die damalige Planung des Kreisheimathauses sind für die Vorhabenplanung nicht weiter von Bedeutung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	2. Die Ausstellung "Burg erleben" des Kreises zur Neugestaltung des Burggeländes zeigt im Vorwort folgendes auf: "Der Burgberg ist ein historisch und kulturell sehr bedeutender Ort. Aufgrund seiner besonderen Lage hat er nicht nur für die Stadt Tecklenburg und das Tecklenburger Land eine im wahrsten Sinne herausragende Bedeutung, sondern für den gesamten Kreis Steinfurt wie auch das Münsterland." (Anne Evering, Umwelt und Planungsamt). Auch das LWL Denkmalpflegeamt zeigt enorme Bedenken zu diesem Bauvorhaben. Wenn also solche kompetenten Institutionen dieses Bauvorhaben sehr kritisch sehen, dann ist es mehr als unverständlich, dass die Stadtverwaltung und der Rat der Stadt Tecklenburg dieses Bauvorhaben immer noch begünstigen mit in einigen Punkten sehr fadenscheinigen und dem Bauunternehmen MBN sehr zuvorkommenden Begründungen!	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Bedeutung des Burgbergs als kulturell und historisch bedeutender Ort wurde im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt. Im Ergebnis wird die Wohnraumschaffung und Tourismusstärkung höher gewichtet, als die Sichtbeziehung auf das kulturelle Erbe sowie die Sichtbeziehung ins Münsterland. Grds. ist im Sinne der Daseinsvorsorge für alle Einkommensschichten ausreichend Wohnraum zu schaffen. Auch wenn durch das Vorhaben eher Wohnraum im höherpreisigen Segment geschaffen wird, so wird hierdurch nicht die Schaffung von Sozialwohnungen konterkariert. Hinsichtlich der Archäologie sei erwähnt, dass der Planbereich bereits weitestgehend baulich vorgeprägt ist und gerade in den oberen Bodenschichten nicht mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Auf ein konkretes Vorkommen auch

Urbanes Gebiet erstellen, Tourismusförderung, Wohnraum schaffen usw. Dieses Hybrid von Apartmentwohnungen und Hotel sowie Wohnhaus ist mehr als kontraproduktiv zu dem, was gerade heute (10.5.2022) das Land NRW mit 200 Millionen € fördern möchte: nämlich bezahlbares Wohnen. Hier mit dem neuen "Hotel" werden aber sehr teure Wohnungen für ein Klientel geschaffen, das all das als tolle Wohnanlage für temporäre Erholungszeiten ansehen und auch finanzieren können. Das Credo der Politik für bezahlbaren Wohnraum wird konterkariert. Von Tourismusförderung kann keine Rede sein. Leider hat die Verwaltung und die Firma Tovar nur die Wirtschaftlichkeit von MBN im Auge und nicht die Interessen der allermeisten Tecklenburger Bürger. Die Unterschriftenliste (mehr als tausend) zeigt auch, wie viele angelegte Bürger, um Tecklenburg sehen und erleben zu können, über dieses Bauvorhaben entsetzt sind. Die Ratsabstimmung am 5.4.2022 zeigt die völlige Blindheit gegenüber dem Wohl des historisch entwickelten Tecklenburg. Politik beginnt mit dem Blick auf die Realität (Ablehnung) des Monstervorhabens durch die meisten Bürger Tecklenburgs, diese Einsicht fehlt den mit Ja abgestimmten Ratsmitgliedern und den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung, die das Objekt "Burggraf" mit zum Teil Tricks und Täuschungen vorangetrieben haben. Der Rat mit namentlicher Abstimmung am 5.4. 22 ist nun haftbar, unter anderem wegen der fadenscheinigen Ausführungen zu den Eingaben gegen das Projekt von Tovars subjektiver Beurteilung (klang wie Balsam in den Ohren von MBN). Der Stadtrat wurde getäuscht und als Werkzeug benutzt. Eine Untersuchung (archäologisch) zu einem Einfluss, der Stadt bekannt gemacht worden vom damaligen Kreisarchäologen Finke, (verstorben) und der Archäologiebeauftragten der Stadt Tecklenburg, Frau Sigrild Harte (verstorben) in den 70er Jahren mit den GPS-Daten (ungefähr 52 Grad 13 Minuten 04 Sekunden N und 7 Grad 48 Minuten 38 Sekunden E) liegt meines Wissens nicht vor. Herr Müller hat in seinem Schreiben wohl darauf hingewiesen. Genau in diesem Bereich soll nun die Unterkellerung beziehungsweise neu in Planung gebrachte Tiefgarage erstellt werden. Von Tovar wird behauptet, der Bereich des zu erstellenden Burggrafen liegt nicht im Denkmalschutzbereich. Ich möchte gerne eine gerichtsfeste schriftliche Mitteilung dazu haben. Zum Text der ersten öffentlichen Auslegung des 48. Flächennutzungsplans sowie des Vorhabens Bebauungsplan hatte ich vom 29.7.2021 meine Ausführungen Herrn Streit zukommen lassen. Diese vorgetragenen Bedenken sind trotz der durch das Ingenieurbüro Tovar vorgetragenen Argumente bzw. Abwägungsvorschläge in der Bauausschußsitzung vom 29.3. 22 mit dem permanenten Stereotyp "Nehmen wir zur Kenntnis" abgebugelt worden, aber eben doch relevant geblieben. Hiermit, um den Text nicht noch einmal zu wiederholen, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass dieser Text auch zu dieser zweiten erneuten öffentlichen Auslegung relevant bleibt. Hinzu kommen nun weitere Erkenntnisse und Bedenken. Zum Tierschutzgutachten: Die Relevanz des Gutachtens ist für ein halbes Jahr überschritten. In unserem Rechtsstaat (von der Politik immer sehr betont) gelten Ausschlussfristen. Siehe auch Ihre Mitteilung zum Abgabetermin (Ausschluss 16.5.22). In einer weiteren Beurteilung (Plausibilitätsprüfung) zum Artenschutz wird nun nonchalant gesagt, ein halbes Jahr Überschreitung wäre nicht relevant. Würde ich eine Ausschlussfrist überschreiten, wäre eine Ordnungsstrafe oder ein Gerichtsverfahren anhängig. Hier wieder wird sich nicht an geltendes Recht gehalten! Eine Ausgleichsfläche (Flur 11, Flurstück 337, Gemarkung Tecklenburg) am Kurparkrand ist ein Witz. Natürlich werden nach der Zerstörung des Habitats am Burgberg die Tiere mit Freude ins neue Ausgleichsgebiet ziehen. Zu den Parkplätzen (53) am Burgberg. Geändert hat sich im neuen Verfahren dazu nichts; es soll beim Verkauf an MBN bleiben, um die Wirtschaftlichkeit zu garantieren. Wie schon früher angemerkt: Mir ist ein öffentliches Verfahren (Ausschreibung usw.) nicht bekannt. Bei Privatverkäufen ist das kein Thema. Wird	in den unteren Bodenschichten wurde seitens der Fachbehörde nicht hingewiesen. Da kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde grds. jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sollte im Rahmen der Vorhabenumsetzung entsprechende Bodendenkmäler angetroffen werden, so sind die Bestimmungen des DSchG anzuwenden und einzuhalten. Hinsichtlich der Einwendungen zum Thema Artenschutz wird auf die Beschlussvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan verwiesen. Die CEF-Maßnahme im Waldkurpark basiert auf einem fachlich fundierten, dem Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW 2013) entsprechenden Konzept, das überdies mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt ist. Hinsichtlich der Stellplatz-/ Parkplatzsituation haben sich aufgrund der Einwendungen zur 1. Erneuten Offenlage einige Änderungen ergeben und wurde die Tiefgarage erheblich vergrößert, sodass der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf wie folgt nachgewiesen werden kann: <table border="0"> <tr> <td>Tiefgarage:</td><td>42 Stpl.</td></tr> <tr> <td>Burgberg:</td><td>55 (53 Bestand zzgl. 2 neuer)</td></tr> <tr> <td>Parkebene oberhalb Tiefgarage:</td><td>22 Stpl.</td></tr> <tr> <td>Hotelvorfeld:</td><td>13 Stpl.</td></tr> <tr> <td>Gesamt:</td><td>132 Stpl.</td></tr> </table> Der Verkauf der öffentlichen Parkplatzfläche ist untersucht und abgewogen worden. Die Details sind im Durchführungsvertrag geregelt. Die Höhen für die Tiefgarage sowie der Gebäude sind abschließend festgesetzt. Im Rahmen der Planung wurde ein Baugrundgutachten von Sack + Temme GbR, Osnabrück erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass in der Örtlichkeit sowohl Feststeinschichten als auch Lockergesteinsschichten anzutreffen sind. Die Festgesteinsschichten sind als sehr gut tragfähig, die Lockergesteinsschichten als mäßig bis gut tragfähig einzustufen. Im Ergebnis wird empfohlen, das Bauwerk einheitlich innerhalb der sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten zu gründen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass auch in der Örtlichkeit der Tiefgarage eine ausreichende Standfestigkeit gegeben werden kann und der Planvollzug nicht gefährdet ist.	Tiefgarage:	42 Stpl.	Burgberg:	55 (53 Bestand zzgl. 2 neuer)	Parkebene oberhalb Tiefgarage:	22 Stpl.	Hotelvorfeld:	13 Stpl.	Gesamt:	132 Stpl.
Tiefgarage:	42 Stpl.										
Burgberg:	55 (53 Bestand zzgl. 2 neuer)										
Parkebene oberhalb Tiefgarage:	22 Stpl.										
Hotelvorfeld:	13 Stpl.										
Gesamt:	132 Stpl.										

aber städtisches Eigentum veräußert, ist eine Offenlegung nötig. Zu prüfen wäre, ob auch EU-Recht nicht beachtet wurde. Die nun geplanten Tiefgaragen wurden aus Kostengründen seinerzeit von Herrn Prantner verworfen und er gab das Unternehmen auf. Ein Gutachten zur Durchführung (Standfestigkeit usw.) liegt nicht vor. Wie ändern sich damit wirklich genau die neuen Höhenangaben des Baus? 60 Zentimeter soll das Gebäude niedriger werden? ^{wette} Der Architektenwerk erkor das Büro aus Stuttgart als Sieger. Das Siegergeld wurde gerne angenommen, obwohl seitens des Büros bekannt war, dass dieser Vorschlag nicht durchgeführt werden konnte. Man beruft sich auf diesen Wettbewerb, aber das heutige Vorhaben von MBN ist weit davon entfernt (auch die Nichteinbeziehung des Kulturhauses zeigt das), mit seinen wesentlichen Nutzungsänderungen, um wirtschaftlich zu sein. Ein Bunker mit viereckigen Löchern, sagte mir ein Architekt eines renommierten Büros in Aachen und gab den Tipp: Schalten sie den Bundesrechnungshof zu den Vorgängen vor der ersten Auslegung des Flächen- und Bebauungsplans Burgberg ein. Fazit: Die Abwägungsvorschläge zu den Eingaben der Öffentlichkeit zu den Bauvorhaben Burggraf von To-var und Partner sind rein subjektiv und MBN geneigt. Seit 2018 wurden sukzessive Nutzungsänderung vorgenommen. Die Wirtschaftlichkeit von MBN als einziger Nutznießer steht im Vordergrund. Das Hotel ist kein Hotel, ein übles Hybridmonster und für Tecklenburg mehr als eine Nummer zu groß, es ist kontraproduktiv zu dem, was Tecklenburg ausmacht und wohin es sich entwickeln möge. Es sollte kein Baurecht von Seiten der Verwaltung und des Rates geschaffen werden. Als Anlage zur Beherzigung: Artikel aus dem Merkur zum Barefoot Hotel von Til Schweiger. Mit Stolz haben Sie, Herr Streit, am 30. Juli 2021 Herrn Kutschaty durch die Stadt Tecklenburg geführt, vorher, im Rathaus das Hotelprojekt erläutert und dann vom Wierturm aus nach Aussagen von Herrn Kutschaty den fantastischen Blick ins Münsterland genießen können. "Ich bin begeistert von der Stadt", war Kutschatys Fazit. Ähnlich der Besuch und die Reaktion von Herrn Michael Müller am 9.5.22 (WN), ehemaliger Bürgermeister von Berlin. "Das mittelalterliche Flair und die tolle Aussicht sind wirklich einmalig", so Herr Müller. Merkwürdig: Es müssen immer erst auswärtige, eingeladene prominente Bürger Tecklenburg und die Umgebung fantastisch finden. Das wollen wir als Tecklenburger Bürger natürlich auch weiterhin und nicht hinnehmen, wie sogenannte Investoren das alles zunichte machen wollen, nur um maximalen Profit zu generieren. Beide, Herr Kutschaty und Herr Müller, haben eindrücklich gleich erkannt, was Tecklenburg wirklich ausmacht! Herr Sundermann sprach bei dem Besuch davon: "Die SPD in NRW will mit einer Landeswohnungsbaugesellschaft kleinere Kommunen, wie Tecklenburg, dabei unterstützen, unabhängig vom Markt günstigen Wohnraum anbieten zu können." (WN). Aktuell zur Landtagswahl am 15.5.2022 die Veröffentlichung in den WN vom 11.5.22 von Frank Sundermann zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Das wäre auch nach meiner Ansicht der richtige, zukunftsweisende Ansatz für die Weiterentwicklung der Tecklenburgs und nicht ein "Hotel-Hybridmonster", das einen Teil Tecklenburgs für immer zerstört. Geben Sie, Herr Streit, das Projekt Burggraf, so wie es geplant ist, auf!	Die Änderungen des Vorhabens ggü. dem Architektenwettbewerb wurden in der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt. Weitere abwägungsrelevante Sachverhalte sind nicht vorgetragen. Die im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragenen Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
---	---

Frank Sundermann (SPD)

WN 11.5.2022

Mehr bezahlbarer Wohnraum

KREIS STEINFURT. Er ist hier der Platzhirsch, der Titelverteidi-
ger: Frank Sundermann, 56-
jähriger gelernter Gartenbau-
ingenieur aus Westerkap-
peln, hat den Wahlkreis 82
schon drei Mal in Folge ge-
wonnen. Man kennt ihn im
Tecklenburger Land als Küm-
merer, im Landtag wiederum
hat er sich als wirtschafts-
und energiepolitischer Spre-
cher einen Namen gemacht.



Seine großen Themen sind
die Bildungsgerechtigkeit, die
Schaffung von bezahlbarem

Wohnraum und faire Ener-
giekosten bei gleichzeitigem
Ausbau der regenerativen
Energien. Sundermann will
zudem mehr B-Ladesäulen,
mehr Busverbindungen und
mehr Radwege.

Übrigens: Auf der Landes-
liste seiner Partei steht Sun-
dermann auf Rang 17 – kei-
neswegs ein Freifahrtsschein
im Falle einer Niederlage.
Aber davon geht er nicht aus.

-3-

Merkur.de 1

Riesen Barefoot-Hotel von Til Schweiger am Tegernsee: Nachbarn empört – „Gigantischer Riegel“



Das geplante Barefoot-Hotel in Bad Wiessee wird kein zierliches Gebäude. Bei einem Ortstermin am Schaugerüst machten nun die Nachbarn ihrem Unmut Luft. Im Beisein der Projektentwickler.

Bad Wiessee – Hinter dem Hotelprojekt an der Hirschbergstraße in Bad Wiessee steht ein prominenter Name:

Nachbar des künftigen Barefoot-Hotels: „Sie riegeln hier ein ganzes Viertel ab“

Auf Hans Stolz macht das wenig Eindruck. Er ist direkter Nachbar des rund 7000 Quadratmeter großen Baugrundstücks, auf dem früher ein Kinderkrankenhaus stand und das seit Mitte der 80er-Jahre brach liegt. Und er ist wenig erbaut von dem Gedanken, dass er von seinem Anwesen aus künftig auf einen etwa 70 Meter langen, massigen Baukörper blicken soll.

„Sie riegele hier ein ganzes Viertel ab“, hielt er dem Planer und den Projektentwicklern Rainer Leidecker und Ernst Tengemann vor, die neben den Vertretern des Gemeinderats und interessierten Bürgern zum Ortstermin erschienen waren. Ein strittiger Punkt: die Höhenentwicklung des künftigen Hotels. Dass die Traufhöhe des Gerüsts – wie im Bebauungsplan verankert – bei zwölf Metern liegt, wollte Stolz nicht gelten lassen. Hier müsse vom tiefsten Punkt des Geländes aus gemessen werden, sagte er.

Architekt: Zeitgemäßes Hotel braucht gewisse Geschosshöhen

Architekt Christof Lampadius verteidigte die geplanten Ausmaße. „Wir sind ohnehin mit dem Gebäude schon unter die Bodensohle gegangen, um die Höhe zu drücken“, erklärte er. Die Ansprüche an ein Hotel hätten sich verändert, heutzutage müsse viel Technik in einem solchen Gebäude untergebracht werden. „Deshalb müssen wir mit gewissen Geschosshöhen rechnen“, sagte Lampadius.

Man habe hier ein Hotel konzipiert, das sich wirtschaftlich betreiben lasse. Er könne verstehen, dass die Nachbarn angesichts des sehr hohen Baukörpers nicht begeistert seien, räumte der Architekt ein. Er verwies aber darauf, dass man ein Grundstück mit bestehendem Bebauungsplan erworben habe. Lampadius zeigte sich überzeugt, dass hier ein Hotel entstehe, „das ein Klientel nach Bad Wiessee bringt, das dem ganzen Ort gut gut“.

Nachbar-Häuser verschwinden in zweiter Reihe hinter dem geplanten Hotel

Für Jochen Burk keine überzeugenden Argumente. Sein Hotel Villa Lago 3 verschwindet künftig in zweiter Reihe hinter dem geplanten Hotel. „Haben Sie auch an die gedacht, die dahinter liegen?“, fragte er die Verantwortlichen. „Mein Haus liegt künftig total im Schatten.“ Auch Uli Engels von der benachbarten Anlage Alpenseensucht, in der Eigentums- und Ferienwohnungen untergebracht sind, meldete sich zu Wort. Auch er sprach von einem „gigantischen Riegel“, der hier inmitten einer ansonsten „relativ kleinteiligen Bebauung“ entstehe. Alles, was dahinter liege, werde vom Ortskern abgetrennt.

Bauamtsleiter macht deutlich: Am Baurecht lässt sich nicht rütteln

Bei dem Termin wurde deutlich, dass auch manche Gemeinderäte mit der Größenordnung des U-förmigen Hotels hadern. Einige berichteten am Rande der Besichtigung, dass sie erboste Anrufe von Bürgern erhalten hätten, die – angesichts des Schaugerüsts – ihren Unmut über die Pläne kund getan hätten. Viel ändern lässt sich an dem Projekt seitens der

Gemeinde aber nicht mehr. Wie Bauamtsleiter Anton Bammer deutlich machte, existiere für das Grundstück ein gültiger Bebauungsplan, den noch der Vorgänger-Gemeinderat für ein aufgestellt hatte. Das Ziel sei es nun, dass dieser Bebauungsplan „größtmöglich eingehalten wird“. Grundsätzlich lasse sich an dem Baurecht aber nicht rütteln.

CSU-Gemeinderat Florian Sareiter ergänzte, dass der Gemeinderat bemüht sei, die Interessen abzuwägen. Man habe daher von den Investoren eine ganze Litanei an Hausaufgaben gefordert. Allerdings sei es immer schon der Wunsch der Gemeinde gewesen, dass hier ein touristisches Angebot entstehe – „das wusste auch die Nachbarschaft“. Und SPD-Kollege Bernd Kuntze-Fechner wies darauf hin, dass es sich hier ursprünglich keineswegs um „unberührte Landschaft“ gehandelt habe und auf dem Areal immer schon große Gebäude geplant gewesen seien. Er versicherte aber: „Wir werden sehr achtsam sein.“

4

Bürgermeister will Projekt nicht hinter verschlossenen Türen vorantreiben

Bürgermeister Robert Kühn (SPD) bezeichnete das Schaugerüst als wichtig für den Entscheidungsprozess und betonte: Dieses Projekt solle nicht hinter verschlossenen Türen vorangetrieben werden – „das geht auch die Nachbarn und Bürger etwas an“. Vermutlich im Dezember wird sich der Gemeinderat mit dem konkreten Bauantrag für das Hotel befassen. *gab*

Im Internet zu finden unter:

<https://www.merkur.de/lokales/region-tegernsee/bad-wiessee-ort95312/ti-schweiger-barefoot-hotel-badwiessee-tegernsee-bayern-protest-neue-planung-91528002.asp.html>

und:

<https://www.merkur.de/lokales/region-tegernsee/bad-wiessee-ort95312/ti-schweiger-barefoot-hotel-badwiessee-tegernsee-augst-gigantischer-riegel-91112826.html>

9.5.2022

4. Bürger/Bürgerin vom 13.05.2022	
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Streit, als Bürger der Stadt Tecklenburg erheben wir in Bezug auf die o. g. Planungs- und Bauvorhaben folgende Einwände. 1. Wir beziehen uns auf die mit Schreiben vom 28.07.2021 bereits gemachten Einwände. Alle Einwände bleiben aufrecht erhalten und beziehen sich auch auf die jetzige Offenlegung. 2. Die in Gegenwart von Herrn Van der Meer vorgelegten Unterlagen waren unvollständig und missverständlich. Die Zeichnungen sind nicht eindeutig beschriftet. Es fehlen diverse Maßangaben. Die konkrete Beurteilung des Vorhabens ist nicht möglich. 3. Die bei der Einsicht in die Unterlagen am 12.05.2022 gestellten Fragen konnten von seitens der Stadtverwaltung nicht zufriedenstellend beantwortet werden. 4. Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flurstücke sind unklar. Daher erwarten wir vom Tecklenburger Stadtrat, wie auch von der Verwaltung der Stadt Tecklenburg, dass Sie sich Ihrer Verantwortung gegenüber den Bürgern unserer Stadt bewusst sind und dieses Bauvorhaben auf keinen Fall genehmigen. Ich behalte mir ausdrücklich vor, weitere Einwendungen zu erheben sowie rechtliche Schritte einzuleiten. Ich bitte um Bestätigung.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Zu 1) Die im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragenen Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Zu 2) Die Entwürfe des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes haben einschließlich der in den Bekanntmachungen aufgelisteten Informationen vollständig ausgelegt. Für ein besseres Verständnis werden Längenmaße in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Zu 3) Der Entwurf des Flächennutzungs- sowie des Bebauungsplanes wurde einschließlich der in der Bekanntmachung aufgeführten Unterlagen ausgelegt. Die Informationen sind grds. den Entwurfsunterlagen sowie der den dazugehörigen Unterlagen zu entnehmen. Auch wenn die mündlichen Erläuterungen nicht zufriedenstellend waren, so sind die Anforderungen an die Offenlage gem. § 3 und 4a BauGB erfüllt. Zu 4) Die zur Vorhabenrealisierung erforderlichen Zugriffsrechte sind grds. gegeben. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, mit (Alt-) Eigentümern sind privatrechtliche Kaufverträge geschlossen. Die Offenlegung der Eigentumsverhältnisse sowie von privatrechtlichen Vertragsbestandteilen ist nicht erforderlich. Die sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden wesentlichen Punkte sind in der Begründung aufgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	5. Anlieger/Anliegerin vertreten durch Rechtsanwälte Lux-Brücker-Dignas vom 16.05.2022	
a)	Namens und in Vollmacht der von mir vertretenen Mandantschaft darf ich zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ und zu der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ erneut wie folgt Stellung nehmen und Einwendungen erheben: Wie bereits einmal dargestellt, sind meine Mandanten sowohl im Eigentum von der Überplanung als unmittelbare Grundstücksnachbarn betroffen, als aber zu einem erheblichen Anteil auch als unmittelbare Anwohner im Meesenhof 6 und 4, wie entsprechend der Adressangaben festzustellen ist. Auch mit Blick auf die nunmehr getätigten Änderungen im Bebauungsplanentwurf und im Entwurf des Flächennutzungsplanes, verbleibt es gleichwohl wiederum dabei, dass die Änderungen im F-Planentwurf und im B-Planentwurf, die zur Umsetzung der massiven Burgbergbebauung dienen sollen, massiv in die Rechte und Interessen meiner Mandantschaft eingreifen. Darüber hinaus verstößt die Planung aber auch grundsätzlich gegen gesetzliche Bestimmungen und widerspricht dem öffentlichen Interesse. Da auch weiterhin die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes gleichzeitig erfolgen, und die Entwürfe auch weiterhin gleichgelagerte Begründungen enthalten und die Änderung des Flächennutzungsplanes auch weiterhin eher aus dem Bebauungsplan entwickelt worden ist, als umgekehrt, soll nachfolgend erneut einheitlich zu beiden Entwürfen Stellung genommen werden:	Beschlussvorschlag: Es wird kein konkreter Belang ausgeführt. Zu den einzelnen Sachverhalten wird im Folgenden Stellung genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)

Konfliktplanung anstelle von planerischer Konfliktbewältigung

Für meine Mandanten rüge ich erneut, dass sowohl der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes sich nicht an dem gesetzlichen Auftrag der planerischen

Konfliktbewältigung ausrichten. Gesetzlicher Auftrag ist, dass ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind. Davon kann auch anlässlich der geänderten Planungsunterlagen keine Rede sein.

Wiederum ist nicht erkennbar, dass diesem gesetzlichen Auftrag durch die beabsichtige Planung Rechnung getragen werden soll. Es ist vielmehr ganz im Gegenteil festzustellen, dass die lediglich „kosmetisch“ überarbeitete Planung mit Absicht in einen städtebaulichen Konflikt gesteuert wird. Auch weiterhin handelt sich um eine offensichtliche Fehlplanung, die in mehrfacher Hinsicht nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen ist.

Analysiert man die verschiedentlichen Planungsanläufe der Vergangenheit und die über die Jahre laufende stete Projektmodifizierung, so bleibt offenkundig nur festzustellen, dass hier an einem Standort, dessen Sensibilität geradezu mit den Händen zu greifen ist, auch weiterhin schenden Auges eine planerische Konfliktbewältigung beiseitegeschoben wird. Das Vorhaben als Hotelvorhaben und Ergebnis eines Architektenwettbewerbs mit Beachtung der Belange des Denkmalschutzes zu suggerieren, wirkt im Ergebnis auch weiterhin wie eine Täuschung der Öffentlichkeit und der politischen Entscheidungsträger.

Hierzu im Einzelnen:

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang ausgeführt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung und durch entsprechende Beteiligungen all jene Sachverhalte in die Abwägung eingestellt, die bekannt waren. Zur Bewältigung potentieller Konflikte wurden, je nach Verfahrens- und Kenntnisstand, entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

c)

Gefälligkeitsplanung

Auch weiterhin stellt sich die dem Investor eher Gehorsam schuldende Planung aus der Sicht meiner Mandantschaft als eine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Privatinvestors dar. Eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung zwar bei der Planung grundsätzlich nicht daran gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabensträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Wenn aber die Gemeinde die privaten Interessen eines Investors derart in Vordergrund treten lässt, sodass eigene städtebauliche Interessen vollständig in den Hintergrund treten und sich auf eine Anscheinslegitimation reduzieren lassen, so ist die Schwelle zur rechtswidrigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung überschritten. Das bleibt auch mit Blick auf den aktuellen Planungsstand weiterhin der Fall, denn anders, als dies die Betitelung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes suggeriert, geht es bei dem Vorhaben erkennbar auch

weiterhin nicht um eine Hotelanlage und deren langfristige Absicherung, sondern um ein Vorhaben des exklusiven Wohnens mit Münsterlandblick, das im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Investors den Münsterlandblick am Burgstandort okkupieren und vermarkten soll; dies bei Außerachtlassung sämtlicher dagegen sprechender Belange und insbesondere der Belange des Denkmalschutzes.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Hinweise auf eine Gefälligkeitsplanung ergeben sich auch aus den nun überarbeiteten Unterlagen in aller Deutlichkeit. Gefälligkeitsplanung und eine damit Hand in Hand gehende Vorwegbindung der Gemeinde, sind augenscheinlich.

Noch deutlicher ist schwerlich zum Ausdruck zu bringen, dass man sich hier der Planungsfreiheit eilfertig selbst beraubt und den wirtschaftlichen Interessen eines Investors, der ansonsten abspringt, planerischen absoluten Gehorsam leistet.

Dies bleibt insbesondere an der Stellungnahme der Gemeinde in Bezug auf die ablehnende Haltung LWL-Denkmalpflege weiterhin deutlich. Die LWL-Denkmalpflege weist in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der aktuelle Stand des Bauvorhabens aus Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen ist und insbesondere auch der durchgeführte Architektenwettbewerb kein Grund sein können, diesen Bedenken entgegenzutreten, da dieser Architektenwettbewerb nicht noch die Ergänzung des Vorhabens mit einem weiteren Gebäudekomplex beinhaltet habe. Auch weiterhin ist offensichtlich, dass, dass die Überarbeitung der Planung hin zum aktuellen Planungsstand nach den Maßgaben des neuen Betreibers vorgegeben ist. Ein schwerwiegender Fehler in der Abwägung der Belange ist hier in kaum zu überbietender Deutlichkeit offengelegt worden.

d)

Kein öffentliches Interesse als Abwägungsbelang

Auch nach dem nunmehr überarbeiteten Planungsstand verbleibt es weiterhin offensichtlich, dass das angebliche öffentliche Interesse, welches insbesondere dem Denkmalschutz gegenübergestellt werden soll, weder mit Substanz dargelegt worden ist, noch insbesondere auch nur ansatzweise belegt worden ist. Der in die Abwägung der Belange einzustellende Belang eines öffentlichen Interesses muss nicht nur behauptet werden, sondern in belastbarer und nachvollziehbarer Weise analysiert und offengelegt werden. Angesichts der Absicht des Investors hier umfassend Wohnbebauung zu realisieren und nur zusätzlich auch Hotelraum zu errichten, der bei Lichte betrachtet ebenfalls bei mangelnder Realisierung oder Einstellung des Hotelbetriebs für eine Bewohnung geeignet ist, reicht es gewiss nicht, sich künftig einen Hotelbetrieb zu wünschen und diesen mit Spekulationen über die Machbarkeit einzufordern.

Vielmehr ist zwingend erforderlich, hier gewissenhaft zu überprüfen, ob das von dem Investor vorgestellte Konzept überhaupt dazu geeignet und bestimmt ist, tatsächlich das erwünschte öffentliche Interesse zu bedienen. Wenn nämlich das Projektkonzept nicht in der Weise abgesichert ist, dass es dem öffentlichen Interesse tatsächlich Vorschub leistet, dann verbietet sich, schlichthin ein lediglich behauptetes - aber tatsächlich nicht ausgefülltes - Anscheinsinteresse gegen den Belang des Denkmalschutzes und gegen die weiteren entgegenstehenden Belange zu setzen. Wegen der offenkundigen Ausrichtung auf eine Wohnbebauung gebietet dies u.a. auch, sich mit der Finanzierung des Projekts durch den Investor auseinanderzusetzen. Dabei ist schon jetzt unstrittig, dass eine Finanzierung für einen Hotelbetrieb nicht zu erhalten ist und kein Investor hierfür bereitsteht. Demgemäß ist besondere Vorsicht geboten, wenn nun ein Investor gleichwohl ein Hotel errichten will, hierfür aber als Bedingung gegenüber der Stadt Tecklenburg verlangt, im erheblichen Umfang auch Wohnbebauung genehmigt zu bekommen.

Beschlussvorschlag:

Das Interesse Tecklenburg als Tourismus- und Wohnstandort weiterzuentwickeln ergibt sich im Wesentlichen bereits aus dem im Jahr 2011 erstmals beschlossenen integrierten Handlungskonzeptes sowie der erfolgten Fortschreibung.

Hierin belegt ist

- eine zuletzt positive Bevölkerungsentwicklung, die insb. auf positive Wanderungsgewinne zurückzuführen ist
- ein Bevölkerungsrückgang von prognostiziert 8,9%
- ein dennoch wachsender Wohnungsbedarf aufgrund kleinerer Haushalte und Individualisierung von Lebensstilen
- ein deutlicher Anstieg der über 65-jährigen
- ein dringender Handlungsbedarf für das leerstehende Hotel Burggraf
- ein Anstieg der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste
- ein Anstieg der Übernachtungen

Das Ziel des Projektes ist es, den Standort wieder zu beleben und über ein zeitgemäßes Übernachtungsangebot die Übernachtungszahlen und Aufenthaltsdauern zu erhöhen und weitere positive Entwicklungen innerhalb der Altstadt zu generieren. Die aus dem Konzept abgeleiteten Ziele begründen das grds. öffentliche Interesse an der Vorhabenrealisierung.

Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit obliegt dem Investor. Die Kombination aus einem rein wohnbaulich genutzten Gebäude sowie einem Gebäudekomplex, welcher einen Hotelbetrieb mit Wohnungen vereint, bedarf grds. keiner Prüfung durch die Stadt. Das Hotel einschließlich der darin befindlichen Wohnungen wird von einem Betreiber verwaltet. Die Wohnungen sollen dazu dienen, die saisonale Abhängigkeit zu reduzieren und eine „Grundauslastung“ zu schaffen, sodass die Wirtschaftlichkeit lt. Investor dauerhaft gesichert ist. Dieses Konzept unterscheidet sich eben auch von den bisherigen Ansätzen, reine Hotelbetriebe zu realisieren und wird daher von Vorhabenträger und Stadt weiterverfolgt.

So hier sodann die Behauptung aufgestellt wird, erst die Kombination aus Wohnbebauung und Hotelbetrieb garantiere die dauerhafte Robustheit des Hotelbetriebs, ist dies eine vom Investor ungeprüft durch die Stadt Tecklenburg übernommene Behauptung. Diese Behauptung kann nicht Grundlage dafür sein, ein öffentliches Interesse an konkret diesem Bauvorhaben zu begründen. Denn anders, als dies von Seiten der Stadt augenscheinlich bisher gedacht ist, reichen lediglich allgemeine Erwägungen dazu, dass ein Hotel grundsätzlich für den Tourismus fördernd sein kann, nicht dazu aus, dass öffentliche Interesse an diesem konkreten Projekt zu begründen. So ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob das vom Investor unter diesen Rahmenbedingungen vorgestellte Projekt überhaupt dazu geeignet ist, das behauptete öffentliche Interesse zu realisieren. Dabei fällt zunächst auf, dass es keine Konkretisierung in Bezug auf den Bedarf für ein Hotel gibt. Hier fehlen belastbare Analysen und es spricht Bände, dass ein angeblich erforderlicher Hotelbetrieb bisher nicht vorhanden ist und kein anderer Investor bisher einen solchen Hotelbetrieb in Tecklenburg in jüngerer Zeit realisiert hat. Sodann setzt die Ermittlung eines öffentlichen Interesses konkret an dieser Projektrealisierung voraus, dass die Finanzierung gesichert ist und so ausgestaltet ist, dass der behauptete dauerhafte robuste Hotelbetrieb gewährleistet ist. Wird dies nicht gewissenhaft geprüft, so kann hier auch nicht ein öffentliches Interesse konkret an diesem eher zweifelhaften Vorhaben im Rahmen der Abwägung als Belang eingestellt werden. Denn zweifelhaft ist das Projekt, weil in Bezug auf die Realisierung nur eine Wohnbebauung gewiss ist.	Die Nutzungen sind entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzt und entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt. Sie sind damit auf den nachgelagerten Ebenen und dauerhaft durchsetzbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Für die zu untersuchende Finanzierung darf fest davon ausgegangen werden, dass diese sich zunächst auf die Veräußerung von Wohnungen stützen wird. Eine Bankenfinanzierung für den Verkauf von Eigentumswohnungen dürfte ggf. machbar sein. Eine Bankenfinanzierung für ein Hotel hingegen nicht. Dies zeigt sich schon aus den Angaben des Investors, der sich darauf beruft, auf die Realisierung von Wohnraum zur Finanzierung angewiesen zu sein. Wirtschaftlich abgesichert wäre dann allenfalls die Schaffung von Eigentumswohnungen und nicht der Hotelbetrieb. Dient aber die Schaffung von Eigentumswohnungen der Finanzierung, so wäre damit ohnehin der robuste wirtschaftliche Betrieb des Hotels ausgeschlossen, da die Finanzierung der Wohnungen zwar als Einnahmequelle für den Investor dient, aber keinen dauerhaften Einnahmezufuss dann für den Hotelbetrieb garantiert. Unter den gegebenen Umständen muss vom Investor verlangt werden, dass er der Stadt hieb- und stichfest unterlegt, wie die Finanzierung und insbesondere der dauerhafte Hotelbetrieb abgesichert sind. Die Stadt wiederum muss diese Angaben umfassend prüfen. Sie darf nicht auf Behauptungen hin ungeprüft und insbesondere ohne Absicherung des angestrebten Dauerziels munter in die Bauleitplanung einsteigen und mittels einen öffentlichen Anscheinsinteresse etwa den gewichtigen Belang des Denkmalschutzes beiseiteschieben! Es reicht ebenso nicht aus, darauf zu verweisen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens halt dafür Sorge getragen werden könne, dass auch das Hotel gebaut werde. Ob diese mündlichen Aussagen überhaupt in das Baugenehmigungsverfahren tatsächlich Eingang finden, ist in keiner Weise abgesichert und ändert am Ende nichts daran, dass selbst beim Bau beider Baukörper, auch nicht im Ansatz abgesichert werden kann, dass ein Hotelbetrieb robust bzw. dauerhaft besteht. Zu den Inhalten der mit dem Investor bereits geschlossenen Verträge schweigt sich die Bauleitplanung aus. Diese müssen ebenso ausgelegt werden, was wiederholt bereits gerügt worden ist.	
--	--

	Unstreitig ist doch jetzt schon selbst bei der Stadtverwaltung und dem Rat verstanden worden, dass sich der Bau eines Hotels schlicht und einfach nicht rechnet. Der Bedarf ist nicht da und innerhalb der Ratssitzung, in welcher der Beschluss über die erneute Auslegung erfolgt ist, war zu vernehmen, dass man hoffe, dass dann halt bisherige Tagesgäste sich ggf. dazu veranlasst sehen könnten, auch mehr als nur Tagesgast in Tecklenburg zu sein. Nur durch zusätzliche Wohnbebauung könnte das Hotel wirtschaftlich robust werden, was immer auch damit gemeint ist. Denn der Verkauf von Wohneinheiten, mag zwar für den Investor eine willkommene Einnahme- und Finanzierungsquelle sein. Der Bau und der Verkauf von Wohneinheiten sichert aber in keiner Weise einen robusten bzw. dauerhaften Hotelbetrieb ab. Das vorgebliche öffentliche Interesse, mit dem auch die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Abwägung hinweggefegt werden, ist auf absolut spekulativer Grundlage gegründet. Hier geht es doch nicht um die Erschließung eines gewöhnlichen Wohngebiets mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Hier geht es vielmehr um die Umsetzung eines bis in das letzte Detail vom Investor entwickelten und vorgegebenen Wirtschaftsmodells im Interesse des Investors. Dabei wird die Struktur des Modells nicht einmal offengelegt. Vor diesem Hintergrund wirken die platt anmutenden Verweise auf eine robuste Nutzungskombination geradezu plump. Die gegebenen Umstände verpflichten nach Bewertung meiner Mandantschaft im besonderen Maße dazu, sich intensiv mit der Finanzierung und wirtschaftlichen Machbarkeit des Projekts auseinanderzusetzen. Dazu gibt es keine Fakten und Daten, sondern lediglich Spekulation. Dies aber ist eine Grundvoraussetzung, da das Abwägungsmaterial zusammengetragen und auch selbst geprüft werden muss, bevor man insbesondere Belange gegenüberstellt und hier z.B. den Belang des Denkmalschutzes dem Belang des öffentlichen Interesses unterordnet. Unterlagen zu den Vereinbarungen mit dem Investor sind nicht veröffentlicht. Die Verträge mit dem Investor bzw. die Erschließungsvereinbarungen werden nicht offengelegt, obwohl diese mit in die auszulegenden Unterlagen gehören.	
--	---	--

Auch den Planern muss doch bewusst sein, dass selbst Festsetzungen, nach der im Rahmen der Bebauung mindestens 50 % (an anderer Stelle lautet es dann auch mehr als 50 %) in der Praxis nicht ansatzweise dazu geeignet sind, den angeblichen Hotelbetrieb auf Dauer abzusichern. Denn die Wohnraumbebauung ist da und wird nicht verschwinden, wenn der Hotelbetrieb wieder eingestellt wird. Dann ist im Übrigen auch noch weiterer Wohnraum „generiert“. Die Wirtschaftlichkeit ist in Wahrheit auf absolut spekulative Weise oberflächlich begründet und mit keinem Wort wird das Modell auch nur erwähnt, wie denn der robuste Hotelbetrieb konkret aussehen soll. So ist beispielsweise nicht dargestellt, ob und wie der Verkauf von Eigentumswohnungen ausgeschlossen wird. So ist nicht dargestellt, wie die dauerhafte Anbindung aller Wohnungen an den Hotelbetrieb abgesichert werden soll. Denn wenn schon ein robuster Hotelbetrieb spekulativ behauptet wird, dann kann die Vermarktung der Wohngebäude jedenfalls nicht dazu geeignet sein, den dauerhaften Betrieb abzusichern.

Wie wird die Stadt wohl reagieren, wenn dann der unrentable Hotelbetrieb eingestellt wird. Gewiss kommt dann keine Abrissverfügung. Wenn schon die Planverfasser das öffentliche Interesse an einem Hotelbetrieb über alles stellen, so ist insoweit erst einmal ein belastbares Abwägungsmaterial zusammenzutragen und offenzulegen. So aber ist es nichts anderes, als dass das Bedürfnis nach einem Hotel als öffentliches Interesse bemüht wird, ohne dass hier überhaupt die Hausaufgaben gemacht worden sind. Von dem Rat ist und bleibt zu erwarten, dass er alles Erdenkliche unternimmt, um die offenkundig ganz erheblichen Projektrisiken auf ein Minimum zu senken. Wenn denn die Planung - so wie behauptet - wirtschaftlich robust ist, dann darf die Frage erlaubt sein, warum in keiner Weise diese Robustheit offengelegt wird und selbst der Erschließungsvertrag der Öffentlichkeit verheimlicht wird.

e)

Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für meine Mandanten rüge ich auch im Rahmen der erneuten Auslegung weiterhin die fehlerhafte Einschränkung im Rahmen der Abwägung der Belange durch Bindung an die Vorgaben des Investors. Einen gesonderten Abwägungsvorgang zum Flächennutzungsplan gibt es praktisch nicht. Der Flächennutzungsplan ist ersichtlich nicht die Grundlage der Bebauungsplanentwicklung. Sondern beide planerischen Instrumente werden aus den Vorstellungen des Privatinvestors entwickelt. So folgt hier nicht, wie bauplanungsrechtlich vorgesehen, der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, sondern aufgrund des erkennbaren Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der wiederum von der Bezirksregierung moniert worden ist, wird auch noch „konsequent“ der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Investors abgeändert. Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann demgemäß auch weiterhin keine Rede sein. Eine unbefangene Formulierung des Flächennutzungsplanes, der losgelöst von den Vorgaben und wertneutral eine Zielorientierung formuliert, ist hier offensichtlich nicht gegeben. Der Sinn einer Flächennutzungsplanung wird hier auf den Kopf gestellt ja geradezu sinnentleert, da sie vorliegend ohnehin nur Spiegelbild des Investorenprojektes ist, wie dies für den Bebauungsplan bereits vorgegeben worden ist.

Dies führt dazu, dass die Rechte und Interessen meiner Mandantschaft, soweit diese in der Planung bisher überhaupt erkannt worden sind, nicht ordnungsgemäß in dem vorzunehmenden Abwägungsprozess Berücksichtigung finden können.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

f)

Zielsetzung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

In rein formeller Hinsicht sind jetzt im Rahmen der Gebietsklassifizierung im Vergleich zu der ersten Auslegung einige Änderungen erfolgt. Das Projekt selbst hat sich indessen nicht geändert.

Auch weiterhin ist bei näherer Betrachtung des Vorhabens festzustellen, dass es sich in Bezug auf die Baufläche weder um eine geringfügige Vergrößerung handelt, noch dass das Bauvorhaben im Kontext mit der "Historie" steht. Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderungen, wie diese innerhalb des Änderungsentwurfs selbst formuliert sind, können mit dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben schlicht nicht erreicht werden. Auch hier soll mit der formulierten Zielsetzung wiederum eine Legitimation suggeriert werden, dies in dem Wissen, dass das hier beabsichtigte Vorhaben gerade nicht eine lediglich geringfügige Vergrößerung des Altbestandes darstellt und sich insbesondere auch in keiner Weise im Kontext mit der Historie steht, sondern die bauliche Historie in eklatanter Weise missachtet!

Die jetzt angedachten Festsetzungen erlauben weiterhin eine massive Bebauung mit einer Versiegelung von bis zu 100 %. Eine derartige massive Versiegelung widerspricht den besonderen Gegebenheiten des Gebietes mit kulturhistorischer Bedeutung. Schon in den in der Vergangenheit von der Gemeinde formulierten Zielsetzungen lautete es, dass aus Gründen des Denkmalschutzes in diesem vorgelagerten Bereich eine Bebauung unterbleiben sollte. Hierzu setzt sich diese Planung in einen völligen Widerspruch. Hier wird einer rücksichtslosen Bebauung Vorschub geleistet.

Die Planunterlagen beinhalten an verschiedenen Stellen auch weiterhin eine „Projektbeschönigung“ und insbesondere der Verweis auf eine lediglich geringfügige Vergrößerung hat zur Konsequenz, dass die politischen Entscheidungsträger zu einer Fehlbewertung verleitet werden, was die Ausmaße und Auswirkungen des Vorhabens anbetrifft. Auch hier ist wiederum der Weg zu einer massiven Fehlgewichtung eröffnet und die Betroffenen meiner Mandantschaft haben keine Chance, in den Abwägungsprozess ordnungsgemäß Eingang zu finden und bewertet zu werden. Dies gilt zudem auch für alle weiteren Belange. Besonders deutlich wird dies an den Belangen des Denkmalschutzes sowohl mit Blick auf den normativen Drittschutz für meine Mandantschaft, als aber auch für den Denkmalschutz allgemein.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

g)

Gebietscharakter

Die beabsichtigte Klassifizierung vom bisherigen Sondergebiet zum urbanen Gebiet wird doch den spezifischen Eigenschaften des Gebietes im Burghang in keine Weise gerecht und stellt sich in meinen Augen als missbräuchlichen Rückgriff auf eine urbane Mischgebietsklassifizierung da, um den wirtschaftlichen Interessen des Investors, das erkennbar darauf gerichtet ist, im maximalen Umfang Bauland für teures bzw. exklusives Wohnen zu generieren, zu entsprechen. Dies mutet wie eine Planung an, die sich gehorsam den Interessen des Investors unterwirft. Ein urbanes Mischgebiet ist dazu gedacht, innerstädtisch bebaute typische Gemengelagen von Wohnen und Arbeiten im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung zu ordnen. Hingegen handelt es sich nicht um ein Instrument, um die höhere wirtschaftliche Flächenausnutzbarkeit für ein Sonderprojekt fruchtbar zu machen, wie es hier durch den Exklusivwohnanlagenkomplex erst geschaffen werden soll. Meine Mandantschaft muss das Heranrücken einen fehlklassifizierten Urbanen Mischgebietes nicht dulden und es ergeben sich hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen, wie diese unter den nachfolgenden Punkten im Einzelnen noch dargestellt werden. Der Burghang unterscheidet sich in seiner heutigen Ausprägung doch in jeglicher Hinsicht von einem urbanen Mischgebiet. Nach dem bisherigen Abwägungsstand soll diese Festsetzung des Gebietscharakters auch dazu dienen, dass der Vorhabensträger auf den übrigen Flächen frei sein soll, ein tragfähiges Nutzungskonzept zu errichten, worüber eine Vereinbarung zustande gekommen sei. Diese Vereinbarung liegt allerdings nicht aus. Deshalb wird meinen Mandanten auch der Kenntnisstand vorenthalten, wie weit denn die Freiheiten des Vorhabensträgers wirklich reichen. Auch spricht diese Formulierung wiederum dafür, dass dem Investor zwar eine Einnahmequelle eröffnet werden soll, in Bezug auf den Bau der Wohnungen und des „Hotels“, jedoch die Finanzierbarkeit im laufenden Betrieb des Hotels damit nicht abgesichert ist.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Im Rahmen der Abwägung wurde die Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt. Folglich kann auch nur das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben realisiert werden, die vom Einwender besorgte „Freiheit“ hinsichtlich anderer Nutzungsarten besteht nicht.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

h)

Neuer Planungsschwerpunkt

Für meine Mandantschaft wende ich weiterhin ein, dass aus der Durchsicht und Bewertung der Planungsunterlagen überaus deutlich wird, dass sich die Planungsausrichtung über die Jahre immer weiter in Richtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors bis heute verlagert hat. Der Schwerpunkt der Planung ist bei dem Vorhaben längst nicht auf eine Reaktivierung bzw. Nachnutzung im bestehenden Bestand ausgerichtet, sondern auf eine umfassende Neubebauung, die den Burgberg in Richtung Süden einnimmt.

Dies ist eine ganz erhebliche Erweiterung der Bausubstanz, die erheblichen Kompensationsbedarf zwingend auslöst aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) schlechthin nicht mehr nachvollziehbar.

Nach dem gesetzlichen Leitbild ist zu erwarten, dass ein Flächennutzungsplan Vorgaben zu einer maßvollen Innenentwicklung macht und dabei die sich geradezu aufdrängenden betroffenen Belange bereits im Sinne von Vorgaben zur anschließenden bauplanerischen Konfliktbewältigung bereits anspricht und hierzu anleitende Vorgaben macht.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Die Kompensation wurde entsprechend der aktualisierten Planung überarbeitet und berücksichtigt folglich auch den planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrad. Aufgrund der notwendigen Waldumwandlung im Plangebiet erfolgt eine multifunktionale Kompensation nach Waldrecht und Naturschutzrecht. Da der notwendige Waldausgleich den Kompensationsbedarf aus der Biotopwertbilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung übersteigt, wird die künftig zulässige Versiegelung somit per se sogar überkompensiert.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das leistet der Entwurf des Flächennutzungsplanes auch weiterhin nicht! Dem Bebauungsplanentwurf folgend (Entwicklung des Flächennutzungsplanes aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Vorhaben des Investors) wird vielmehr noch zusätzlicher erheblicher Kompensationsbedarf außerhalb des Innenbereichs auslöst. Es stellt sich dabei als Augenwischerei dar, wenn im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen wird, dass die an die Baufläche angrenzenden baumbestandenen Grünflächen doch weitgehend als solche erhalten bleiben würden. Tatsache ist doch vielmehr die erkennbare Zielsetzung des Projektes, den "Münsterland Blick" in maximal wirtschaftlicher Weise zu erschließen unter umfassender Freistellung der Gebäudekomplexe in Südrichtung bzw. Blickrichtung Münsterland. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zukünftigen Ausdehnung des Komplexes "Hotel" und des zusätzlichen Komplexes "Appartementhaus" ist offensichtlich, dass entgegen der im Änderungsentwurf aufgenommenen Argumentation die Neuversiegelung eben nicht so gering wie möglich gehalten wird und angrenzende baumbestandene Grünflächen insoweit keinen Ausgleich schaffen! Für einen Investor ist es doch ganz offenkundig die Chance, eine Bebauung in Exklusivlage zu vermarkten. Wie ein „Burgherr“ in exponierter Lage in das Münsterland zu schauen und deshalb wird zum Zwecke der Vermarktung des „Münsterlandblicks“ auch eine weitgehende Freistellung so erfolgen, dass in Blickrichtung Süden, die „neuen Burgherrn“ ihre teuer bezahlte weite Sicht bekommen werden. Alles andere wäre doch schlicht unehrlich und man kann sich schon heute die diesbezüglichen Formulierungen im Maklerexpose nur all zu gut vorstellen.

Es bleibt dabei, auch die erneute Auslegung belegt, dass hier eine Planung sowohl unter Zurückstellung und Ausschluss, aber auch unter Fehlgewichtung der Belangabwägung, sich ganz offensichtlich auf den Verkauf des Münsterlandblickes für exklusives Wohnen aus „öffentlichem Interesse“ reduzieren lässt.

i)

Belange des Denkmalschutzes

Der Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes an einer historischen Burgruine macht einem zumindest angesichts des bisherigen Planungsentwurfes auch weiterhin geradezu fassungslos und es darf gewiss sein, dass meine Mandantschaft dem nicht tatenlos zusehen wird. Für meine Mandantschaft rüge ich, dass die Denkmalqualität von Burg und Burgberg sowie die Schutzbereiche nicht im vollen Umfang erkannt werden. Es stellt ein Heranziehungsdefizit dar, dass hier die Sichtbeziehungen nicht erkannt werden bzw. auf kleinste Ausschnitte von Sichtbeziehungen reduziert werden und lapidar allein darauf verwiesen wird, dass weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden sein. Der Begründungsansatz hierfür ist augenscheinlich allein der Umstand, dass in der Baufläche selbst keine ausdrückliche Ausweisung erfolgt ist. Verkannt wird aber, dass Burg und Burgberg eine denkmalschutzwürdige Einheit bilden und die Sichtbeziehung, die es zu schützen gilt, sich nicht allein auf eine „Schiesschartensichtbeziehung in Richtung Wierturm reduzieren lässt und ebenso nicht auf einen gerade einmal noch mögliche Sichtbeziehung über das Dach hinweg in das Ferne Münsterland.

Die Sichtbeziehung einer Burganlage wird bestimmt durch die historische Funktion einer Burg, die Schutz bietet bzw. der militärischen Überwachung dient, aber auch einen Herrschaftsanspruch vermittelt. Dies bedeutet zunächst einmal historisch gesehen eine Sichtbeziehung von der Burgmauer bis an den unmittelbaren Hangfuss. Dies bedeutet aber auch die Fernsicht um Bewegungen wahrzunehmen und selbst als imposante Erscheinung wahrgenommen zu werden. Der Schutz des Denkmals wird dabei von Bauvorhaben massiv beeinträchtigt, die gerade die exponierte Lage einer Burg ausnutzen wollen. Das der Burg auf eine große Länge erstmalig vorgelagerte Bauvorhaben aus zwei Baukomplexen verriegelt fast vollständig die Sichtbeziehung zur Burg und dies ist ausschließlich aus wirtschaftlichen Gründen auch so gewollt, weil eben eine neue Sichtbeziehung hergestellt und vermarktet werden soll. Ein solcher Eingriff ist derart gravierend und schwerwiegend, weil bewusst das denkmalgeschützte „Tafelsilber“ einer mittelalterlichen Stadt zu Gunsten eines Investors verscherbelt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Vorwurf der Missachtung der Denkmalrechtlichen Belange ist bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen worden und im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Dies gilt insbesondere für die Sichtbeziehungen.

Die Einzeldenkmale, welche sich in räumlicher Nähe zum Vorhaben befinden und durch die Planung tangiert sein könnten, sind in Kapitel 3.3.4 der Begründung aufgeführt.

Von Bedeutung ist dabei insbesondere die direkt nördlich angrenzende Burganlage welche in ihrem Bestand nicht gefährdet und in ihrem Bestand weiterhin geschützt ist.

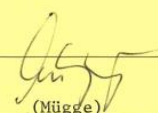
Stadt - Gemeinde / Reg.-Bezirk - Kreis
Tecklenburg/Münster - Steinfurt

Teil: B

lfd. Nr. 83

Baudenkm.	X	ortsfestes Bodendenkm.	bewegliches Denkmal	Denkmalbereich *)
-----------	---	------------------------	---------------------	-------------------

*) Denkmalbereiche, die durch Satzung, Bebauungsplan oder ordnungsbehördliche Verordnung den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegen. Bei Denkmalbereichen kann anstelle der folgenden Angaben auf die Satzung, den Bebauungsplan oder die Verordnung Bezug genommen werden.

Kurzbezeichnung des Denkmals	Burg Tecklenburg - MKZ 3712,87 -		
lagemäßige Bezeichnung des Denkmals (Koordinatenbezeichnung oder Straßenname und Hausnummer oder Grundbuchbezeichnung)	Gemarkung Tecklenburg, Flur 8, Flurstücke 15,16,17,18,19,20,21,22, 23,24,25,26,27,36,51,61,64,65, Flur 9, Flurstücke, 18,57,58,68,69, 75,118,162,163		
Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals	Ausgedehnte Höhenburg, nachweisbar ab dem 12. Jahrhundert, aber wohl bereits im 11. Jh. entstanden. Umbauten des 14./15. Jh., des 16./17. Jh. sowie des 18. Jh. Burganlage bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen. Zur Burganlage gehören weiterhin die Zuwegung (Schloßstraße) sowie das 1570 entstandene, seit 1660 als Legge genutzte Torhaus. Obertägig erhalten Mauern und Geländereste, untertägig erhalten Fundamentreste, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben. Siedlungsgeschichtlich und wissenschaftlich von Bedeutung. Nutzung zum Zeitpunkt der Eintragung: Gebäude- und Freifläche, Freilichtbühne, Verkehrsfläche		
Tag der Eintragung	29.11.1994	Unterschrift	 (Mügge) Stadtdirektor

Das Vorhaben stellt aber nicht nur die Vernichtung der Sichtbeziehung zur der historischen Burgruine dar, sondern lebt auch noch gerade davon, dass eben eine neue Sichtbeziehung hergestellt werden soll. Perfider kann ein Anschlag auf den Denkmalschutz einer Burg eigentlich nicht sein.

Ein derartiges Bauvorhaben ist unter Aspekten des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig und geringfügige Änderungen bei der Höhe und den Aufbauten sind und bleiben Kosmetik, ohne dass den Belangen des Denkmalschutzes auch nur ansatzweise entgegengekommen wäre.

Geradezu in eine Fehlabbwägung wird der Rat im Übrigen dadurch gedrängt, dass immer wieder auf den Architektenwettbewerb abgestellt wird, wo doch damals eine Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz bestätigt worden sei. Hierzu muss noch einmal in aller Deutlichkeit gesagt werden, dass das aktuelle Vorhaben nichts mehr mit dem damaligen Vorhaben gemein hat und aus guten Gründen von Seiten LWL und vom Denkmalschutzbeauftragten der Stadt Tecklenburg jeweils ein klares und unmissverständliches „Nein“ kommt.

Auch in der vorbereitenden Bauausschusssitzung wurde es so dargestellt, als verhalte sich hier der LWL/Amt für Denkmalpflege völlig widersprüchlich und großes Unverständnis über das Verhalten geäußert. Dabei ist es aber offensichtlich, dass das Problem nicht die Denkmalschützer sind, sondern Diejenigen, die den Denkmalschutz geflissentlich ignorieren wollen.

Der Architektenwettbewerb, der vor vielen Jahren zu einem anderen Projekt stattgefunden hat, darf heute nicht mehr zur Begründung herangezogen werden, dass die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden. Vielmehr sind hierfür die Beurteilungen durch die Fachleute nach dem heutigen Stand relevant. Alles andere führt in eine Fehlabbwägung.

Maßstab 1 : 5000:

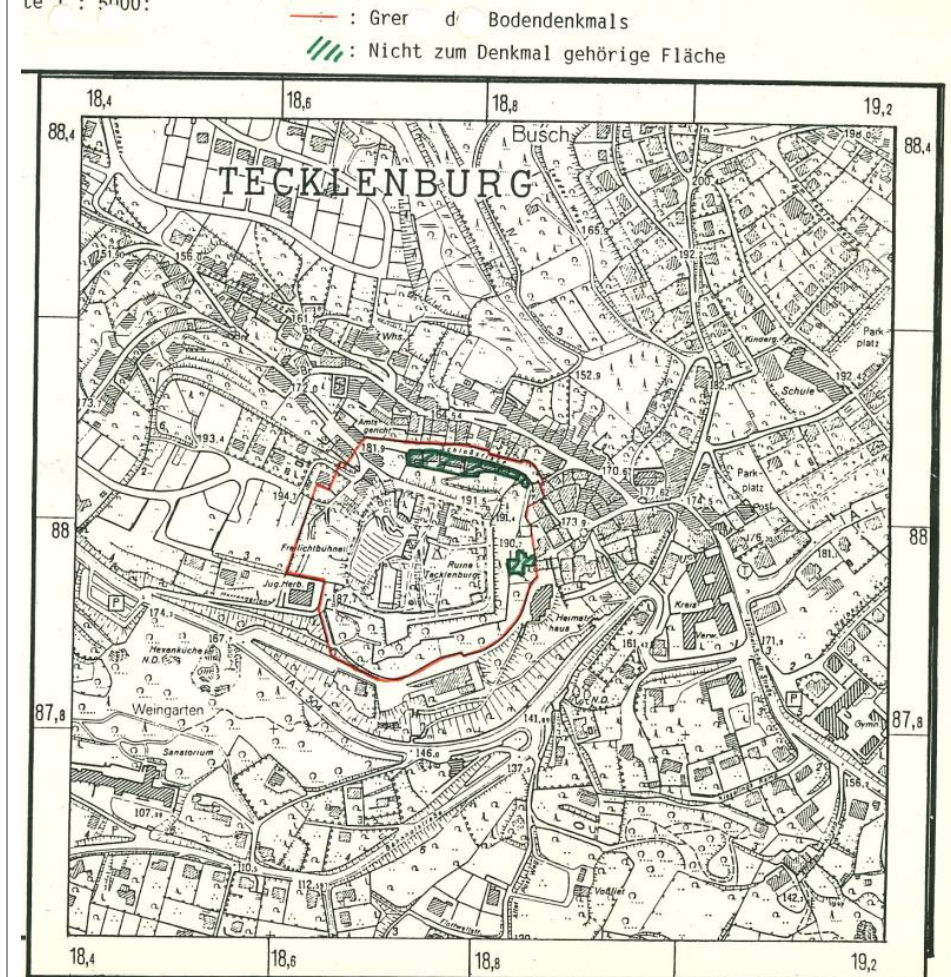


Abb: Auszug Denkmalliste

Bestandteil des Denkmals sind die in der Abbildung beschriebenen Anlagenteile innerhalb der räumlichen Umgrenzung. Der Abstand zwischen Denkmal und Vorhabenplanung beträgt ca. 6-15 m. Damit stehen die Objekte in direktem räumlichen Zusammenhang.

Auch weiterhin sehe ich es so, dass es zunächst Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist, hier losgelöst von den spezifischen Vorgaben eines Investors zunächst einmal für die nachfolgende Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren, die sich mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten des Burgberges beschäftigen. Die Bedeutung des Burgberges, der sich in seiner höheren Lage im Wesentlichen noch unbebaut in Richtung Süden präsentiert, wird im Flächennutzungsplan nicht erkennbar und auch im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Es wirkt, als sei das Thema „Denkmalschutz“ bewusst in dem bisherigen Planungsentwurf durchgehend relativiert, frei nach dem Motto, zu diesem Thema möglichst nicht viel hören, sehen und sagen. Man kann sich dem Eindruck nicht verschließen, als sei dies Folge der Erkenntnis, dass hier ein **offensichtliches Planungsausschlusskriterium** aus „zwingenden Gründen“ nicht eingehend beleuchtet werden soll.

Abwägungsdefiziten in mehrfacher Weise sind damit Tür und Tor geöffnet und insbesondere müssen meine Mandanten als Eigentümer eines denkmalgeschützten Bereichs auch weiterhin davon ausgehen, dass die auch sie schützenden Bestimmungen des Denkmalschutzes nicht zur Anwendung gelangen, ja die Betroffenheiten nicht einmal erkannt werden.

Das Vorhandensein der im Eigentum meiner Mandantschaft stehenden historischen Gartenterrasse in Richtung Südlage als **Element der Burganlage** wird nicht erkannt und berücksichtigt. Dabei ist doch mit den Händen zu greifen, dass sich die Belange des Denkmalschutzes an dem historischen Standort einer mittelalterlichen Burganlage geradezu als maßgeblich zu beachtend aufdrängen. Der im Eigentum meiner Mandantschaft befindliche Gartenbereich ist selbst doch ein Teil der Historie Tecklenburgs und steht im Zusammenhang sowohl mit der historischen Burganlage, als aber auch sogar mit der jüngeren Stadthistorie. Burgmauer und vorgelagerte Terrasse sind dabei ein historischer Bestandteil der Burganlage. Die dort erfolgende Gartennutzung entlang der vor nicht allzu langer Zeit restaurierten Burgwallanlage schützt und erhält in privater Hand die historische angelegte Terrasse auf.

Die Gebäudehöhe des Hotels beträgt in Bezug zur Straße 17,4 bis 19,2 m, die des Wohnhauses 14,9 m. Ggü. der denkmalgeschützten Mauer und des Terrassenhänge, welche Teil des Denkmals sind, liegt die Gebäudehöhe bei 16,5 bzw. 14,0 m. Die Gesamtlänge der Neubauten beträgt ca. 130,2 m (93,2 m Hotel + 37,0 m Wohnhaus).

Dieses hat zur Folge, dass

1. der Garten- und untere Denkmalbereich in Teilen verschattet wird.
2. der Blick von der Burg in den oberen Ebenen über Höhe Sammelplatz grds. erhalten bleibt, aber durch das Staffelgeschoss vom Hotel eingeschränkt wird.
3. der Blick von den unteren Terrassen-/Gartenebenen zukünftig nicht durch Bäume und den vorh. Burggraf, wie im Bestand, sondern das Neubauvorhaben unterbunden wird.
4. der Blick aus dem Münsterland auf das Denkmal zukünftig nicht durch Bäume und den vorh. Burggraf, wie im Bestand, sondern das Neubauvorhaben unterbunden wird.

Lt. Vorhabenträger stellt dieses jedoch keine Beeinträchtigung dar, da die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen aus der Ferne aufgrund des Baum- und Strauchbewuchses auch heute nicht wahrnehmbar sind. Aus der Nähe erfolgt lt. Vorhabenträger gar eine Verbesserung, da die unteren Ebenen zukünftig durch Gäste und Bewohner des Hotels besser einsehbar sind. Der Blick in die Ferne, wie er zu Zeiten des Burglebens von Bedeutung war, wurde lt. Vorhabenträger ggü. dem Wettbewerbsbeitrag, zu welchem die Zustimmung des LWL vorlag, durch die Planung verbessert, da die Sichtbeziehung zwischen Haus Marck und dem Wierturm durch Verschiebung des Hotels nach Osten wiederhergestellt wurde und das Hotel verkürzt wurde. Damit ist die Thematik nach Auffassung des Vorhabenträgers bereits im Jahr 2014 abschließend behandelt worden. Folglich geht der Vorhabenträger davon aus, dass keine Beeinträchtigung des Denkmals vorliegt.

Die Weiterentwicklung des Vorhabens ggü. dem Wettbewerb sowie die Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes wurden in der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schon seit Zeiten des Kommerzienrates Meese (jüngere Stadtgeschichte) erfolgt hier eine Gartennutzung. Sie ist ebenso Bestandteil der Stadtgeschichte und greift die architektonische Historie auf, indem der freie Blick zur Burgruine weit ins Münsterland eröffnet worden ist. Diese Besonderheit dieser Gartenanlage Tecklenburgs findet sogar Erwähnung bei googlemaps. Die Offenhaltung der Terrassenanlage der Burg entlang der historischen Wallmauer entspricht dem historischen Erscheinungsbild. Dieses historische Erscheinungsbild ist in jüngerer Stadtgeschichte aufgegriffen worden durch Kommerzienrat Meese, der diesen Bereich durch schon damals denkmalgerechte Nutzung als offene Gartenanlage genutzt und damit geschützt hat.

Eine nachhaltige und erhaltende Denkmalnutzung, wie diese noch heute durch die Nachfahren gelebt wird und wie diese geradezu lobenswert beispielhaft im Umgang mit solchen historischen Denkmälern ist. Die beabsichtigte Verriegelung entlang der Terrasse und damit entlang auch der Wallmauern verstößt in offensichtlicher Weise sowohl allgemein gegen die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, als auch gegen den Denkmalschutz, soweit dieser meinen Mandanten auch nach der Rechtsprechung anerkannter Abwehransprüche einräumt.

Eine Freistellung von Bewuchs in südliche Richtung unterhalb der Burgruine in Form einer Gartenterrasse greift die historische Komponente einer mittelalterlichen Burg auf, indem üblicherweise an solchen Burgstandorten in Richtung Süden Gärten vorgehalten worden sind und insbesondere aber auch die freie Sicht auf den Fuß der Wallanlage im Verteidigungsfalle erforderlich war. Erneut stellt sich die Frage, ob den Planverfassern überhaupt die Optik der Wallanlage und deren hervorragender Erhaltungszustand bekannt sind. Aus diesem Grunde hatte ich für meine Mandantschaft bereits im Rahmen der ersten Auslegung 3 Fotos beigelegt, die den Erhaltungszustand der Wallanlage wiedergeben und die Augen für das zu erhaltende Erscheinungsbild zusätzlich öffnen mögen. Auf diese Fotos wird noch einmal ausdrücklich Bezug genommen.

	Flächennutzungsplanentwurf und ebenso B-planentwurf blenden hier den Burgberg nebst Gartenterrasse einfach aus und beschränkt das Augenmerk planerisch auf eine allenfalls zu beachtende Sichtachse. Ist es eine simple Motivation in Richtung „Beseitigung des Schandflecks Bauruine Burggraf“, was die Beteiligten so beharrlich das Projekt verfolgen lässt? So aber läuft auch die weitere Planung darauf hinaus, dass eine alte Bausünde in Form des abgängigen Hotels Burggraf durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde ersetzt werden soll. Es stellt einen offensichtlichen planerischen Missgriff da, wenn die vorzunehmende Konfliktbewältigung „Beseitigung der alten Bausünde Burggraf“ durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde Ersatz finden soll. Über allem scheint der Ansatz zu stehen: „Egal um welchen Preis, da muss sich doch jetzt mal in Sachen Burggraf mal was tun“. Auch sollte in das Bewusstsein rücken, dass es kein Zufall war, dass der alte Burggrafkomplex ganz an Rande gerückt worden ist. Auch dies ist damals doch auch aus Gründen des Denkmalschutzes geschehen und so setzt sich die neue Planung auch in aller Deutlichkeit in Widerspruch zu der Einschätzung der Vergangenheit.	
j)	Keine planerische Rechtfertigung über den Architektenwettbewerb: Mit dem wiederholten Hinweisen auf den Architektenwettbewerb soll eine Rechtfertigung des nach aktuellem Stand geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Dies überzeugt auch weiterhin in keiner Weise. Denn weder ist das heutige Vorhaben deckungsgleich mit dem Vorhaben, welches Gegenstand des seinerzeitigen Wettbewerbs waren, noch lassen sich die Belange des Denkmalschutzes vorliegend auf gerade einmal 5 Sichtachsen gem. Denkmalschutzsatzung reduzieren.	Beschlussvorschlag: Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schutzgut des Denkmalschutzes ist doch insbesondere die Burg Tecklenburg bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung sowie dem 1570 entstandenen und seit 1660 als Legge genutzten Torhaus und mit den obertägig erhaltenen Mauern und Geländeresten sowie untertägig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben (vergleiche vorläufige Unterschutzstellung vom 26.07.1990).

Wörtlich hat die Stadt Tecklenburg die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug insbesondere auch auf die Burg wie folgt eingeschätzt: **„Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssten“**. An dieser zutreffenden Einschätzung, die in der aktuellen Planung mit keinem Wort erwähnt wird, müssen sich auch die heutigen Akteure messen lassen.

Betrachtet man zudem die Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg, so wird anhand § 2 deutlich, dass nicht nur ein Silhouettenschutz festgelegt ist, sondern insbesondere auch das Erscheinungsbild nach § 2 Nr. 1 und die Struktur und Grundriss nach § 3 Nr. 3 der Satzung. Der Schutz der Burgruine nebst Burgberg ist demgemäß rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert!

Dabei ist zunächst das Erscheinungsbild geschützt und dies bezieht sich offensichtlich nicht nur auf die Silhouette sondern auf das Erscheinungsbild der Hanggliederungen durch Terrassenbildung und Futtermauern, die Reste der historischen Stadt und Burgbefestigung sowie die Sichtbezüge die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben. Mitnichten reicht es demgemäß aus, sich allein mit der gewünschten Abwägungsreduzierung auf den Erhalt einer Sichtachse zum Wierturm zu beschäftigen!

Gerade der Schutz des Erscheinungsbildes gebietet die Offenhaltung der Blickbeziehungen auf die geschützten Objekte aus den jeweiligen Perspektiven. Dies bedeutet für die Burgruine nebst Wallanlage und vorgelagerter Terrasse, dass deren Erscheinungsbild nicht durch massive und weithin in das Münsterland zu sehende Baukörper einfach abgeschirmt werden dürfen. Genau dies ist aber offensichtliches Projektziel, da es um die Vermarktung des Münsterlandblickes geht und demgemäß der Blick auf die Burgruine durch den Blick auf die beiden massiven Baukörper ersetzt wird.

Die planerisch beabsichtigen Restblickbeziehungen etwa über die Gebäude hinweg oder durch die „Alibilücke“ zwischen den beiden visuell zusammenwachsenden Gebäuden, stellen sich auch weiterhin angesichts der historischen Burgarchitektur mit Blickbeziehungen in und aus dem Münsterland mit Verlaub gesagt, als ein Treppenwitz da.

Mit Landesmitteln und Mitteln meiner Mandantschaft ist vor nicht allzu langer Zeit die im Denkmalschutzbereich gelegene Wall- und Grenzmauer saniert worden.

Weiterhin sind auf dem Grundstück meiner Mandantschaft noch vor kurzem Bäume auf Betreiben der Stadt gerodet worden um die Sichtbeziehung zu unterstützen. Meine Mandantschaft führt sich regelrecht vorgeführt, wenn nun, wo diese doch selbst dem Denkmalschutz verpflichtet ist, dabei zusehen muss, wie eben dieser Denkmalschutz von der Stadt Tecklenburg gnadenlos ausverkauft wird.

Was den Schutz der Silhouette gem. § 2 Nr. 2 der Denkmalsatzung anbetrifft, so lässt sich dieser ganz gewiss nicht auf eine minimale Sichtschneise allein auf den Wiertum reduzieren, so wie dies aber argumentiert wird. Burgberg nebst Wallmauer und vorgelagerte Terrassen sind vielmehr Bestandteil sowohl des Erscheinungsbildes, als aber auch der wahrnehmbaren Stadtsilhouette. Soweit dort Bewuchs Sichtbezüge insbesondere in der Sommerzeit durch Belaubung einschränkt, ändert dies nichts daran, dass auch über den Silhouettenschutz der Burgberg zu erfassen ist. Dieser ist nämlich nicht an dem sich dem stetigen Wandel unterliegendem Bewuchs zu beurteilen, sondern an der historischen baulichen Substanz in der exponierten Burgberglage! Ebenso ist festzustellen, dass die behauptete Aufhebung der Sichtbeziehungen durch Bewuchs so nicht zutrifft. Vielmehr ist festzustellen, dass außerhalb der Wachstumsperiode im unbelaubten Zustand die Sichtbeziehungen über Monaten sehr gut sind und auch innerhalb der Wachstumsperiode noch im erheblichen Umfang besteht. Für die Fernsichtbeziehungen ergeben sich bisher kaum Einschränkungen durch Bewuchs. Vorhandener Bewuchs kann kein Kriterium für den Wegfall des Schutzinteresses bei den Sichtbeziehungen sein.

Heutiger etwas höherer Bewuchs im Gartenbereich meiner Mandantschaft ist zudem die verständliche Reaktion auf die Bausünde des alten Burggrafen nebst Parkplatzanlage und hieran kann in Abstimmung mit den Denkmalschutzinteressen auch weiter einvernehmlich gearbeitet werden unter der Voraussetzung, dass der Betonriegel nicht gebaut wird.

Nach § 2 Nr. 3 der Satzung sind auch die Brüstungs- und Futtermauern sowie die vorhandenen Freiflächen und die Burganlage mit den Resten der Befestigungsanlage in ihrer Struktur und im Grundriss geschützt. Mit dem Vorhaben wird in massiver Weise in den Burghang eingegriffen und zwar unmittelbar an der Terrasse am Burgwall. Der historische Grundriss erfährt damit eine Beeinträchtigung, da massive Baukörper Auswirkungen auf die Stabilität des Hangfußes haben können. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, als aber auch für den weiteren Betrieb. Denn durch den massiven Eingriff in die Hangstruktur ist die Stabilität gefährdet und auch die geohydrologischen Verhältnisse sind in diesem Zusammenhang schon nach den ausgelegten Unterlagen aus problematisch zu bewerten. Ein derart massiver Baukörper im Burghang direkt unter der Burganlage stellt ein hohes Risiko demgemäß auch für die nach § 2 N. 3 der Satzung geschützten Belange dar. Überschwemmungen und Starkregenereignisse werden in Zukunft deutlich zunehmen. Die Steillage im Hang, der massive Baukörper am Hangfuß der Burg, die starke Versiegelung, die laut Planunterlagen festgestellte kaum vorhandene Aufnahmefähigkeit von Wasser, die festgestellte hohe Anfälligkeit für Erosion machen einen solchen massiven Baukörper unverantwortlich mit Blick auf die historische Burganlage, die hierdurch gefährdet wird, mal ganz abgesehen von den Gefahren für Leib und Leben für die Bewohner und zwar nicht nur solcher, die dort unmittelbar wohnen, sondern auch entfernter Anwohner, wenn sich das Wasser durch das Vorhaben in eine Richtung kanalisiert dann seinen Weg bahnen wird und Anwohner unterhalb des Burgberges dabei gefährdet. Auch das nunmehr angedachte Parkdeck wird weitere Problem schaffen, was die Anfälligkeit für Erosion und Wassern anbetrifft. Denn hierdurch wird der ohnehin bereits massive Eingriff in die Hangstruktur noch einmal zusätzlich intensiv verstärkt. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass durch solche Eingriffe die Stützmauern ihren Halt verlieren und der Terrassengarten in diesem Bereich einfach abrutscht.

Betrachtet man die Erwägungen, die beide Entwürfe tragen, so ist festzustellen, dass sich wie ein roter Faden bei zugleich kleingehaltenen Erwägungen zum Denkmalschutz die pauschalen Behauptungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durchziehen und dem besonders hohem Gewicht des Denkmalschutzes in dieser exponierten Lage in keiner Weise Rechnung getragen wird. Es ist auch weiterhin offensichtlich, dass hier die Belange des Denkmalschutzes zwar nicht durchgehend schon im Ansatz erkannt werden, aber eine Fehlgewichtung erkennbar wird.

Verkannt wird, dass das Vorhaben für die Zukunft angesichts der konzipierten Größe das Ortsbild von Tecklenburg maßgeblich verändern wird und das Ortsbild auf diese Jahrzehnte prägen wird. Angesichts der Größe und Lage handelt es sich um einen in seinen Folgen kaum überschätzbaren Eingriff in die

Belange des Denkmalschutzes. Dass eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, wird gebetsmühlenhaft von jedem Investor in dem Raum gestellt. Dass hingegen eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, ist vorliegend in keiner Weise plausibel gemacht und erschöpft sich in einer Behauptung, die in dem bisherigen Begründungsentwurf einfach übernommen worden ist. Robust ist ein schönes Schlagwort, mehr aber auch nicht, da hierzu bisher jedwede Darstellung fehlt. Insbesondere ist auch in keiner Weise nachvollziehbar, dass ausschließlich dieser Standort nur für eine ohnehin vorgebliche Hotelanlage in Betracht kommt und deswegen die herausragenden Belange des Denkmalschutzes in Anbetracht einer Burganlage auf einem Burgberg hier zurückgestellt werden müssen. Wenn sich ein Hotel rechnen würde, dann würde angesichts der Standortsensibilität eine vernünftige Planung dahin gehen, dieses an anderer Stelle in Tecklenburg zu errichten.

Es ist offensichtlich, dass der Baukörper zukünftig den Burgberg anstelle der Burg einnehmen wird. Der Baukörper, denn als einheitlicher Baukörper präsentieren sich die beiden Gebäude ohnehin, wird die gesamte nähere und weitere Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zukünftig mit seiner prägenden singulären Massivität vollständig beherrschen. Es ist geradezu handgreiflich, dass das Bauwerk im unmittelbaren Nahbereich zur Burg eine unvermeidbare Beeinträchtigung des Wesens des Baudenkmals und seines Erscheinungsbildes darstellen wird. Der Wirkungsraum des Denkmals würde in nicht vertretbarer Weise beschnitten, wenn das Vorhaben - wie beabsichtigt - bis auf wenige Meter an die Burgruine heranrückt und diese auch noch vollständig in Richtung Münsterland abschirmt.

Schon der abgängige alte Burggraf hat die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert. Planerisch wäre demgemäß dieser Mangel jetzt im Sinne einer Konfliktbewältigung zu beseitigen. Indessen soll hier massiv noch zusätzlich der freie Blick in Richtung Süden dauerhaft verstellt werden. Anstelle, dass das überlieferte Erscheinungsbild gewahrt wird, soll es aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus dauerhaft beseitigt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltungsverpflichtung.

Die Belange des Denkmalschutzes sind vorliegend nur gewahrt, wenn die für die Burganlage bedeutsame Umgebung Sichtbezüge und Erscheinungsbild berücksichtigt werden. Alle Standorte, von denen die Sichtbezüge und Blickfelder aus Nah- und Fernbereich ausgehen, sind dabei zu berücksichtigen. Egal, aus welcher Perspektive nun aus dem Münsterland oder vom Burgstandort betrachtet, erweist sich das Vorhaben als negativer, den Burgstandort ersetzender massiver Baukörper, der sich nicht einfügt, sondern aufdringlich und störend

wirkt und an die Bauständenzeiten der Nachkriegszeit erinnert und diese noch übertrifft.

Von einer Überschreitung der Schwelle zur Verunstaltung ist auszugehen. Diese ist vorliegend zu bejahen, da das Vorhaben unmittelbar in das historische Blickfeld eingerückt wird und optisch Unruhe stiften wird und insbesondere die ästhetisch wertvolle Einzigartigkeit des historischen Burgstandortes und der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg massiv beeinträchtigt. Die Offenhaltung dieses historischen Panoramablickes wird als Zielsetzung nicht erkannt. Ganz im Gegenteil: Gerade eben der historische Panoramablick soll hier augenscheinlich an einen Investor verkauft werden. Zu solchen Details auch schon der ersten Einwendung schweigt sich die bisherige Abwägung aus.

Ökologische funktionelle Raumgliederung und kulturhistorische Raumgliederung gehen bisher an dem Standort im Wesentlichen Hand in Hand mit Ausnahme der „alten Baustände Burggraf“. Überlegungen zum Tourismus und Fremdenverkehr sind vorliegend nicht geeignet, diese Komponenten der Raumgliederung in Frage zu stellen. Denn maßgeblich für den Tourismus ist doch gerade eben die kulturhistorische Bedeutung und insbesondere das Erscheinungsbild, welches Hauptimpuls für den Tourismus ist. Demgemäß führt die Planung sogar in das Gegenteil des Gewollten und kann folglich auch nicht mit entsprechendem Gewicht anderen Belangen entgegengehalten werden.

Die Ausstrahlungskraft der Burgruine hängt angesichts der Lage auf einem Burgberg wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Das ist gerade an diesem Standort von besonderer Bedeutung, da die Wirkung der historischen Buranlage wegen ihres architektonischen Konzepts und der topografischen Situation maßgeblich von der Aufrechterhaltung eben des Blicks auf das Erscheinungsbild und die Sichtachsen abhängig ist. Die dominierende und prägende Wirkung des Burgberges mit Burg ginge nicht nur verloren. Sie würde vielmehr durch die dominierende und prägende Wirkung des Neubaukomplexes ersetzt. Bei abendlicher bzw. nächtlicher Beleuchtung würde sich das Vorhaben weithin in das Münsterland zudem wie ein „gelandetes Ufo“ präsentieren.

Hierdurch würde sogar eine weitere geradezu aufdringlichen Sichtbeziehung in der Dunkelheit geschaffen, die es in dieser Form bisher nicht gegeben hat. Es ist evident, dass die Planung eine wesentliche Prämisse des Denkmalschutzes ignoriert. Denkmalschutz braucht Umgebungsschutz. Denkmalschutz braucht aber nicht offensichtliche Verstöße gegen das Gebot der denkmalschutzrechtlichen Rücksichtnahme. Dieser Umgebungsschutz gilt auch zu Gunsten meiner Mandantschaft, die sich schützend für die Belange des Denkmalschutzes - wie bisher - weiter einsetzen wird, wenn dies von den

politisch verantwortlichen Entscheidungsträgern nicht selbst in die Hand genommen wird!

Neubauten im Umfeld einer historischen Burganlage müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den diese historische und denkmalgeschützte Anlage gesetzt hat. Ein Neubau darf insbesondere nicht das Denkmal erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, die das Denkmal verkörpert. Denkt man mal darüber nach, so ist offensichtlich, dass das Bauvorhaben sämtliche dieser Negativmerkmale erfüllt!

Als künftig landschaftsprägendes Element tritt das beabsichtigte Vorhaben in bewusste Konkurrenz zur historischen Burganlage, da gerade der Münsterlandblick vom bisherigen Burgstandort eine wesentliche Vermarktungskomponente des Projektes ist. Die Burganlage würde zwangsläufig in den Hintergrund treten und der rücksichtslosen Okkupation des Burgbergs würde Vorschub geleistet; dies mit der Zielsetzung hochpreisigen Wohnraum für exklusives Wohnen zu generieren. Denn nichts anders steckt nach der Einschätzung meiner Mandantschaft dahinter, da jedwede robust belastbare Darstellung zur Wirtschaftlichkeit und deren Absicherung einfach fehlt.

Schon in der Vergangenheit sind meine Mandanten mit persönlichen Einwendungen geradezu abgeblitzt. Anlässlich einer vorangegangenen Auslegung wurden diesen lapidar entgegengehalten, dass lieb gewonnene Gewohnheiten sich verändern würden und Blickbeziehungen nun einmal nicht geschützt seien. Ganz offensichtlich wird dabei verkannt, dass es im vorliegenden Falle doch nicht um den üblichen Nachbarkonflikt um freie Sicht geht, sondern angesichts der aufgezeigten kulturhistorischen Bedeutung der Gartenterrasse um mit der Hand zu greifende Belange des objektiven und des drittgeschützten Denkmalrechts geht!

Bereits im Rahmen meiner ersten Einwendung für die Mandanten hatte ich darauf hingewiesen, dass die derzeitige Nutzung durch meine Mandantschaft sich insbesondere in die Belange des Denkmalschutzes vortrefflich integriert und zu einem Burgberg nebst Burgruine offenkundig passt. Die Schutzgutqualität auch der Gartenterrasse wird verkannt, die Gartenterrasse ist nicht nur für sich genommen ein Schutzgut mit kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch im Kontext mit der Burgruine und der historischen Stadtsilhouette und dem Erscheinungsbild. Solche Belange des Denkmalschutzes werden hier insbesondere auch von meiner Mandantschaft im Rahmen des normativen Drittschutzes geltend gemacht werden, falls dies erforderlich wird.

k)

Denkmalschutz und Landschaftsbild

In zutreffender Weise wird bei den Entwürfen unterstellt, dass dem Plangebiet und seinem Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zukommt. Vor diesem Hintergrund ist wiederum völlig unverständlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ergebnis dann gerade eben der Zielsetzung zuwiderlaufen. Burg und Burgberg bilden eine Einheit. Auch dies führt wiederum in ein Abwägungsdefizit, da die hohe Bedeutung zwar im Ansatz erkannt wird. Jedoch werden die sich aufdrängenden notwendigen Schlüsse hieraus nicht gezogen! Die von einer Burgruine auf einem Burgberg maßgeblich geprägte mittelalterliche Stadtstruktur, entspricht einem historischen Gesamtbild und entspricht im Übrigen dem Erwartungsbild auch schon eines Laien, wenn dieser eine mittelalterliche Stadt mit Burgruine und Burg aufsucht. Auch zu solchen Erwägungen schweigt sich die bisherige Abwägung einfach aus. Es reicht insoweit insbesondere auch nicht aus, lapidar darauf zu verweisen, dass man sich doch schließlich mit den Belangen des Denkmalschutzes im Bereich der Abwägung zu dem Vorbringen des LWL auseinandergesetzt habe. Denn dort finden sich längst nicht alle Anmerkungen zum Denkmalschutz, die auch im Rahmen der meiner ersten Einwendung getätigt worden sind.

Dies gilt umso mehr, als dass bei Betrachtung aus der Ebene heraus die Erwartungshaltung des Betrachters auf die Sicht einer mittelalterlichen Burg bzw. Burgruine gerichtet ist. Wenigstens ansatzweise sucht ein Betrachter Komponenten, die diesem historischen Umfeld Rechnung tragen. Das Erkennbarmachen historischer Komponenten in Richtung Ebene wäre üblicherweise zu erwarten und würde der hohen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung tragen. Eine flackstandartige Bausubstanz aus den 70ziger Jahren, wie sie gegenwärtig vor Ort noch zu finden ist, entspricht vor diesem Hintergrund nach heutiger Betrachtung schlicht einer Bausünde. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wäre folglich heute eine maßvoll gegensteuernde Zielsetzung zu erwarten. Die Rücknahme des Baukörpers bzw. ein "Unsichtbarmachen" wäre zu erwarten. Indessen ist das Anerkenntnis der hohen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild augenscheinlich nur ein Lippenbekenntnis, da ein massiver Bauriegel vor den gesamten Burgberg und vor die Burgruine gelegt wird und insbesondere das Erscheinungsbild und der Silhouettenschutz schlicht nicht interessieren.

Festzustellen ist zudem, dass die vorkommenden Sach- und Kulturgüter sich nicht in dem abgängigen Hotel, der Burgruine, dem Aussichtsturm und dem den Gebäudestrukturen am Meesenhof erschöpfen. Vielmehr ist insbesondere auch die Bedeutung der geschützten Terrassen- bzw. Hanglagen zu berücksichtigen

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Die dem Wall vorgelagerte Terrasse gehört zum Erscheinungsbild, was bisher in der Planung nicht erkannt worden ist. Zudem bilden Burgruine und Burgberg eine zu schützende Einheit. Auch letzteres wird verkannt. Wie uns zu Gehör gelangt ist, soll die amtliche Stellungnahme des im städtischen Fachbereich zuständigen Denkmalpflegers Müller ebenfalls negativ ausgefallen sein, aber nicht als amtliche Stellungnahme aufgenommen worden sein. Falls dies so sein sollte, wird auch hierin ein Abwägungsdefizit erblickt, da es einen Unterschied macht, ob der Fachmann in der Behörde sagt, dass es aus Gründen des Denkmalschutzes nicht geht, oder eben ein Privatmann.	
l)	<u>Auswirkungsprognose</u> Innerhalb der Auswirkungsprognose zu den Planentwürfen wird zudem ausgeführt, dass mit Blick auf die Gebäudekubaturen doch schließlich der Architektenwettbewerb durchgeführt worden sei und die Auswirkungen mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes insoweit nicht als erheblich einzuschätzen seien. Dies entspricht aus den bereits aufgeführten Gründen nicht den Tatsachen, da weder das seinerzeitige Vorhaben identisch mit dem heutigen Vorhaben ist, noch alle Betroffenheiten des Denkmalschutzes erkannt und berücksichtigt worden sind. Eine solche Scheinrechtfertigung führt zwangsläufig in ein Abwägungsdefizit und zwar insbesondere auch im Verhältnis zu den geschützten Rechtspositionen meiner Mandantschaft.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Terrassenanlagen als Teil der geschützten Buranlage wird A.II.5.i) obenverwiesen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zurecht wurde von Seiten LWL-Denkmalpflege in der letzten Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Errichtung des weiteren Appartementhauses nicht innerhalb des Architektenwettbewerbs zum Auftragsinhalt gemacht worden ist. Insofern verleiten hier die beiden Planungsentwürfe zu Heranziehungsdefiziten. Denn die Ergänzung der Gebäudekubatur um den weiteren Komplex Appartementhaus war nicht vorgesehen und ist auch nicht Gegenstand seinerzeitiger denkmalrechtlicher Erwägungen im Rahmen der Architektenplanung gewesen. Selbst wenn im Rahmen des Architektenwettbewerbs denkmalgeschützte Sichtachsen zugrunde gelegt worden sind, ist im Rahmen des Architektenwettbewerbes nicht Gegenstand der Berücksichtigung gewesen, dass selbst diese denkmalgeschützten Sichtachsen allenfalls durch Eröffnung eines engen Sichttunnels im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung noch Berücksichtigung finden sollen. Ebenso ist nicht Gegenstand des Architektenwettbewerbs die schützenswerte Silhouette, das Erscheinungsbild und die zu besorgenden Strukturverletzungen gewesen.

Weiterhin hat im Architektenwettbewerb die Einbeziehung der historischen Terrassenanlage keine Rolle gespielt.

Insoweit kann die Berufung auf einen Architektenwettbewerb keine Bedeutung zugemessen werden. Weder damals noch heute wurden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt, die sich in Bezug auf die Abriegelung des Burgberges und des Gartens/Terrasse ergeben. Soweit ernsthaft der Architektenwettbewerb heute noch als rechtfertigendes Element in Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes in den Planungsentwürfen Eingang finden soll, darf zudem die Frage erlaubt sein, in welcher Form den solche Architekten an dem Wettbewerb teilgenommen haben, die mit Blick auf die handgreiflichen Belange des Denkmalschutzes die Machbarkeit ausgeschlossen haben.

Das ist natürlich nicht der Fall, denn schon damals war die Vorgabe hier einen Bebauungsvorschlag zu unterbreiten und nicht die fehlende Machbarkeit als Siegermodell bepreist zu kommen. Es ist damit offensichtlich, dass jedwede Berufung auf den Architektenwettbewerb, zumal dieser nicht einmal am aktuellen Entwurf ausgerichtet war, zwangsläufig in ein Abwägungsdefizit einmünden muss, weil die Beachtung des Denkmalschutzes damit lediglich vorgegaukelt wird. Die Berufung auf das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes mutet geradezu scheinheilig an.

m)

Stellungnahme LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege kann nur ausdrücklich unterstützt werden. So enthält doch diese Stellungnahme eine klare und deutliche Absage zu dem beabsichtigten Vorhaben. Insbesondere das Appartementhaus ist nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hervorgehoben werden insbesondere die schützenswerte Silhouette von Stadtkern und Schlossruine sowie die definierten Sichtachsen. Silhouette von Stadtkern und Schlossruine werden maßgeblich allerdings betroffen, wenn der beabsichtigte hohe und lange Bauriegel sich zukünftig weithin sichtbar ins Münsterland unmittelbar dem Bereich Burgruine vorlagert so die Bewertung LWL-Denkmalpflege.

Der hierzu bisher erfolgte Entwurf für eine Abwägung von Seiten der Stadt Tecklenburg überzeugt in keiner Weise. So würde doch lediglich eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Mit den Bedenken bzgl. des Appartementhauses müssen man sich auf der Ebene "Flächennutzungsplan nicht auseinandersetzen". Dies kann nicht richtig sein, da grundsätzlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und hier beide zugleich und projektspezifisch ausgerichtet sind.

Die vom LWL-Denkmalpflege erhobenen Bedenken sind offensichtlich und bedürfen einer Auseinandersetzung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, zumal hier augenscheinlich der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan bzw. dem Entwurf des Investors entwickelt wird. Denn aufgrund des beabsichtigten "Verkaufs des Münsterlandausblicks" mit Baukörpern, die an erhabener Stelle der Burgruine unmittelbar vorgelagert sind und zukünftig den Blick auf die Stadt Tecklenburg aus Richtung des Münsterlandes maßgeblich bestimmen, ist es geradezu handgreiflich, dass hier der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Handreichungen geben muss, um den Denkmalschutz in vollständiger Form zu gewährleisten. Allerdings ist dies erkennbar nicht beabsichtigt, da es augenscheinlich der beabsichtigten Projektrealisierung im Wege stehen würde, wenn der Flächennutzungsplan Pflöcke für die Beachtung der handgreiflichen Belange des Denkmalschutzes einschlagen würde.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

n)	<u>Gutachten Prof. Dr. Schöndeling</u> Obwohl hier klare und eindeutig ablehnende Stellungnahmen von fachlicher Seite und zuständigen Stellen mit ausführlichen Begründungen vorliegen und auch für meine Mandantschaft umfassend schon zum Thema „Denkmalschutz“ vorgetragen worden ist, zeigt sich die Ratsmehrheit hiervon bisher unbeeindruckt, dass das Projekt halt gewollt ist. Im Auftrage meiner Mandantschaft hat deshalb Herrn Prof. Dr. Norbert Schöndeling, Professur für Denkmalpflege TH Köln/ Fakultät für Architektur mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Gutachten vom 09.05.2022 ist als Anlage beigelegt. Aus dem Gutachten ist in aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass hier ein Denkmal mit einzigartiger Bedeutung vorliegt und der Denkmalschutzbereich sowohl aus fachlicher, als auch aus rechtlicher Sicht weit über den Bereich hinausgeht, den hier Verwaltung und Ratsmehrheit zugrunde legen möchten. In klarer und unmissverständlicher Weise unterstreicht auch Prof. Schöndeling, dass die Bewertungen zur Denkmalunverträglichkeit zutreffend sind und den abschließenden Worten, wonach die Wahrnehmung der Sichtbeziehung dem Baudenkmal und nicht dem geplanten Neubauprojekt zusteht, ist kaum noch etwas hinzuzufügen. Es wird vollinhaltlich auf das Gutachten Bezug genommen. Der Inhalt wird zum Gegenstand der Einwendungen meiner Mandantschaft erhoben.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Kurzgutachterliche Stellungnahme wird unter A.II.5.jj) abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----------	--	---

o)

Begründung mit Umweltbericht/Projektbeschreibung Hotelneubau mit Service-Wohnen und Appartementshaus

Auch wenn die marketingorientierte Architektenprosa nunmehr zurückgenommen wurde, so bleibt auch weiterhin festzustellen, dass sich der langgestreckte und hoch aufgebaute Baukörper ganz gewiss nicht wie selbstverständlich in den Burgberg einfügt und eben auch keine selbstbewusste Linie im Hang bildet, sondern einen geradezu verstörenden Baukörper in exponierter Lage darstellt. Die geringfügige Höhenreduzierung der Baukörper und der Verzicht auf eine Vorweggenehmigung von weiteren Aufbauten auf dem Baukörper ändert hieran nichts. Erscheinungsbild und Verriegelung bleiben katastrophal.

Das Objekt fügt sich trotz kosmetischer Reduzierung in der Höhe auch weiterhin nicht ein, sondern sticht hervor. Offensichtliche Intention bleibt weiterhin eine aus wirtschaftlichen Gründen maximal hoher Baukörperausführung und die Genehmigung von weiteren Aufbauten im Nachgang ist auch nicht ausgeschlossen. Angestrebt ist zudem, wie bereits ausgeführt, in Richtung Süden eine weitgehende Freistellung der Gebäude in Richtung Münsterland, denn nur so lässt sich schließlich der Münsterlandblick auch im Rahmen des exklusiven Wohnens vermarkten. Dies gilt auch für das angrenzende Appartementshaus, welches zwar nicht unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzt, jedoch baulich optisch als Fortsetzung des Hotelanlagenkomplexes eingeordnet werden kann.

Selbst auf der Abbildung "Siegerentwurf" von 2015 sind schon fünf Stockwerke sichtbar, wobei fest davon auszugehen ist, dass jenseits einer solchen Entwurfsdarstellung in der Praxis eine vollständige Freistellung erfolgen wird und beabsichtigt ist. Fest zu rechnen ist indessen mit einer visuellen Freistellung, um den unbegrenzten Ausblick zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Auch weiterhin ist das Konzept auf exklusives bzw. teures Wohnen ausgerichtet und es würde kaum verwundern, wenn kapitalkräftige Käufer am Ende dazu führen, dass die Wohnungen nur im geringen Umfang genutzt werden. Im Vergleich lässt sich doch auch weiterhin erahnen, dass es sich hier um exklusives Wohnen im Alter zum Teil auch mit entsprechenden Pflegebedarf handelt. Integrativer Bestandteil der Planung ist demgemäß nicht nur Wohnen, sondern auch Wohnen im Alter nebst entsprechender Pflege und auch eine Hotelnutzung. Das Schicksal der „planungsrechtfertigenden“ Hotelkomponente ist dabei völlig ungewiss und bleibt ungesichert. Gewiss ist indessen die Dauerhaftigkeit des Komplexes und Rentabilität und Bedarf für die Hotelkomponente spielen dann ohnehin keine Rolle mehr, wenn auch der Hotelbereich achselzuckend in ein Dauerwohnen überführt wird, frei nach dem Motto: „Wir haben es halt versucht; aber es hat sich halt auf Dauer nicht rentiert“.	
p)	<u>Umweltbericht</u> Auffällig ist auch hier wiederum, dass bei den Angaben zum Standort der Garten/die Terrassenanlage mit keinem Worte Erwähnung findet, obgleich dieser unmittelbar in überwiegender Länge an die Bauflächen angrenzt. Der Garten wird regelrecht durch den verlängerten Gebäudekomplex Hotel sowie das Appartementhaus doch abgeriegelt. Schon die Standortanalyse des Umweltberichtes ist demgemäß defizitär und eine Abwägung betroffener Umweltbelange kann so nicht gelingen. Der Garten interessiert nicht obwohl dieser in die Umweltbetrachtung hätte mit einfließen müssen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

q)

Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Innerhalb des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von gerade einmal 25 m eine naturschutzgebietswürdige Verbundfläche "Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg" liegt. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige landesweite bedeutsame Biotopverbundachse. Auch, wenn das Sondergebiet schon aufgrund seiner bisherigen Teilbebauung nicht mit einer gleichbedeutenden Qualität ausgestattet ist, so liegt auch dieser Bereich entlang des Höhenzuges in Ausrichtung zu dem gewünschten Biotopverbund und stellt sich im Sinne eines Biotopverbundes gegenwärtig faktisch bereits als schutzwürdiger Trittstein, soweit es die derzeit noch unversiegelten Bereiche betrifft, dar. Unter Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener Bebauung in südlicher Richtung (Klinik Tecklenburger Land Bahnhofsbereich) stellt gerade der Stangenholzbereich unterhalb des beabsichtigten Bauvorhabens eine unverzichtbare Vernetzungsstruktur dar. Sie ist insbesondere nicht dadurch ersetzbar, dass an anderer Stelle - außerhalb des betroffenen Gebietes - Kompensation aus einem Flächenpool geleistet wird, da es entscheidend hier auf einen Biotopverbund entlang des Bergkamms ankommt. Insofern verbietet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Ausdehnung der bisherigen Sondergebietsfläche unter Umwidmung als Urbanes Gebiet.

Auch wenn in der bisherigen Abwägung dieser Struktur eine Vernetzungsstruktur abgesprochen wird, so bleibt dies nicht nachvollziehbar, da sich neben der Vogelwelt auch die Kleintierfauna entlang des Bergkamms bewegt. Analysen hierzu sind nicht durchgeführt worden. Die Vernetzungsstruktur ist nicht erkannt worden bzw. wird in Abrede gestellt.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

r)

Schutzgut Mensch

Im Rahmen seines Umweltberichtes gehen die Planentwürfe weiterhin auf das Schutzgut Mensch ein. Insoweit findet das örtliche Tecklenburger Wanderwege Netz Erwähnung. Eine Reaktivierung des Plangebietes im Rahmen auf die Freizeitnutzung sei geplant. Dabei wird unberücksichtigt gelassen, dass es sogar Bestandteil der Planung ist, das vorhandene Wegenetz zum Teil zum Zwecke der Beruhigung zu beseitigen. Es bleibt auch weiterhin unberücksichtigt, dass die Planung augenscheinlich nicht auf einen entsprechenden Wandertourismus angelegt ist. Ersichtlich ist es doch nicht Absicht hier, etwa ein Wanderhotel zu errichten, sondern der Schwerpunkt liegt auf einem exklusiven Wohnen für eine ältere betuchte Klientel. Ein entsprechender Wandertourismus, wie dieser hier augenscheinlich argumentativ ins Feld geführt wird, wäre zu stärken, indem anstelle einer Massiverbauung ein integrativ ganzheitliches Konzept Umsetzung findet, bei dem an die Historie angeknüpft wird und ebenso die Natur bewahrt wird. Planerische Konfliktbewältigung würde hier bedeuten, sich auch mit den Bausünden der Vergangenheit auseinander zu setzen und diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung zu minimieren. Ohne Zweifel wäre eine solche planerische Zielsetzung in der Beseitigung der abgängigen Bausubstanz des alten Hotels zu finden und diese betonbetonte „Flakturmoptik“ zu beseitigen. Sinnvoll auch im Sinne eines Reaktivierungsgedankens wäre zudem die Hervorhebung der historischen Komponente durch Freistellung der Sicht auf die Burgruine und den historischen Garten nebst Burgwall. Planerische Konfliktbewältigung kann sich nicht in der Freihaltung von einer der minimalistisch ausgestalteten Sichtachsen beschränken, die noch dazu tunnelartig eingeschränkt werden. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Der Garten wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick. Die Wohnqualität der Anwohner wird massiv beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

s)	<u>Umweltbericht Schutzgut Boden</u> Aus dem Umweltbericht ist zudem offenbar, dass im überplanten Gebiet eine sehr große Erodierbarkeit im Oberboden herrscht. Ebenso sei der Boden für eine Versickerung in 2 m-Raum laut Bodenkarte ungeeignet. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie diesen Umständen Rechnung getragen werden kann, wenn trotz des entsprechenden Hinweises im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Änderungen gerade wiederum dazu dienen sollen, eine umfassende weitergehende bauliche Erschließung und Versiegelung des Gebietes zu ermöglichen. Die weitgehende Ausdehnung des Baukörpers des Hotels und die zusätzliche Appartement-Wohnanlage werden die Erosionen auf den tiefergelegenen Hangbereichen beschleunigen und insbesondere Starkregenereignisse werden hierzu unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse einen entsprechenden Beitrag leisten. Dies stellt auch eine Gefahr für die nach § 2 Nr. 3 Denkmalschutzsatzung geschützte Struktur des angrenzenden Denkmals dar. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Die Gartenterrasse wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	--

t)	<u>Schutzgut Wasser</u> Innerhalb der Betrachtung der geohydrologischen Verhältnisse findet sich keine Erwähnung zu ggf. vorhandenen künstlichen historischen Wasserleitungssystemen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung eines Burggeländes sind Brunnenanlagen und künstliche Wasserleitungen zu erwarten. Ob dies der Fall ist, mag entsprechend überprüft werden. Zudem wird zum Schutzgut Wasser angemerkt, dass die Grundwasserneubildung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt ist. Umso mehr ist unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse dann nicht nachzuvollziehen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die doch einer folgenden Bauleitplanung als Grundlage dienen soll, keinen Vorschub zur nachfolgenden planerischen Konfliktbewältigung leistet, sondern durch beabsichtigte weitergehende Versiegelung diese Problematik noch zusätzlich verschärft werden soll. Auf die Gefahren für Anwohner ausgehend von der Bau- und Betriebsphase ist bereits zuvor hingewiesen worden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
u)	<u>Umweltbericht Waldbiotope</u> Im Umweltbericht wird sodann betont, dass es sich bei den vorgefunden Waldbiotopen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung handelt. Umso mehr unverständlich ist, dass die Flächennutzungsplanänderung einer folgenden Bauleitplanung Vorschub leisten soll, die insbesondere mit Blick Richtung Süden darauf gerichtet ist, die Baukörper in Richtung Süden weitgehend freizustellen. Diese Freistellung ist offenbar, da vorgelagert nicht nur Grünfläche vorgesehen ist, sondern auch noch mögliche Kronenauslichtungen erwähnt werden. Die Zielsetzung ist offensichtlich in dem Erhalt des maximalen "Münsterland Blickes" verortet. Ein Bewuchs mit Forstpflanzen, die den Münsterlandblick stören könnten, wird es nicht geben.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Der Landesbetrieb Wald und Holz äußert im Rahmen der 2. Erneuten Trägerbeteiligung keine Bedenken. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das massive Volumen der Baukörper und die Missachtung des Waldabstands, der auch vom Landesbetrieb Wald und Holz gerügt wird, unterlegt ebenso die Missachtung der festgestellten hohen Bedeutung der Waldbiotope. Die Bedeutung auch kleinerer Waldflächen für die Waldfunktionen und als Trittsteinbiotope ist in der Rechtsprechung anerkannt (OVG NRW, Urt. vom 9.4.1987 - 20 A 1399/85 -; VG Münster, Urt. vom 18.3.2003 - I K 1698/99 -; Kranz a.a.O. § 39 Erl.3.3.3). Insbesondere in der Nähe zu Ballungsräumen und bei der beabsichtigten Umwandlung von kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten kommt dem Schutz der Erholung der Bevölkerung eine gesteigerte Bedeutung zu (vgl. auch VG Arnsberg, Urt. vom 6.2.1979 - 4 K 2082/78 -; Kranz a.a.O. § 39 Erl. 4.6; Klose/Orf, § 9 Rn. 70 und 98). Gerade im Innbereich ist die Bedeutung auch kleinerer Waldflächen nur in aller Deutlichkeit zu betonen (vgl. hierzu Sänger, AgrarR 1990, 307). Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der in § 1 Nr. 1 BWaldG niedergelegten Grundsätze der Walderhaltung und Waldvermehrung, die auch in der Bauleitplanung und in den Baugenehmigungsverfahren als Teil des Schutzgutes der öffentlichen Sicherheit beachten und schützen müssen. Planungsrecht muss hier öffentliche Vorschriften beachten und auch eine anschließende Baugenehmigung darf nur dann erteilt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wie dargestellt, stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften jedoch einem Bauvorhaben an den genannten Stellen entgegen, wenn Kompensation aufgrund der Einzigartigkeit der Lage und der Standortsensibilität nicht in geeigneter Weise nicht stattfinden kann. Der Verlust von vorhandenen Waldflächen würde gerade ein urbanes Mischgebiet in besonderer Weise treffen, da dort Wohnen und Arbeiten sich noch besonders verdichtet und dies dann den ohnehin beengten Wohn- und Arbeitsverhältnissen noch weiter entgegenlaufen würde. Demgemäß ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Waldfunktionen an dieser Stelle verloren gehen.	
---	--

Mit Blick auf die Einzigartigkeit des Standortes müsste, wenn man unter den gegebenen Umständen überhaupt von einer Kompensationsfähigkeit ausgeht, dieser Ausgleich dann zudem vielfach über den rein flächenhaften Ausgleich hinausgehen. Es ist insoweit in der Rechtsprechung anerkannt, dass es insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung der Bäume für den Naturhaushalt rechtmäßig ist, als Ersatz für gefällte Bäume ein Mehrfaches an neu anzupflanzenden Bäumen zu verlangen (vgl. OVG NRW, Urt. vom 21.11.2019 - 20 D 90/16.AK -; BayVGh, Beschl. v. 22.4.2013 - 14 ZB 12.2092 -; OVG Sachsen Anhalt, Beschl. vom 8.2.2011 - 2 L 32.10 -; OVG Schleswig- Holstein, Urt. vom 2.11.1994 - 1 L 21.94 -; VG Regensburg, Urt. vom 7.5.2010 - 4 K 09.672 -; Kranz a.a.O. § 44 Erl. 4.7).

Soweit der Landesbetrieb NRW hier auf die Einhaltung eines Schutzstreifens zwischen Wald- und Bebauungsgrenze hinweist, irritiert, dass diesem Hinweis nicht Folge geleistet werden soll, kann dem nur zugestimmt werden. Abstand zwischen Wald und Bebauung ist Grundlage der forstrechtlichen Bestimmungen der Länder, um gerade eben Brandgefahren zu minimieren.

Auch hier ist dies wiederum zu beachten. Gerade die Brandgefahr stellt ein hohes Risiko auch für die Anwohner im Umfeld dar.

v)

Faunistische Erhebung

Auch im Rahmen der jetzt erfolgten erneuten Auslegung hat sich bei Lichte betrachtet nichts geändert. Sowohl dem Entwurf des Flächennutzungsplans, als auch dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt auch weiterhin dieselbe völlig veraltete Erhebung zu Grunde. Nur scheinbar wird der hierzu geltenden Rechtsprechung zur Aktualität der faunistischen Erhebung Rechnung getragen, indem jetzt eine „Plausibilitätskontrolle“ erfolgt sei, die zu dem Ergebnis komme, dass alles so geblieben sei, wie im Jahre 2014, als die Erhebung erfolgt sei.

Betrachtet man die hierzu anfertigte kurze Stellungnahme eines Unternehmens, welches selbst nicht einmal in die seinerzeit erfolgten Monitoringmaßnahmen eingebunden war, so ist hieraus auch nicht im Ansatz eine Plausibilitätskontrolle abzuleiten. Vielmehr reduziert sich dies allein auf einen eingekauften Plausibilitätsattest, der keinen Anspruch auf eine echte und gewissenhafte Plausibilitätskontrolle erheben kann. Hierzu ist auf folgendes hinzuweisen:

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehend erwähnte Plausibilitätskontrolle erfolgte durch ein Fachbüro, das bereits seit 2014 mit der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte betraut ist. Die Plausibilitätskontrolle wurde bereits im zeitlichen Zusammenhang mit der erneuten Offenlage durchgeführt und somit zu einem Zeitpunkt, als das höchstzulässige Alter der Erfassungsdaten noch nicht erreicht war. Zur 2. erneuten Offenlage ist das Datenalter nunmehr überschritten worden und Nacherfassungen sollen durchgeführt werden. Hierzu siehe auch Beschlussvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Hinweises auf mögliche Uhu-Vorkommen kann gesagt werden, dass diese dann Erwähnung gefunden hätten, wären sie relevant für die Planung gewesen. In einem 13,5 ha Untersuchungsgebiet rundum das Bebauungsplan-gebiet konnten in fünf morgendlichen und zwei Dämmerungs- und Nachbegehungen keine Uhu-Vorkommen nachgewiesen werden.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung erfolgt. Die Umweltprüfung berücksichtigt auch die Erkenntnisse der faunistischen Erfassungen und die artenschutzrechtliche Prüfung der Planung.

Alle Erfassungen wurden durch anerkannte Fachgutachter durchgeführt und liefern eine verlässliche Datengrundlage. Erfassungsmethoden und festgelegte Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind fachlich fundiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dies gilt im Weiteren auch für die Nachuntersuchungen zur Absicherung der bisher herangezogenen Datenlage.

Berücksichtigt werden alle bislang erfassten planungsrelevanten Tierarten, so auch die vorkommenden Fledermausarten und der Waldkauz. Für weitere nebenstehend genannten Tierarten wie der Uhu und der Steinkauz konnten bislang keine Vorkommen nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan umfasst im Rahmen seiner Festsetzungsmöglichkeiten bzw. ansonsten über die Hinweise auf der Planzeichnung alle notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Sollten sich im Zuge der Nacherfassungen zusätzliche Erkenntnisse zu Artenvorkommen ergeben, so finden diese Berücksichtigung auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung (siehe auch Abwägungsvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan).

Schon nach dem hierfür vorhandenen Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW aus 2017 sind die seinerzeitigen Erhebungen aus 2014 hoffnungslos veraltet und können schwerlich im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle noch einmal „aufgewärmt“ werden, da schon nach dem Methodenhandbuch älter als 7 Jahre. Dann auch noch eine Plausibilität der alten Datengrundlage aber einfach damit zu unterlegen, dass die Verhältnisse sich doch nicht im Ansatz geändert hätten, dass kann schon im Ansatz nicht überzeugen. Selbstredend haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert. Denn zwischenzeitlich sind beim alten Burggraf weitere Bauteilöffnungen hinzugetreten, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Besiedlungsstrukturen für die Fledermäuse im Objekt maßgeblich verändert haben. Die Bauteilöffnungen sind fotografisch dokumentiert, sodass diese auch nicht in Abrede gestellt werden können oder aber einfach wieder zugemacht bzw. in Abrede gestellt werden können. Es abweichend von der damaligen Lage eine Anzahl von zusätzlichen Fledermauskästen als Ausweichquartiere aufgehängt worden, sodass insoweit sich die Umstände maßgeblich geändert haben. Hier wäre zu untersuchen gewesen, ob diese Quartiere überhaupt angenommen werden, die seinerzeit noch nicht vorhanden gewesen sind. Der aktuelle Stand bei den Fledermäusen wäre zu ermitteln gewesen und hierbei wäre zu berücksichtigen gewesen, dass sich dieses Monitoring sich nicht nur auf eine Fledermausart hätte beziehen dürfen, sondern auf alle Arten die dort vorkommen. Vermutlich hat man hierauf auch deshalb verzichtet, weil dies in der Kürze der Zeit nicht im Rahmen einer echten Prüfung zu leisten gewesen wäre, da mit Blick auf die Winterruhe aussagekräftige Erhebungen im Herbst, Winter und frühem Frühjahr überhaupt nicht möglich sind. Eine Prüfung hätte hier folglich sinnvoller Weise erst einmal im Mai beginnen können und sich über mehrere Wochen erstrecken müssen. Eine Plausibilitätskontrolle in Bezug auf sonstige Arten - insbesondere Vogelarten - ist zudem wohl unterblieben.

Ja selbst die Ausgangserhebungen aus 2014 waren insoweit schon mangelhaft. Denn nicht einmal der dem Strengschutz unterliegenden Uhu hat damals Erwähnung gefunden, obgleich dem Unterzeichner bekannt ist, dass der gesamte Bereich entlang des Hanges über viele Kilometer so viele Uhubrutpaare aufweist, dass die Uhus mit Ihren Nistflächen schon in die Eben ausweichen müssen. Sowohl die faunistischen Betrachtung aus 2014, als aber insbesondere auch die Plausibilitätskontrolle aus neuerer Zeit sind mangelhaft und dies wird ausdrücklich gerügt!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Allein bei den festgestellten Fledermausarten in 2014 ist für 5 Arten festzustellen, dass diese dem Strengschutz gem. Anhang Liste IV der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind.

Dies gilt weiterhin auch für das Steinkautz und den Uhu. Noch einmal wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass schon ausweislich des Umweltberichtes dem Plangebiet als Lebensstätte streng geschützter Tierarten eine besondere Bedeutung zuzuweisen ist.

Nach Einschätzung meiner Mandatschaft werden von dem bereits auf der Stufe der Bauleitplanung bis in das Detail festgelegtem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen werden. Dies ergibt sich aus der besonders sensiblen Standortlage bzw. der besonderen ökologischen Empfindlichkeit. Zudem ist festzustellen, dass gerade aus der Struktur des Vorhabens erhebliche Umweltauswirkungen resultieren, da nicht nur mit dem alten Burggrafen das unmittelbare Wohn- und Aufzuchthabitat streng geschützter Arten vollständig beseitigt wird, sondern zudem das weitergehende Jagdhabitat massive Eingriffe erfährt, indem in der Fluglinie der Fledermäuse massive und hohe Baukörper aus dem Boden gestampft werden. Zerschneidung des Lebensraumes ist die zwingende Folge. Massive Störungen durch zwei große Baukörper, viele Menschen und vielfältige menschliche Aktivitäten machen hier folglich die Beseitigung der Wohn- und Aufzuchtstätten in Kombination mit der weitergehenden Lebensraumzerstörung zu einem naheliegend vernichtenden Doppelschlag gegen streng geschützte Fledermausarten. An- und Abfahrverkehr zu Tages- und Nachtzeiten werden zusätzlich zur Verbauung eine derartige Unruhe schaffen, dass der Lebensraum für die Fledermäuse insgesamt zerstört wird. Die herausragende Lebensqualität für eine Mehrzahl von Fledermausarten am Burgberg in der Hanglage ist und bleibt einzigartig. Das Aufhängen einzelner Fledermauskästen, die nach Kenntnisstand des Unterzeichners nicht einmal von allen Fledermäusen überhaupt angenommen werden, ist zur Kompensation schlicht ungeeignet.

Waldkauz und Uhu sind bisher auch weiterhin nicht einmal berücksichtigt. Die Nutzung stark veralteter und zudem äußerst lückenhaft ermittelter faunistischer Daten wird den Erfordernissen der Ermittlung zur Umweltverträglichkeit in keiner Weise gerecht. Eine intensive und umfassend aktualisierte Erhebung ist zwingend erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Visuelle und auditive Suchen in aktualisierter Form zum aktuellen Stand an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind erforderlich. Die bioakustische Methodik unter Einsatz von Batcordern zur Erfassung von Fledermausaktivitäten muss aktualisiert werden. Dabei sind die Untersuchungszeitpunkte und die Untersuchungsdauer neu festzulegen und insbesondere deutlich auszudehnen. Eine Transektkartierung mithilfe des Fledermausdetektors zur Erfassung von Fledermausultraschalllauten ist erforderlich.

Der aktuelle Stand eingriffsrelevanter Arten ist zu ermitteln, was insbesondere die bereits festgestellten strenggeschützten Arten anbetrifft. Das Tagesflug- und Nachtflugverhalten ist gesondert zu ermitteln, um Beeinträchtigungen beurteilen zu können. Die potenziellen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen müssen jeweils gesondert aufgeführt und bewertet werden. Es sind nicht einmal geeignete Empfehlungen bisher erarbeitet worden zur Ermittlung und Verminderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen. Auch die Beeinträchtigungen während der Abriss- und Bauphase sind nicht bewertet und hierzu sind auch keine Vorschläge erarbeitet worden. Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass sich das Projekt jedenfalls in Form des aktuellen Planungsstandes, so aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen nicht realisieren lässt. Einige wenige Kästchen an anderer Stelle aufzuhängen wird angesichts der Mehrzahl bereits festgestellter Fledermausarten und des einkalkulierten vollständigen Wohnstättenverlustes eher wie eine Alibikompensation.

	Der Geodätische Raumbezug ist zu berücksichtigen. Denn die in das Münsterland gerichtete Hanglage in ein einzigartiger und unersetzlicher bzw. nicht zu kompensierender Lebensraum. Dies betrifft sowohl die Biotopnutzung in Richtung Tiefland, als aber auch die Lebensraumnutzung und Bedeutung entlang der Hanglage. Denn auch diese ist von Ihrer Struktur her wiederum einzigartig, weshalb diese auch als Biotopvernetzungsstruktur entlang der Hanglage bis nach Bad Iburg gedacht ist. Wegen der Einzigartigkeit des Hanglagenstandortes in südlicher Richtung weithin erhoben über das Münsterland ist fest davon auszugehen, dass bei der erforderlichen und zu aktualisierenden faunistischen Untersuchung noch mehr Arten vorgefunden werden, deren Schutzbedürftigkeit der beabsichtigten Überplanung noch zusätzlich entgegensteht. Sich einem aktualisierten Kenntnisstand hier auch weiterhin zu verschließen, dürfte einer gerichtlichen Kontrolle schwerlich standhalten.	
w)	<u>Schutzgut Klima / Luft</u> Der Umweltbericht weist selbst darauf hin, dass von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedlungsklima auszugehen ist. Auch deshalb verbietet sich, hier unter Außerachtlassung der Belange der betroffenen Anwohner an gesunden Wohnverhältnissen, ein solches Bauvorhaben in die Welt zu setzen. Vor dem Hintergrund dieser festgestellten besonderen Bedeutung ist nicht verständlich, dass die Entwürfe in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl dann die Grundlage für eine umfassende Bebauung sein soll, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht, ja den Bestand mehr	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Die Offenlegung städtebaulicher Verträge ist nicht erforderlich, da die wesentlichen Regelungsinhalte in der Begründung erfasst sind. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

als verdoppelt. Die festgestellte besondere thermische Ausgleichfunktion wird doch infrage gestellt durch die Riegelwirkung beider Baukomplexe, die sich entlang des Hanges bewegt. Eine thermische Auswirkungsanalyse ist nicht erstellt worden. Eine gesteigerte Emissionsbelastung ist offensichtlich. Versorgung und Entsorgung müssen für eine Vielzahl zukünftiger Bewohner gewährleistet sein. Die in die Höhe gewachsenen verlängerten Baukörper fangen Licht und Wärme ein und riegele die Thermik ab und das wirkt sich negativ auf die Gesundheit der Anwohner aus. Dies alles steht der besonderen Bedeutung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes entgegen. Künftig werden eine Vielzahl von PKW in einem engen gefangenen Bereich aufgestellt sein und auch zu Nacht- bzw. Tagesrandzeiten bewegt werden. Wegen der Vielzahl der Bewohner und Hotelbesucher wird sich die Stellplatzproblematik auch weiterhin als planerisch heraufbeschworener Konflikt erweisen, da die Stellplatzproblematik bereits jetzt in den Sommermonaten aufgrund von Veranstaltungen offenkundig ist. Selbst, wenn nun angedacht ist, für einen Teil der Hotelbesucher eine zusätzliche Parkebene zu schaffen, so ist die Stellplatzproblematik damit doch nicht beseitigt. Auch weiterhin ist beabsichtigt, dem Vorhabensträger bisherige städtische Parkplatzfläche zu verkaufen, die der Stadt dann fehlen. Freilich werden die hierfür erforderlichen Verträge, die im Rahmen der Auslegung ebenfalls hätten vorgestellt werden müssen, auch weiterhin nicht der Öffentlichkeit vorgestellt. In welcher Form hier zu Gunsten des Vorhabensträgers Regelungen im Detail getroffen werden, ist nicht bekannt. Das nunmehr vorgelegte Konzept, das u.a. auf einen Shuttle-Service abstellt, den man ja einrichten könne, um die tatsächlich gegebene Verkehrsproblematik aufzulösen, überzeugt in keiner Weise. Denn, wie anlässlich der Ratssitzung vorgetragen, müsse das Problem ja auch nicht im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden, weshalb es unberücksichtigt bleiben könne. Dies überzeugt in keiner Weise. Denn die ohnehin angespannte Parkplatzproblematik wird gerade eben innerhalb und im Zusammenhang mit der Bauleitplanung noch deutlich verschärft. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die durch die Bauleitplanung zusätzlich erfolgte Konfliktverschärfung auch innerhalb des Bebauungsplanes aufgelöst wird. Das entspricht dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung.

Auch im Zusammenhang mit den jetzt zusätzlich geplanten Tiefgaragenstellplätzen ist wiederum zu sagen, dass die Veröffentlichung aller insoweit getroffenen Abreden unterbleibt. So bleibt völlig unklar, ob und wie abgesichert ist, dass es zu deren Bau überhaupt kommt. Unabhängig von den durch die Stellplatzplanung aufgeworfenen Umweltauswirkungen, drängt sich ohnehin die Frage nach der dann eingehend rechtlich zu untersuchenden Vorwegbindung der Stadt Tecklenburg durch einen bereits abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag mit dem Investor. Denn vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Veräußerung des für das Vorhaben erforderlichen Parkraumes bekommt die Betonung der „zwingenden Erforderlichkeit“ eine ganz andere Bedeutung. Hat doch der Rat der Stadt Tecklenburg mit Beschluss vom 20.11.2018 der Veräußerung der öffentlichen Parkplätze an den Investor zugestimmt, sodass vom zwischenzeitlichen Kaufvertragsabschluss fest auszugehen ist. Dieser Kaufvertrag gehört in die Auslegung, da sich auch aus diesem projektbezogene Rechte und Pflichten ergeben werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehen. Auch hier ist eine unbefangene Abwägung der Belange folglich ad absurdum geführt. Unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten berührt die Veräußerung öffentlichen Parkraumes zudem seltsam, da andere potentielle Investoren von einer alternativen Projektierung an diesem Standort schlicht ausgeschlossen werden und andererseits damit schon längstens jeder planerische Spielraum durch die Vorwegbindung ausgeschlossen worden ist.	
---	--

x)	<u>Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen</u> Es erschließt sich nicht, warum in den Entwürfen darauf hingewiesen wird, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild auch dann bestehen bleiben würde, wenn es zur Wiederaufnahme der Hotelnutzung im gegenwärtigen Bestand komme. Zwar ist dies grundsätzlich richtig. Es muss aber doch berücksichtigt werden, dass dann die beabsichtigte massive Ausdehnung durch die beiden neuen Baukörper vermieden wird und die ganzen neuen Konfliktlagen, die die derzeitige Planung auslösen wird, vermieden werden können. Denn bauliche Ausdehnung sowie die Ergänzung mit einem weiteren Baukörper stellen doch einen wesentlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild dar, als der gegenwärtige Bestand. Auch insoweit führt diese falsche Annahme in eine Abwägungsdefizit.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
y)	<u>Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</u> Es erschließt sich nicht, warum es keine räumlichen Alternativen für einen geplanten Hotelneubau geben soll. Die zwingenden Gründe sind in keiner Weise dargelegt, warum nur an dieser Stelle und warum nur in dieser Form das Projekt realisierbar ist. Das planerische Interesse des Investors ist und bleibt offensichtlich auf die Schaffung von exklusivem Wohnraum mit Münsterlandblick ausgerichtet und die Hotelkomponente ist auf Dauer nicht gewährleistet und für den Investor nicht von entscheidender wirtschaftlicher	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Ergänzend sei ausgeführt, dass es der Stadt ein großes Anliegen ist, den Standort des ehemaligen Hotels wiederzubeleben und ein Hotel in fußläufiger Entfernung zur Altstadt und den wesentlichen Infrastrukturen und Veranstaltungsräumen (Kulturhaus und Freilichtbühne) zu schaffen und neben dem Tagestourismus verstärkt auf Übernachtungsgäste zu setzen. Dabei ist neben der zentralen Lage sicher auch der Blick ins Münsterland für die Profilierung von entscheidender Bedeutung, sodass vergleichbare Alternativen nicht gegeben sind. Mit der Schließung des Hotels Burggraf Ende 2001 hat sich die Zahl der verfügbaren Hotelzimmer erheblich reduziert. Die Zielgruppen des damaligen Hauses konnten von den bestehenden Beherbergungsbetrieben nicht aufgefangen werden (vgl. Vorstudie zur Revitalisierung des Hotels Burggraf in Tecklenburg, HOGA Betriebsberatung 2011), sodass ein grds. Bedarf an Übernachtungsplätzen besteht. Im Rahmen des Wettbewerbs war bereits eine Zielzahl von 124 vermietbaren Einheiten genannt. Die Vorhabenplanung sieht 100 Zimmer vor, wodurch das Übernachtungsangebot in zentraler Lage erheblich erhöht wird.

Bedeutung. Sie lässt sich insbesondere nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten, dass ein bestimmtes Maß der Fläche für den Hotelbetrieb bestimmt ist. Denn dies hindert den Investor in Zukunft doch nicht an der Einstellung des Betriebs bzw. der Dauernutzung des Hotels durch Dauerbewohner. Eine zwingend erforderliche Standortbindung eben nur an diesen speziellen Standort ist zwar behauptet, aber nicht auch nur im Ansatz begründet worden. Hierzu fehlt jedwede Plausibilität. Hierzu gibt es kein belastbares Zahlenmaterial. Das ist einzig Spekulation, die das öffentliche Interesse als Abwägungsmasse ausfüllen soll. Insbesondere könnte auch so ein gemischter Betrieb von Wohnen und Hotel irgendwo an anderer Stelle in Tecklenburg errichtet werden. Das drängt sich planerisch im Übrigen geradezu auf, da dann dem Denkmalschutz vollständig entsprochen wird, dem Tourismus gedient wird, indem der Burgberg wahrnehmbar und Touristenattraktion bleibt und indem ein Wohn- und Hotelbetrieb an anderer Stelle als Wirtschaftsfaktor etabliert wird und indem die einzigartige Biotopqualität für die vorhandenen Arten, die dem Strengschutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie unterliegen, erhalten bleibt.	Um die sich aus der reinen Hotelnutzung ergebenden wirtschaftlichen Risiken zu vermeiden, wurde seitens des Vorhabenträgers eine Wohnnutzung mit integriert (42 Einheiten) und ein zusätzliches Wohngebäude geplant (12 Einheiten). Damit wird auch dem allgemeinen Bedarf an Wohnraumschaffung Rechnung getragen. Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf die Begründung, die artenschutzrechtlichen Gutachten und Stellungnahmen sowie die Ausführungen der Abwägungsvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

z)

Weitere Erwägungen zum Schutzgut Mensch

Nicht nachvollziehbar ist weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nur geringe oder aber keine Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Mensch unterstellt werden. Denn die Planung sieht nicht lediglich die Nachnutzung eines bereits versiegelten und bebauten Stadtraumes vor, sondern beinhaltet eine massive Neubebauung, die es bisher in dieser Form an diesem Ort nicht gegeben hat. Es entstehen massive Baukörper und eine merklich negative Verstärkung und Kumulation von Umweltauswirkungen sind zu erwarten. Anders, als dies zu den verbleibenden Umweltauswirkungen ausgeführt wird, handelt es sich bei der neuen Inanspruchnahme nicht um eine eher kleinflächige Fläche, sondern im Verhältnis zu der bisherigen Baukubatur wird diese vervielfacht und weithin sichtbar in das Münsterland freigestellt. Gerade für das Landschaftsbild und die kulturhistorische Bedeutung der Örtlichkeit erfolgt eine ganz erhebliche Schadensvertiefung. Nicht das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird hier der Bauleitplanung mit auf den Weg gegeben, sondern ein Signal in Richtung rücksichtslose Projektdurchsetzung. Das wird die Wohnqualität der Anwohner massiv beeinträchtigen und insbesondere Grundeigentümer, die sich den Belangen des Denkmalschutzes in Tecklenburg zu unterwerfen haben, werden sich schlicht auf den Arm genommen fühlen, wenn hier ein solches Projekt realisiert wird. Da wird einerseits die Gestaltung im Stadtbild der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg behördlich bis in das Kleinste überwacht und per Ordnungsrecht durchgesetzt und andererseits wird dann in die Höhenlage des Burgbergs ein solch unverantwortliches negatives „Leuchtturmprojekt“ gesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

aa) Erforderlichkeit soziale Maßnahmen

Innerhalb der Planentwürfe wird zudem ausgeführt, dass soziale Maßnahmen im Zusammenhang mit der Änderung nicht erforderlich seien. Das wird auch im Rahmen der erneuten Auslegung erkennbar nicht anders bewertet. Insoweit setzt der Flächennutzungsplanentwurf der weiteren Bauleitplanung auch keine Vorgaben und der Bebauungsplanentwurf verhält sich ebenso hierzu nicht. Bei Änderungen des Flächennutzungsplanes ist der Gemeinde aber doch das Projekt des Investors hier bereits vollumfänglich bekannt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im Wesentlichen exklusives Wohnen für eine ältere solvente Klientel beabsichtigt ist. Das ergibt sich schon allein durch die Projektbeschreibung. Ob man nun den Begriff "Service-Wohnen" verwendet oder fallen lässt; darauf kommt es nicht an. Denn es ist offensichtlich, auf welche Klientel das Vorhaben ausgerichtet ist. Hier wird ein exklusives Wohnen im Alter angestrebt. Zudem dürfte dies - anders als von der Stadt angestrebt - auf ein Dauerwohnen hinauslaufen und zwar selbst dann, wenn hier Vorgaben getroffen werden, wonach ein Dauerwohnen ausgeschlossen sein soll. Dem soll zusätzlich auch noch Rechnung damit getragen werden, dass sogar beabsichtigt ist, in Zukunft dort medizinische Versorgung zu betreiben. All dies ist auch bei Änderungen des Flächennutzungsplanes bereits bekannt und ist Gegenstand auch des Bebauungsplanentwurfes. Aufgrund der entsprechenden Schwerpunktsetzung ist demgemäß mit dem Zuzug von älteren und versorgungsbedürftigen Menschen zu rechnen. Demgemäß wird sich auch die Daseinsvorsorge in Bezug auf diesen Zuzug orientieren müssen. Insofern trägt die lapidare Aussage, dass soziale Maßnahmen nicht erforderlich seien, nicht. Es wird die Bevölkerung Tecklenburgs zudem in Verwunderung setzen, dass Wohnen im Alter hier augenscheinlich eher für betuchte Kreise durch den Investor angedacht ist, anstelle auf den Wohnbedarf der Tecklenburger Bevölkerung einzugehen. Eine Veränderung der Sozialstruktur der Bevölkerung ist zu erwarten. Eine Planung, die sich an dem tatsächlichen Wohnraumbedarf der derzeitigen Bewohner Tecklenburgs orientiert, ist augenscheinlich durch die Planung nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

bb)	<u>Brandschutz/Störfälle/Katastrophenschutz</u> Es irritiert weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes keine überzeugenden Aussagen in Bezug auf absehbare Risiken getroffen werden können. Dabei steht das doch beabsichtigte Investorenprojekt schon längstens fest. Sowohl Appartementhaus, als auch Hotel, als auch Service-Wohnen werden einzig über eine Sackgassenstraße erschlossen. Zwischen massiven und hohen Baukörpern gibt es einen schmalen Schlauch, der nördlich begrenzt wird durch den höher gelegenen und mit einer Mauer abgefangenen Terrassengarten. Unterhalb des Appartementhauses und der Hotelanlage befindet sich ein Steilhang, sodass bei einem Brand oder sonstigen Katastrophenfall besondere Schwierigkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten stehen. Auf die gewünschte unmittelbare Angrenzung von Wald an die geplanten Gebäude, was bereits durch den Landesbetrieb Wald und Holz kritisiert worden ist, stellt ein zusätzliche offensichtliches Risikopotential dar, sodass auch insoweit verwundert, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hierzu keine weiteren Ausführungen enthält. Es irritiert, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommt, dass aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens bestehen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
------------	---	--

cc)

Stellplätze

Hierzu ist bereits an vorhergehender Stelle ausgeführt. Es irritiert auch in Ansehung der Planüberarbeitung, dass weiterhin die Stellplatzfrage ungelöst bleibt, selbst wenn zumindest gem. Planungstheorie noch ein Tiefgaragengeschoss gebaut werden soll. Auszugehen ist doch allein von einer Hotelbettenkapazität von 127 Betten. Weiterhin ist der Bedarf der „Service-Bewohner“ zu addieren sowie das weitere Wohnen im Appartement. Darüber hinaus werden Arbeitnehmer und eine Vielzahl von zusätzlichen Besuchern der neuen Bewohner einen Parkplatzbedarf haben. Die Verkehrsgutachterliche Betrachtung, die nunmehr noch eingeholt worden ist, ändern nichts an der bekannten Verkehrsproblematik, die durch die Planung noch verschärft wird und im Bebauungsplan unbeantwortet bleiben soll. Bereits jetzt reichen für die Veranstaltungen die Parkplatzzapazitäten nicht. Eine dramatische Zuspitzung der Parkplatzsituation ist demgemäß für die Zukunft zu erwarten, ohne dass die Planung hier auch nur ansatzweise irgendwelche Lösungsansätze bietet. Stellplätze sollen sogar außerhalb der Tiefgarage noch eingerichtet werden. Die Anordnung von Stellplätzen in offener Weise außerhalb der überbaubaren Flächen wird zu zusätzlich erheblichen Emissionen führen und eine nachhaltige Belastung für die Umwelt darstellen, da angesichts der Größenordnung und der Vielzahl der Bewohner ebenso von einer Vielzahl von Autos und Fahrzeugbewegung auszugehen ist. Auch die Frage darf erlaubt sein, ob hier so eben einfach mal Parkplätze, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, in einem solchen Umfang an einen privaten Investor veräußert werden dürfen.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

dd)	<u>Private Grünflächen</u> Es irritiert, dass etwa die Grünfläche G2 als solche definiert wird, wo diese aktuell als Waldfläche klassifiziert ist. Ebenso wird betont, dass der Waldcharakter erhalten bleiben soll. Allerdings ist doch offensichtlich, was hier geplant ist. Auch hier ist die maximale Freistellung der Gebäudestruktur in Richtung Südlage beabsichtigt, sodass hier nicht eine weiterhin bestehende ökologische Wertigkeit suggeriert werden kann. Wenn etwas freizustellen ist, dann sind dies nicht massive neue Baukörper mit Sichtbeziehungen in das Münsterland, sondern die alte Burganlage mit der zugehörigen Terrasse. Daran hat meine Mandantschaft im Interesse des Denkmalschutzes schon in der Vergangenheit aktiv mitgewirkt und ist auch in Zukunft dazu bereit, wenn auf die Verriegelung mit den beiden Baukörpern verzichtet wird. Auch die Grünflächenausweisung unterlegt wiederum, dass den Interessen des Investors in jeder Hinsicht gefolgt werden soll, da sonst ja schließlich nicht der Münsterlandblick nicht gewinnbringend veräußert werden kann.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----	---	--

ee)

Freizeit / Erholung / Tourismuswirtschaft

Die Negativeffekte der vorliegenden Planung werden nicht gesehen. Zwar mag die Stärkung eines Hotelstandortes grundsätzlich für Tourismus und Wirtschaft positiv belegt sein. Allerdings ist die Bewahrung der kulturhistorischen Komponente ausschlaggebender Motor für Tourismus und Wirtschaft für den Standort Tecklenburg. Es gilt demgemäß den "mittelalterlichen Flair" zu bewahren und diesen nicht durch eine sichtbare neue Massivbebauung zu zerstören. Dieser Negativeffekt wird jedoch schlicht nicht berücksichtigt. Was den Tourismus in Tecklenburg belebt, wird hier gefährdet und nicht gefördert. Der Tourismus mit seiner wirtschaftlichen Bedeutung liegt gewiss im öffentlichen Interesse. Deshalb ist der bisher festzustellende Tourismus, der unstreitig nicht auf dem Vorhandensein einer Hotelanlage mit Wohnbebauung basiert, entgegen der bisherigen Abwägungspraxis nicht gegen den Denkmalschutz zu stellen, sondern zusätzlich auf der Seite des Denkmalschutzes mit einzustellen. Denn der bisherige Tourismus gründet sich auf die Einzigartigkeit einer mittelalterlichen Stadt mit Burganlage eingebettet in die schöne Landschaft des Münsterlandes mit einzigartigen Blickbeziehungen. Denkmalschutz und die Interessen des derzeitigen Tourismus gehen hier Hand in Hand. Die offensichtliche Missachtung, die der Denkmalschutz hier erfahren soll, gefährdet zugleich die Grundlagen des Tourismus in Tecklenburg. Im Gegensatz zu dem erhofften Tourismus im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, der sich allein auf spekulativer Basis gründet, ist der derzeitige Tourismus eine nachvollziehbare wirtschaftliche Größe, die nicht dadurch gefährdet werden darf, dass diesem Tourismus die Grundlagen entzogen werden. Der Tecklenburger Tourismus gründet sich auf den mittelalterlichen Altbestand in entsprechender Landschaftskulisse und nicht auf moderne Baukörper in exponierter Lage. Das wird viele Touristen schlicht und einfach enttäuschen.

Beschlussvorschlag:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadt- und Landschaftsbild wie auch die Denkmäler sind der Stadt bekannt. Die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen wurden gewichtet und abgewogen.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ff)	<u>Externe Kompensation</u> Wie bereits unter der Rubrik Faunistik ausgeführt, ist dieser einzigartige Standort, der den Lebensraum für eine Mehrzahl strenggeschützter Arten darstellt, unersetzlich und damit auch nicht an anderer Stelle kompensierbar. Es gibt im gesamten norddeutschen Bereich nur eine Höheburg ruine auf einem Höhenzug mit entsprechendem Burgberg. Es gibt demgemäß auch nur dieses eine Habitat von vergleichbarer Qualität für eine Mehrzahl strenggeschützter Arten. Es gibt nur für die Mehrzahl der Fledermausarten, die hier festgestellt worden sind, nur dieses einzige Habitat im Bereich der Burgruine mit derart hoher Biotopqualität. Wegen der Lage und Bedeutung ist dies Habitat unersetzlich und das Aufhängen von einigen Holzkästen kann den Untergang dieses Habitats in keiner Weise kompensieren. Da eine Kompensation nicht möglich ist, drängt es sich geradezu auf, das Projekt an einen anderen Standort zu verlegen. Denn während der Höhenzug nebst Burgruine unersetzlich ist, sind für eine Wohnbebauung nebst Hotel grundsätzlich eine Mehrzahl von Standorten denkbar.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----	---	--

gg) Textliche Festsetzung

Die beabsichtigte Festsetzung einer Hotelnutzung von mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche garantiert, wie bereits ausgeführt, den dauerhaften Hotelbetrieb in keiner Weise. Etabliert wird vielmehr auch für die Zukunft ein dauerhaftes Wohnen und die Aufgabe der Hotelnutzung kann jederzeit in ein Service-Wohnen einmünden, ohne dass entsprechende Festsetzung am Ende hieran etwas ändern würden. Die Praxis zeigt, dass nicht einmal ein Dauerwohnen verhindert werden kann, selbst wenn es baurechtlich ausgeschlossen wird. Solches wird dann einfach stillschweigend geduldet, zumal dann, wenn sich der Hotelbetrieb dann „in Luft aufgelöst hat“. Der dauerhafte Erhalt eines Hotels ist und bleibt nicht abgesichert. Auch in diesem Zusammenhang wird erneut gerügt, dass nicht die Vereinbarungen ausgelegt worden sind, welche diese Fragestellungen regeln. Einzig die Umsetzung von exklusivem Wohnen hat dauerhaften Bestand. Das ist schon heute gewiss, da dies dann übrigbleibt, wenn der Hotelbetrieb eingestellt wird. In der Bauausschusssitzung wurde von Seiten des Investors in einem Nebensatz auch erwähnt, dass man bei Verabschiedung des Bebauungsplans für die derzeitige Projektvariante dann hoffe auch die Finanzierung zu bekommen.

Dies spricht wiederum dafür, dass der Investor erst einmal durch den Verkauf von Eigentumswohnungen überhaupt die Finanzmittel sammeln will, um das erforderliche Eigenkapital für das Gesamtprojekt für eine Bankenfinanzierung zu bekommen. Werden hier aber Eigentumswohnungen verkauft, so bedeutet dies, dass eine dauerhafte Einkommensquelle für einen laufenden Hotelbetrieb nicht gesichert ist, mithin von einem robusten Hotelbetrieb keine Rede sein kann. Wie diese Robustheit des Betriebs am Ende aussehen soll, dazu wird auch weiterhin gemauert. Nichts wird offengelegt. Welche Verpflichtungen und welche Absicherungswege hierzu gewählt worden sind, wird meiner Mandantschaft auch weiterhin verschwiegen. So wird davon auszugehen sein, dass die Finanzierung des Bauprojektes im Wesentlichen von dem Verkauf von Wohnungen nach Baufortschritt abhängen wird. Weder ist der Hotelbetrieb gesichert, noch selbst eine Vermeidung von Bauruinen im Falle der Insolvenz.

Beschlussvorschlag:

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen.

Ergänzend wird erwähnt, dass die Umsetzung und Durchsetzung der Planungskonzeption nachgelagert zum Bauleitplanverfahren erfolgt und die Bauleitplanung selbst hierauf keinen Einfluss hat und den zuständigen Behörden obliegt.

Details hierzu wurden im Durchführungsvertrag geregelt, so auch, dass der Bau des Wohnhauses erst nach Baubeginn des Hotels erfolgend darf.

Eine Änderung der Hotelnutzung in eine Wohnnutzung bedarf eines Bauleitplanverfahrens und damit der Zustimmung der gemeindlichen Gremien.

Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hh)	<u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</u> Jenseits der bisherigen Ausführungen zur mangelnden Aktualität der faunistischen Untersuchungen und Bewertungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Fläche maßgebliches Habitat für verschiedene Fledermausarten ist, von denen allein 5 dem Strengschutz unterliegen. Die Ausführungen zu den anlagebedingten Auswirkungen greifen zu kurz. Der Betrieb eines Hotels nebst dem Service Wohnen und dem allgemeinen Wohnen führt dazu, dass in diesem Gebiet zukünftig eine Vielzahl von Menschen eine Vielzahl von elektronischen Geräten betreiben werden. So ist allein im Hinblick auf die TV-Nutzung zukünftig mit über 200 Fernbedienungen zu rechnen, deren "Elektrosmog" für die betroffenen Fledermausarten Beeinträchtigungen haben können und zumindest ein erhebliches Störungspotential aufweisen. Ebenso ist mit einer Außengastronomie zu rechnen mit entsprechendem Lärm. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher nicht berücksichtigt worden und hat überdies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner. Von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen muss angesichts der künftigen Bewohnung des Gebietes ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der biotischen Standortsensibilität verbietet sich das beabsichtigte Vorhaben schlichtweg! Auch wird im Entwurf darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Außenterrassen auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten ist, sodass die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunkelung nicht möglich sei. Ein solcher Außenterrassenbetrieb wird aber nicht nur Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz haben, sondern stellt sich zugleich als dauerhafte Emissionsquelle mit Blick auf angrenzenden Bewohner da. Dies betrifft nicht zuletzt auch den intern entstehenden Konflikt, wenn Hotelbetrieb und Service Wohnen in einem Haus zusammengeführt werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> siehe A.II.5.v) Weitere neue abwägungsrelevante Sachverhalte werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----	--	---

ii)	<u>Abschließende Bemerkungen:</u> Zusammengefasst ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass der Hinweis auf den in der Vergangenheit durchgeführten Architektenwettbewerb schlicht untauglich ist, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf das aktuelle Vorhaben zu belegen. Dies wird insbesondere noch einmal hier betont, da sowohl in der letzten Bauausschusssitzung, als auch in der letzten Ratssitzung gegenüber den Ratsmitgliedern der Architektenwettbewerb dazu missbraucht worden ist, eine Rechtfertigung mit Blick auf die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu suggerieren. Es war ein anderes Projekt und zu dem derzeitigen Vorhaben ist bekanntlich eine klare und unmissverständliche Absage durch den Denkmalschutz gekommen. Bereits die vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des Burggrafen widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes und beschädigt in erkennbarer Weise das Erscheinungsbild und die Silhouette des Stadtbildes. Anstelle im Rahmen planerischen Konfliktmanagements diese Problematik zumindest zu entschärfen, soll diese ungleich noch vertieft werden. Der Umgebungsschutz eines Denkmals wird in krasser Weise missachtet. Insbesondere das Nichterkennen (-wollen) der Bedeutung des Erscheinungsbildes und des Umfangs der geschützten Sichtbezüge stellen einen erheblichen Mangel in der bisherigen Abwägung dar. Dies gilt insbesondere auch für die Reduzierung des Denkmalinteresses ausschließlich auf erwähnte Sichtachsen. Die benannte zwingende Erforderlichkeit der umfassenden Zusatzbebauung belegt auch weiterhin die einseitige Vorwegbindung der Stadt. Von einem freien planerischen Ermessen kann hier keine Rede sein. Demgegenüber werden die Belange des Denkmalschutzes in rücksichtsloser Weise ganz offensichtlich zurückgestellt, wie auch die gutachterliche Stellungnahme von Prof. Dr. Schöndeling verdeutlicht. Es wird im Übrigen Bezug genommen auf meine vorherige Einwendung für meine Mandantschaft nebst der zur ersten Einwendung bereits gereichten Anlagen. Als weitere Anlage ist das Gutachten von Prof. Dr. Schöndeling beigelegt. Den Inhalt des Gutachtens macht sich meine Mandantschaft im vollen Umfang zu eigen und stützt hierauf die weiteren Einwendungen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Bzgl. des Umgebungsschutzes wird auf Kapitel 7.2 der Begründung sowie die Abwägungsvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan verwiesen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-----	---	---

ii)	Prof. Dr. Norbert Schöndeling Professur für Denkmalpflege TH Köln / Fakultät für Architektur privat: 40670 Meerbusch Meerbuscher Straße 134 Dienstanschrift: TH Köln / Fakultät für Architektur Gustav-Heinemann-Ufer 54 50968 Köln Kurzgutachterliche Stellungnahme zur Bauleitplanung betr. die Errichtung eines Hotels mit Appartementhaus im Bereich der Burg Tecklenburg Aufgabe des Denkmalschutzes Aufgabe des Denkmalschutzes ist, historische Gebäude als Zeugnisse der Geschichte für kommende Generationen möglichst authentisch zu bewahren. Als Denkmäler identifizierte Gebäude und bauliche Anlagen werden in die Denkmalliste der Gemeinde rechtverbindlich eingetragen. Burg Tecklenburg Die Burg Tecklenburg ist in die Denkmalliste der Stadt als Baudenkmal eingetragen. Das Baudenkmal umfasst dabei nicht nur die Flächen der Haupt- und Vorburg mit ihren erhalten gebliebenen Bauteilen aus verschiedenen Epochen, sondern gemäß dieser Listeneintragung auch die dazugehörenden Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten sowie die befestigten Hänge und Gräben. Historische Abbildungen verdeutlichen, dass die gesamte, zum Teil terrassierte, Hanganlage bis zum Hangfuß Bestandteil der Verteidigungsanlage war. Diese zum Teil terrassierten Hänge mit Stützmauern, Gräben und Gegenmauern waren von weiteren Aufbauten und auch höherem Bewuchs freigehalten, um das Umfeld jederzeit kontrollieren zu können. Als methodischer Fehler der Denkmalerfassung zeigt sich, dass nicht die gesamte Hanganlage als Fläche des Baudenkmals benannt wurde. So zählt das strittige Baufeld nicht zu jener Fläche, die unter Denkmalschutz gestellt wurde, obwohl die Flächen integraler Teil der Burganlage waren. Ensemble Burg und Stadt Über die Eintragung der Einzeldenkmäler hinaus besitzt Tecklenburg mit seiner Burg- und Stadtanlage eine hohe Bedeutung als Stadtdenkmal. Bis heute sind die Funktionsbereiche „Burg (incl. der Befestigungsanlagen)“ und „befestigte Stadt“ im Stadtgrundriss und durch die große Zahl an historischen Gebäuden markant ablesbar und machen Tecklenburg zu einem bedeutenden historischen Stadtensemble. Denkmalbereichssatzung Zum Schutz solcher historisch bedeutender Ensemble können die Gemeinden Denkmalbereiche mittels Satzung ausweisen. Bereits zum 4. April 1986, also zu einem für Nordrhein-Westfalen sehr frühen Zeitpunkt, wurde die Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ erlassen. Mit dem Instrument der Denkmalbereichssatzung erhalten die Gemeinden bzw. Denkmalbehörden die Möglichkeit, auch auf das Erscheinungsbild jener Gebäude und Anlagen einzuwirken, die selber nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind, aber innerhalb des ausgewiesenen Denkmalbereichs liegen. Damit soll die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume denkmalverträglich erhalten und weiterentwickelt werden.	Beschlussvorschlag: Den Ausführungen „Aufgabe des Denkmalschutzes“, „Burg Tecklenburg“, „Ensemble Burg und Stadt“, „Archäologische Relikte“ wird sich vollumfänglich angeschlossen. Der Auffassung, dass die Denkmalbereichssatzung auch den Blick von der Burg in das Umland schützt, wird widersprochen. Dieses ergibt sich, wie im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und in der Begründung ausgeführt, nicht. In Bezug auf schützenswerte Sichtbeziehungen, die sich ggf. aus der Eintragung als Einzeldenkmal ableiten, geht der Vorhabenträger davon aus, dass seine Planung eine Verbesserung ggü. dem Wettbewerbsergebnis darstellt. Die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen sind aus der Ferne aufgrund des Baum- und Strauchbewuchses auch heute nicht wahrnehmbar. Der Blick in die Ferne, wie er zu Zeiten des Burtlebens von Bedeutung war, wurde lt. Vorhabenträger ggü. dem Wettbewerbsbeitrag, zu welchem die Zustimmung des LWL vorlag, durch die Planung verbessert, da die Sichtbeziehung zwischen Haus Marck und dem Wierturm durch Verschiebung des Hotels nach Osten wiederhergestellt wurde. Aus der Nähe erfolgt lt. Vorhabenträger ebenfalls eine Verbesserung, da die unteren Garten- und Terrassenebenen zukünftig durch Gäste und Bewohner des Hotels besser einsehbar sind. Folglich geht der Vorhabenträger davon aus, dass keine Beeinträchtigung des Denkmals vorliegt.
-----	---	---

Sichtbeziehungen	Die Denkmalbereichssatzung benennt die mit der Satzung verfolgten Schutzziele. Insbesondere wird auch der Schutz der Silhouette von Burg und Stadt besonders erwähnt. Dieses Kriterium ist von besonderem Gewicht, da Tecklenburg als „mächtigste Höhenburg Norddeutschlands“ markant auf dem Höhenzug des Teutoburger Waldes angelegt wurde. So sind die Sichtbeziehungen von der Burg in das Umland, aber auch aus dem Umland auf die Stadt und die Burg, ein besonders bedeutender Schutzgegenstand. „Schutz der Silhouette“ bedeutet dabei nicht nur die Erhaltung der Gebäude von Stadt und Burg auf dem Höhenrücken, sondern ebenso untrennbar die funktional zu den Befestigungsanlagen gehörenden Hang- und Terrassenflächen. Es zeigt sich daher als methodischer Fehler, dass der Denkmalbereich nur den oberen Teil des südlichen Burghangs erfasst. Dies führt zu dem Umstand, dass das strittige Baufeld außerhalb des Denkmalbereichs liegt, was sich architektur- und funktionsgeschichtlich nicht begründen lässt. Durch die zu enge räumliche Abgrenzung des Denkmalbereichs können die angestrebten Schutzziele nur bedingt verwirklicht werden. Hier hätte eine räumliche Anpassung erfolgen müssen. Die Burg Tecklenburg mit ihrer vorgelagerten Stadt wurde angelegt, um eine strategisch wichtige Furt durch den Teutoburger Wald zu kontrollieren. Die Burg- und späteren Festungsanlagen wurden daher aus militärtaktischen Gründen so angelegt, dass das Umfeld umfassend kontrolliert und überwacht werden konnte. Diese Sichtbeziehungen sind für die Wirkung und das Verständnis der Burganlage existentiell. Bei der Erhaltung der Sichtbeziehungen geht es damit nicht um die Bewahrung eines „schönen Ausblicks“. Ohne diese funktional begründeten Sichtbeziehungen wird die Bedeutung und Funktion der Burg und der Stadt auf dem Höhenzug nicht verständlich. Von besonderer Bedeutung für das Verständnis des Ensembles ist dabei, dass Burg und Stadt in ihrer ganzen Ausdehnung wahrgenommen werden. Besonders markant ist die Wirkung aus südlicher Richtung (Talaue Haus Marck). Es reicht daher nicht aus, wenn sich der Blick auf Burg und Stadt auf einzelne Sichtachsen bzw. Schnelsen reduziert. Ebenso werden die in der Denkmalbereichssatzung formulierten Schutzziele nicht erreicht, wenn nur von wenigen Punkten aus (z.B. dem Wierturm), einzelne Sichtachsen erhalten bleiben. Von ebenso großer Wichtigkeit sind die Blickbeziehungen in ihrer Breite von den zur Befestigung gehörenden vorgelagerten Terrassen bzw. Bastionen (Befestigungsebenen). Werden die Sichtbeziehungen auf das Umland von den Bastionen und Terrassenflächen unterbunden, so erschließt sich deren Bedeutung für die Funktion der Burganlage nicht mehr. Das Denkmal ist somit in seiner ursprünglichen Funktionsweise nicht mehr wahrnehmbar. Der Hinweis, dass der Burgberg aufgrund von Bepflanzungen schon heute nicht mehr wahrnehmbar wäre, greift nicht. Bewuchs auf dem Südhang unterbricht derzeit an verschiedenen Abschnitten die Blickbeziehungen von der Burg in das Umland, sowie aus der Tallage auf Stadt und Burg. Naturgemäß in den Sommermonaten stärker. In den Wintermonaten ist der Blick auf die Burg besser gegeben. Tatsächlich zeigt sich hier Potential für eine Verbesserung. Einzelne inzwischen erhaltenswerte Solitäräume sind dabei für die Sichtbeziehungen unschädlich. In einzelnen Abschnitten wurden Nadelhölzer und Strauchwerk angelegt, um den Blick auf die Ruine des Hotels Burggraf von den Terrassen aus abzumildern.	 Ansicht heute vom Haus Marck Darüber hinaus wurde das im Wettbewerb dargestellte Bauvolumen vom LWL als denkmalverträglich angesehen. Die vom Investor vorgenommenen Erweiterungen werden seitens der Stadt für notwendig erachtet und mitgetragen, um eine robuste Nutzungsmischung zu generieren. Die Entstehungsgeschichte des ehemaligen Hotels ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die geäußerten Bedenken in Bezug auf die Zustimmung zum Wettbewerbsentwurf zeigen die grds. Auslegungsspielräume der Denkmalrechtlichen Beurteilung. Das Erfordernis der denkmalrechtlichen Genehmigung ist bekannt. Die Genehmigung wurde bisher seitens der Unteren Denkmalbehörde in Aussicht gestellt. Den Ausführungen „Bauen im Nahbereich eines Denkmals“ wird sich daher angeschlossen. Der Auffassung, dass Alternativen beständen, wird widersprochen. Es wird auf die Ausführungen unter A.II.5.y) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
-------------------------	---	--

	Die heute zum Teil durch Bewuchs verstellten Sichtbeziehungen sind mit zumutbarem Aufwand wiederherstellbar. So wird ein gartendenkmalpflegerischer Gestaltungsplan empfohlen, der die Qualitäten der Hanganlagen verdeutlicht und die Sichtbeziehungen verbessert. Das durch die Denkmalbereichssatzung formulierte Schutzziel, der Erhaltung der Stadtsilhouette, kann daher erreicht werden. Hotel Burggraf Das in den 1960-er Jahren in den Burghang bzw. den Befestigungsbereich eingebaute Hotel Burggraf incl. der Straße Meesenhof widerspricht den Schutzzielen zur Erhaltung der Buranlage bzw. der Stadtsilhouette und erweist sich als „Bausünde“. Erklärbar ist dieses Gebäude nur aus dem damaligen Zeitgeist heraus und den damals noch fehlenden Schutzinstrumenten des Denkmalschutzes. Erträglich ist dieses Gebäude alleine nur deshalb, weil es als punktförmiges Gebäude, welches mit seiner Schmalseite zum Hang steht, die Stadt- bzw. Burgfront nur partiell verstellt. Aus diesem von Beginn an unpassenden Gebäude eine Begründung für ein vielfach größeres Gebäude herzuleiten, ist unbegründet. Archäologische Relikte Die Furten durch den Höhenzug des Teutoburger Waldes waren immer schon von strategischer Bedeutung und wurden daher durch entsprechende Befestigungsanlagen abgesichert. Diese Funktion besaß unter anderem auch die Burg Tecklenburg. Die Entstehung der Buranlage wird für das 12. Jahrhundert angenommen. Vergleichsfunde beispielsweise in Iburg oder Brochterbeck belegen aber, dass die Besiedlung und Befestigung dieser Furten bereits viel früher erfolgte. Siedlungsspuren finden sich unter anderen aus der Zeit um 1600 vor Chr. Es kann daher angenommen werden, dass sich auch auf dem Tecklenburger Burgberg, der alle Hänge bis zum Bergfuß umfasst, archäologische Spuren aus deutlich älteren Epochen finden lassen, die bisher noch nicht bekannt sind. Die Aussage, dass durch die geplanten Baukörper keine archäologischen Relikte betroffen werden, ist nicht bewiesen. Aus dieser Vermutung lässt sich allerdings nicht herleiten, dass eine Bebauung an dieser Stelle aus bodendenkmalpflegerischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen ist. Vielmehr würde bei der Ausführung der Gebäude eine umfassende archäologische Sondierung und Sachstandsfeststellung gefordert werden müssen. Je nach Befundlage kann es in Folge zu umfangreicheren Untersuchungen und gegebenenfalls Umlanungen kommen. Dessen muss sich der Investor bewusst sein. Bewertung der geplanten Gebäude Ohne Zweifel besteht bei dem seit 2001 leer liegenden Hotel Burggraf Handlungsbedarf. Die Tatsache, dass das Gebäude nicht sinnvoll reaktiviert werden kann, begründet aber keineswegs zwingend den Ersatz durch ein vielfach größeres Gebäude. Als Ergebnis eines Wettbewerbs wurde eine Bebauung vorgeschlagen, die statt des punktförmigen alten Hotels nun einen 4-geschossigen Riegel mit 100 m Länge und 18 Meter Höhe vorsah. Die Bruttogeschossfläche lag bei diesem Entwurf bei ca. 11.000 m² zuzüglich 1.550 m² Tiefgarage. Aufgrund der bisherigen Bewertung der bauhistorischen Bedeutung des Südhangs für das Gesamterscheinungsbild der Burg und dessen Silhouettenwirkung wirkt befremdlich, dass das Fachamt (LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) hierzu im Jahr 2015 eine positive Wertung abgegeben hat, denn auch dieser Baukörper legt sich sichtbar versperrend und unzulässig dominierend vor die Burg.	N:\Projekte\305 Tecklenburg\190 S Hotel Burggraf\06 Satzung\03 Texte\06-FNP48-ABW-b.docx
--	---	---

	Die Überarbeitung des Entwurfs lieferte eine nochmalige Vergrößerung der Gesamtanlage, die zusätzlich einen weiteren Baukörper für Wohnungen vorsieht. Die neue Planung umfasst nun 14.100 m² für das Hotel, weitere 2.060 m² für das Wohnhaus und 1.500 m² für die Tiefgarage. Das insgesamt 7-geschossige Gebäude stellt sich als „Wand“ vor den Burgberg. Der neue Entwurf besitzt eine Länge von insgesamt 130 m, davon entfallen ca. 93 m auf das Hotel und 37 m auf das Wohnhaus. Die zu der aktuellen Planungsvariante erfolgte Ablehnung dieser beiden Baukörper durch das Fachamt ist begründet und wird als Einschätzung geteilt. Bauen im Nahbereich eines Denkmals Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus noch ein weiteres Mal im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (denkmalrechtliche Genehmigung gemäß §9 DSchG NW). In der Regel in Verbindung mit der Beantragung der Baugenehmigung bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §9 DSchG NW auch, wer „in der engeren Umgebung von Baudenkmalen oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.“ Diese Verpflichtung geschieht aus der Erkenntnis heraus, dass ein Denkmal in seiner Wirkung und in seiner Wahrnehmung spürbar beeinträchtigt werden kann, wenn in der engeren Umgebung beispielsweise zu groß oder zu dominant gebaut wird. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens können daher Auflagen für die Errichtung oder Veränderung von Gebäuden im Umfeld eines Baudenkmals erfolgen. Der Umgebungsschutz kann auch bewirken, dass Gebäude in der Nähe eines Denkmals nicht errichtet werden dürfen. Höchststrichlich ist geklärt, welcher Bereich als „engere Umgebung“ eines Baudenkmals anzunehmen ist. „Engere Umgebung“ in diesem Sinne sind all jene Bereiche, die gemeinsam mit dem Baudenkmal wahrgenommen werden. Bei kleineren Gebäuden, die nur einen geringen Wirkungsbereich besitzen, kann sich dies auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke beschränken. Bei Höhenburgen, die über große Entfernungen wahrgenommen werden, erstreckt sich der Wirkungsbereich entsprechend über eine große Fläche und weite Distanzen. Bereits vorstehend wurde dargelegt, dass der Hangbereich zum Baudenkmal „Burg“ gezählt werden muss. Ohne Zweifel zählen die strittigen Bauflächen daher zum „engeren Umfeld“ des Baudenkmals. Damit bedarf es neben der Baugenehmigung auch einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §9 DSchG NW. Die „Umgebung“ eines Baudenkmals ist nicht mit der räumlichen Abgrenzung eines Denkmalbereichs verknüpft. Der (fehlerhafte) Umstand, dass die strittigen Bauflächen nicht zum Baudenkmal zählen bzw. in das Gebiet des Denkmalbereichs fallen, impliziert nicht, dass diese Flächen damit auch nicht zur „engeren Umgebung“ des Denkmals gemäß §9 DSchG gehören. Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung Die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß §9 DSchG wird erst in Verbindung mit dem Bauantrag erteilt (oder versagt). Wenn aufgrund des „Umgebungsschutzes“ sich aufgrund einer fachlichen Stellungnahme des Fachamtes aber bereits im Rahmen der Bauleitplanung deutlich abzeichnet, dass ein Bauvorhaben aufgrund seiner Stellung und Größe denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, also das „Benehmen“ grundsätzlich nicht hergestellt werden kann, dann ist zu klären, ob ein Bebauungsplan, der eine solche denkmalunverträgliche Bebauung „sehenden Auges“ baurechtlich ermöglicht, nicht als unzulässig und fehlerhaft zu rügen ist. Hier wäre eine gerichtliche Klärung wohl erforderlich. Die Stadt Tecklenburg bestätigt die Wirkung der Neubauten:	N:\Projekte\305 Tecklenburg\190 S Hotel Burggraf\06 Sitzung\03 Texte\06-FNP48-ABW-b.docx
--	---	---

„Unstrittig ist, dass die zusätzlichen Baukörper in die Stadtstruktur eingreifen und eine bauliche und nutzungsbezogene Änderung herbeiführen sowie zu einer Sichtverschattung führen.“

Sie kommt aber dann im Rahmen der Abwägung zu der Entscheidung:

„Im Ergebnis werden die Belange des Tourismus und der Wohnraumversorgung höher gewichtet als die die Freihaltung der Fernsicht.“

Wie vorstehend dargestellt, geht es nicht nur um die Fernsicht von der Burg, sondern insbesondere auch um die Wahrnehmung von Stadt und Burg als markante Höhenburg aus der Ebene heraus.

Im Zuge der Bewertungen von baulichen Maßnahmen gemäß §9 DSchG NW hat der Denkmalschutz stets seine Belange mit den Belangen des Eigentümers abzuwägen. So sind Eingriffe in die denkmalwerte Substanz eines Baudenkmals genehmigungsfähig, wenn dadurch die sinnvolle Nutzung des Gebäudes erst ermöglicht wird oder beispielsweise Anforderungen der Barrierefreiheit erfüllt werden können.

Im vorliegenden Fall werden von der Stadt Tecklenburg im Zuge der Bauleitplanung die Belange des Tourismus und der Wohnraumbeschaffung gegen den Denkmalschutz abgewogen und als vorrangig eingestuft. Das Zurückweisen bzw. hintanstellen der denkmalpflegerischen Belange ist aber nur zulässig, wenn die Belange des Tourismus (hier Hotelbau) und der Wohnraumbeschaffung nicht anders, als durch die Beeinträchtigung eines Baudenkmals erzielt werden können.

Diese Einschätzung wird grundsätzlich bezweifelt und die Abwägung damit als nicht sachgerecht bewertet, da sowohl Hotelkapazitäten als auch Wohnungen auf anderen Flächen geschaffen werden können. Die Errichtung des Hotels und des Appartementshauses auf der strittigen Baufläche ist damit weder zwingend noch alternativlos und begründet damit kein Zurückweisen der denkmalpflegerischen Belange.

Unbestritten hat der strittige Bauplatz eine hohe städtebauliche Qualität durch den beeindruckenden Blick auf die Ebene des Münsterlandes. Die Wahrnehmung dieser Sichtbeziehung steht jedoch dem Baudenkmal zu, nicht dem geplanten Neubauprojekt.

Meerbusch, den 9. Mai 2022



	6. Bürger/Bürgerin vom 14.05.2022	
	Sehr geehrter Herr Streit, sehr geehrter Stadtrat, Tecklenburgs Stärke ist seine Idylle. Ich weiß nicht, warum die mit Schocktherapie beseitigt werden soll. Ist der Zeitgeist des 21. Jahrhunderts im Stadtrat - mit Ausnahme der Grünen - noch nicht angekommen, in dem es um Pflege und Bestandserhaltung geht? Steckt der Stadtrat immer noch im überlebten 20. Jahrhundert fest mit dessen Fortschrittsideologie nach dem Motto: Gestern standen wir noch kurz vorm Abgrund - heute sind wir schon einen Schritt weiter!? Wie man am Rubbenbruchsee-Projekt leicht sehen kann, ist die Erschleichung von Wohnraum für die Upper Class in dafür nicht ausgewiesenen Naturarealen für MBN offenbar Geschäftsmodell. FB: <u>B11 + K. 160</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u> Es werden keine abwägungserheblichen Belange vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	7. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	

hiermit nehme ich wie folgt Stellung
zur erneuten öffentlichen Auslegung:

Die Änderungen gegenüber der Auslegung
des letzten Jahres betreffen die Höhe
des geplanten Baukörpers, in Planung
ist jetzt ein um 60cm tiefer gelegtes
Bauvorhaben, ebenso neu im Plan
ist eine Tiefgarage mit 77 Stell-
plätzen. Eine Ausgleichsfläche bzgl.
Umweltzerstörung wird im Sinne des
Artenschutzes im Kurpark ausgewiesen;
Sicherung von 14 Habitatbäumen für
den dort ansässigen Waldkauz.

- 1 -

Beschlussvorschlag:

Diese Eingabe stellt einen Appell an die Entscheidungsträger dar. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch dieses, nun 2022 zur Disposition stehende, geänderte Bauvorhaben, stößt bei mir auf erheblichen Widerstand.

Folgendes gebe ich zu bedenken:

Die Stadt Tecklenburg darf sich nun offiziell Luft- und Kneippkurort nennen.

Im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte wurden genügend Objekte installiert, welche im Kurpark und Umgebung einen Bezug zu S. Kneipp herstellen. Auf einer im Kurpark aufgestellten Denktafel heißt es:

„Die Menschheit ist weit von der einfachen, natürlichen Lebensweise abgewichen; Sie hat in jeder Beziehung das Leben anders gestaltet, als es sein sollte.“ (S. Kneipp)

Können Sie mir erklären, wie das von Ihnen protegierte Bauvorhaben mit den von Ihnen beworbenen Einsichten S. Kneipps in Einklang gebracht werden soll?

Unlängst jähnte sich wieder der Erdbebenlastungstag: wollten wir alle so leben wie derzeit die Deutschen, bräunete es drei Erden, um die Ressourcen für ein solch überschweifliches Leben bereit zu halten. Wie also kann es im Jahre 2022 sein, daß Sie am unmittelbaren südwestlichen Ortseingang eines Luft- und Kneippkurortes einen noch intakten bestehenden Grünstreifen abholzen, statt dessen dort eine große Fläche versiegeln und mit einem in seiner Ausdehnung überdimensionalen Hotelneubau und Wohnkomplex (dort stand nur ein Einfamilienhaus bescheidenen Ausmaßes) versehen wollen?

Jede Abholzung, jede Bodenversiegelung, jedes Beton-Neubau bringt uns dem im Jahre 2022 schon abschbaren Klimakollaps ein Stück näher. Wie können Sie ein solches Bauvorhaben in Einklang bringen mit den Vorstellungen und Mahnungen Sebastian Rheipps?

Was ist das für ein – auch unter ästhetischen Aspekt – absolut irritierendes Anhängerschild für die "malerische Altstadt Tecklenburgs", mit der die Tecklenburg Touristik bei ihren Führungen lebt? Was wollen Sie sich und künftigen Generationen für ein Denkmal setzen: Größe, Schneller, Billiger, Hässlicher? Die Stadt Tecklenburg floriert und lebt – auch ohne dieses überdimensionierte Bauvorhaben. Eine bedeutsame Entwicklung des Tourismus stellt sich mir anders dar: Bitte beschäftigen Sie sich doch einmal mit den Ausführungen eines jungen Architekten von Fridays for future (siehe Anhang). Wollen wir zukünftigen Generationen noch eine lebens- und liebenswürdige Welt hinterlassen, müssen wir sofort umdenken.

Wir müssen andere Prioritäten setzen, als die des billigen, schnellen Profits auf Kosten des Allgemeinwohls zukünftiger Generationen.

Herr Stefan Streit, Damen und Herren Stadträte: Bitte bedenken Sie doch nochmals Ihre Zustimmung zu diesem überdimensionierten Bauvorhaben des Investors MBN. Es gibt andere architektonische Lösungen für ein Hotel an eben diesem sensiblen Standort.

Dieses Bauvorhaben erscheint mir in seinen Ausmaßen wie ein Puzzle-Stück aus dem Turmbau zu Babel. Den meisten Zeitgenossen wird noch geläufig sein, daß der Turm letztendlich zusammen brach:
Hochmut kommt vor dem Fall.



Aufbauend: Beim Klimastreik in Berlin bringen die »Architects for Future« ihre Forderungen vor

»Behutsamer bauen«

Caroline Thaler, Junior-Architektin aus Stuttgart, will helfen, die deutsche Baubranche nachhaltiger auszurichten

Meine Branche verursacht einen enormen Ressourcen- und Energieverbrauch in Deutschland. Es wird zu viel Fläche versiegelt. Wir verwenden zu viele Verbundstoffe und Billigmaterialien mit schlechter Energiebilanz, die sich nicht trennen und folglich auch nicht recyceln lassen. Nicht mehr benötigte Gebäude werden abgerissen und die Materialien achtlos im Straßenbau downgecycelt. Dabei wissen wir nicht erst seit dem russischen Angriff auf die Ukraine, dass wir unabhängiger werden und endliche Ressourcen möglichst lange im Kreislauf halten sollten.

Wenn ich durch deutsche Städte fahre, ärgere mich die vielen lieblos konzipierten Neubausiedlungen, die aus dem Boden gestampft werden, obwohl im Ortskern alte Gebäude leer stehen. Ich finde, wir müssen behutsamer bauen und das neu Entstehende zu Ende denken. Erst wenn sich Nachhaltigkeit und Ästhetik verbinden, entstehen Gebäude, die nicht nach kurzer Zeit wieder abgerissen werden.

Um die dringend notwendigen Veränderungen in dieser Branche anzustoßen, habe ich 2019, noch während meines Studiums, zusammen mit zwei anderen Studierenden die »Architects for Future« gegründet. Derzeit sind etwa 2000 Aktivistinnen und Aktivisten in rund 45 Ortsgruppen unter unserem Namen organisiert. 40 Mitglieder sind aktiv dabei,



Caroline Thaler, geboren 1993, hat in Aachen Architektur studiert und ist im Vorstand der Architects for Future Deutschland.

und 55 Fördermitglieder unterstützen uns finanziell. Unsere Petition »Bauwende jetzt!« hat das notwendige Quorum erreicht und wurde im März 2021 dem Petitionsausschuss des Bundestages vorgestellt. Noch diesen Monat haben wir einen Termin im neu installierten Bauministerium. Bis zum Regierungswechsel war dieser Bereich auf verschiedene Ministerien verteilt, was uns die Arbeit erschwerte hat. Ich bin überzeugt, dass wir neue Gesetze und Regularien brauchen, die Schluss machen mit der Verschwendung.

Eine Crowdfunding-Aktion hat immerhin 66 000 Euro in unsere Kasse gespült. Damit wollen wir professioneller werden. Unser Angebot an Unternehmen: Werdet Mitglied bei Architects for Future! Nur fünf Euro pro Monat und Mitarbeiter kostet das. Wir werden auf unserem Weg einen langen Atem brauchen. Unser Sektor ist sehr komplex mit über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen und handwerklichen Standards. Hoffnung gibt mir, dass der Wandel bereits sichtbar ist. Ich freue mich über jeden Kindergarten in Holzbauweise und über jeden Tiny-House-Besitzer. Selber möchte ich später in einem sanierten Altbau mit Charakter, Charme und Historie leben.

Protokoll: Annette Lübbers

► www.architects4future.de

	8. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	am 21.07.2021 habe ich Einwände erhoben und begründet, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“: Meine Einwände richteten sich 1. gegen den Verkauf der Parkplätze unterhalb des Jugendherberge und 2. gegen den Bau eines Appartmenthauses Da in den Entwürfen der erneuten Offenlegung keinerlei Änderungen zu erkennen waren, bleiben meine Einwände bestehen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	9. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	Zu oben genanntem Betreff möchte ich folgende Einwendungen machen: Seit ich mich mit der Thematik „Hotelanlage“ beschäftige, fühle ich mich permanent belogen, zumindest fehlinformiert. Es ist immer die Rede davon, den Tourismus zu fördern, noch mehr Menschen in unser historisches Städtchen zu locken, damit die Wirtschaft anzukurbeln, die ortsansässige Gastronomie zu unterstützen etc. Dabei geht es primär gar nicht um den Bau eines neuen, sich ästhetisch in die vorhandene – eben historische – Architektur einzufügen; nein, es soll ein Appartementshaus entstehen, das schlussendlich einigen wenigen gut Situierten den spektakulären Münsterlandblick bietet, der dann aber leider den vielen Touristen nicht mehr zur Verfügung steht.... DENKMALSCHUTZ wohin man schaut. Solaranlagen dürfen nicht auf die Dächer der schönen alten Fachwerkhäuser installiert werden – aus Gründen der Optik? In welcher Zeit leben wir? Was sollte inzwischen Priorität haben? Und wie passen da zwei riesige Betonklötze ins Bild, für die das bisschen Wald unterhalb des Kulturhauses und des alten Burggrafs weichen muss!? Der einzige barrierefreie Parkplatz sollte heimlich dem Investor für seine Hotelanlage günstig überlassen werden – man muss ja auch die Kosten im Auge behalten... Jetzt soll eine Tiefgarage her – Kosten??! Es gäbe noch einige Argumente mehr gegen das Hotelbau-Projekt zu nennen, das machen (glücklicherweise) andere. Ich persönlich kann nur zynisch werden, wenn ich sehe, wie hartnäckig und heuchlerisch daran festgehalten wird, dem schönen Tecklenburg einen Gefallen zu erweisen durch ein solches Bauvorhaben, das in dieser geplanten Dimension nicht der Allgemeinheit dienen, sondern vorrangig die Taschen eines Investors füllen soll. Warum stehen die Unterstützer nicht wenigstens ehrlich zu dieser Intention.....	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Bürger/Bürgerin
vom 16.05.2022

Zu oben genanntem Betreff möchte ich folgende Einwendungen machen:

Neben den hinlänglich bekannten Argumenten gegen das o.g. Projekt z.B.:

- Denkmalschutz
- Parksituation....

sehe ich den Bau eines Hotels lediglich als Vorwand um Appartements für besser situierte Personen zu bauen, Umsätze und Gewinne für Investoren zu ermöglichen.

Insbesondere bei Betrachtung der mittleren Auslastung der angebotenen Betten von gerademal ca. 29 % bis 35% (siehe unten), gibt es keinen Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten.

Es gibt aus keine belastbare, seriöse Studie, die einen weiteren Bedarf belegt.

Es ist lediglich festzustellen, dass der Bedarf an Campingstellplätzen massiv steigt.

Die entspricht im Übrigen auch dem bundesweiten Trend.

Quelle: [Beherbergung 2019 und 2020 Kommunen Kreis Steinfurt.xlsx \(kreis-steinfurt.de\)](#),
Offizielle Internetseite Kreis Steinfurt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Tecklenburg verzeichnet ein hohes Touristenaufkommen und zählt mit großem Abstand die meisten Übernachtungen im Kreis Steinfurt. Lt. den Zahlen von IT NRW verzeichnet die Stadt seit Jahren ein Gästeaufkommen von 45-50.000 Besuchern und 150-155.000 Übernachtungen. Die mittlere Auslastung liegt bei knapp 45 % und gut 3 Übernachtungen. Das Pandemie-jahr 2020 ist in der unten stehenden Tabelle zwar aufgeführt, bei der Betrachtung jedoch ausgenommen, da es nicht repräsentativ ist. Zudem sei erwähnt, dass die Zahlen nicht direkt auf die Hotellerie übertragbar sind, da sie auch Reha- und Kurkliniken, Jugendherbergen und sonstige Betriebsarten umfasst.

Übernachtungszahlen

	Gäste	Übernachtungszahlen	Betriebe	Betten	Auslastung	Aufenthaltsdauer	
2007		155507		20	722	46,6	3,
2008		153821		20	726	47,2	3,
2009		144251		21	729	45,5	3,
2010		141190		20	700	43,8	3,
2017	51422	169410		17	780	45,8	3,
2018	48827	159676		18	765	44,2	3,
2019	45751	152860		16	747	29,9	3,
2020	19466	91567		9	494	35,7	4,
Summe	146000	1076715		132	5169	303	22,
Mittel (ohne 2020)	48.666,7	153.816,4		18,9	738,4	43,3	3,

Mit der Schließung des Hotels Burggraf Ende 2001 hat sich die Zahl der verfügbaren Hotelzimmer erheblich reduziert. Die Zielgruppen des damaligen Hauses konnten von den bestehenden Beherbergungsbetrieben nicht aufgefangen werden (vgl. Vorstudie zur Revitalisierung des Hotels Burggraf in Tecklenburg, HOGA Betriebsberatung 2011), sodass ein grds. Bedarf an Übernachtungsplätzen besteht. Im Rahmen des Wettbewerbs war bereits eine Zielzahl von 124 vermietbaren Einheiten genannt. Die Vorhabenplanung sieht 100 Zimmer vor, wodurch das Übernachtungsangebot in zentraler Lage erheblich erhöht wird.

Durch die Vorhabenplanung soll der Standort des ehemaligen Hotels wiederbelebt und ein Hotel in fußläufiger Entfernung zur Altstadt und den wesentlichen Infrastrukturen und Veranstaltungsräumen (Kulturhaus und Freilichtbühne) geschaffen werden und neben dem Tagestourismus verstärkt auf

**Beherbergung im Reiseverkehr im Kreis Steinfurt
(Betriebe mit mindestens zehn Betten)
– Januar bis Dezember 2019 und 2020 –**

Verwaltungsbezirk	Zeitraum Januar ... bis Dezember...	Betriebe ¹⁾		Betten ²⁾		Camping- Stellplätze		Durchschnitt- liche Aus- lastung der angebotenen Betten in Prozent
		ins- gesamt	darunter geöffnete	ins- gesamt	darunter ange- botene	ins- gesamt	darunter ange- botene	
		jeweils im Dezember						
Altenberge	2019	4	4	192	192	15	15	22,3
	2020	4	3	192	136	15	15	12,5
Emsdetten	2019	11	11	412	410	–	–	21,0
	2020	11	11	417	384	–	–	8,5
Greven	2019	13	13	365	360	310	310	18,7
	2020	13	11	366	310	312	90	14,8
Hörstel	2019	17	16	394	387	168	18	26,0
	2020	16	11	384	287	168	18	15,1
Hopsten	2019	2	2	22	22	–	–	–
	2020	2	1	22	10	–	–	–
Horstmar	2019	3	3	60	60	–	–	41,8
	2020	3	2	60	32	–	–	–
Ibbenbüren	2019	15	13	471	431	50	40	27,7
	2020	14	11	485	405	40	15	12,4
Ladbergen	2019	8	7	159	151	200	120	30,2
	2020	8	6	151	126	200	120	10,9
Laer	2019	3	3	76	76	–	–	–
	2020	2	2	56	56	–	–	–
Lengerich	2019	9	8	182	182	85	50	20,0
	2020	9	7	182	117	85	50	11,5
Lienen	2019	6	6	111	109	60	60	37,2
	2020	6	6	109	109	60	–	21,4
Lotte	2019	1	1	14	14	–	–	–
	2020	1	1	14	14	–	–	–
Metelen	2019	1	–	55	–	–	–	–
	2020	1	–	55	–	–	–	–
Mettingen	2019	7	7	223	219	40	40	50,6
	2020	7	6	220	219	41	–	33,3
Neuenkirchen	2019	2	2	80	80	–	–	–
	2020	2	2	80	80	–	–	–
Nordwalde	2019	3	3	162	162	–	–	14,0
	2020	3	3	162	162	–	–	2,9
Ochtrup	2019	4	4	87	87	–	–	18,5
	2020	4	3	87	67	–	–	10,6
Recke	2019	6	6	138	138	35	30	12,4
	2020	6	6	139	139	40	40	13,6
Rheine	2019	21	20	872	758	–	–	38,0
	2020	21	18	866	662	–	–	21,3
Saerbeck	2019	5	5	218	209	–	–	25,1
	2020	5	5	209	207	–	–	6,2
Steinfurt	2019	8	7	234	220	–	–	27,8
	2020	8	6	235	194	–	–	8,2
Tecklenburg	2019	18	16	783	747	590	590	29,9
	2020	18	9	782	494	590	–	35,7
Westerkappeln	2019	3	3	54	54	–	–	22,0
	2020	3	3	64	52	–	–	6,5
Wettringen	2019	5	4	117	101	120	–	24,5
	2020	5	5	128	128	120	111	38,9
Kreis Steinfurt	2019	175	164	5 481	5 169	1 673	1 273	27,5
	2020	172	138	5 465	4 390	1 671	459	17,0

1) Beherbergungsstätten und Campingplätze; 2) ohne Camping; 3) ggü. dem entsprechenden Vorjahreszeitraum; – = genau Null; . = Wert unbekannt oder geheim zu halten; X = Aussage nicht sinnvoll
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Übernachtungsgäste gesetzt werden. Das Ringhotel in Brochterbeck ist als Einrichtung grds. vergleichbar, verfügt über eine gute Auslastung und ist mit 85 Betten derzeit Marktführer. Durch das geplante Vorhaben mit dem Alleinstellungsmerkmal des Münsterlandblicks und der Altstadt Nähe versprechen sich Stadt und Investor zusätzliche Touristen und längere Aufenthaltsdauern.

Um die sich aus der reinen Hotelnutzung ergebenden wirtschaftlichen Risiken zu vermeiden, wurde seitens des Vorhabenträgers eine Wohnnutzung mit integriert (42 Einheiten) und ein zusätzliches Wohngebäude geplant (12 Einheiten). Damit wird auch dem allgemeinen Bedarf an Wohnraumschaffung Rechnung getragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
Sehr geehrte Damen und Herren, als Bürger Tecklenburgs möchten wir hiermit erneut, wie bereits im Juli 2021, die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen. Wir erheben im Detail folgende Einwände gegen den Bau des Apartmenthauses und den damit verbundenen Verkauf der Parkplätze unterhalb des Weinbergs. Wir möchten nicht den ganzen Text vom Vorjahr wiederholen, in dem unsere Bedenken hinreichend ausformuliert wurden, aber diese sind auch mit Ihren neuen Änderungen nicht aus dem Weg geräumt worden. Wir möchten niemanden persönlich mit unseren Einwänden angreifen, aber umgekehrt auch nicht dafür beschimpft werden, dass uns die Zukunft Tecklenburgs am Herzen liegt und wir uns Sorgen machen. Unsere Einwände haben wir schon vor vielen Jahren kundgetan, als noch Herr Brönstrup Bürgermeister Tecklenburgs war. Wir möchten nicht nur als „Kritisierer und Verhinderer“ dastehen, sondern an dem Gedankenprozess aktiv teilnehmen. Was in unserer Macht steht, für den Tourismus der Stadt zu tun, machen wir. Wir haben in diesem Jahr im März ein Ferienhaus eingerichtet, dass bereits bis Dezember mit über 165 Übernachtungen sehr gut ausgebucht ist. Bei durchschnittlich 6 Personen, bringen wir damit Tecklenburg mehrere Hundert Gäste in die Stadt. Durch die über 80 standesamtlichen und Freie Trauungen, und unseren kulturellen Veranstaltungen ziehen wir ebenfalls Hunderte von Gästen in die Stadt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Zu 1) Die Wirtschaftlichkeit ist durch den Investor sicherzustellen und wird von seinen Gläubigern überprüft. Folglich kann unterstellt werden, dass das gesamte Vorhaben einschließlich geplanter Tiefgarage wirtschaftlich ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 2) Die Förderung von Denkmalobjekten erfolgt grds. indirekt über die steuerliche Abschreibung. Die Förderung betrifft also Investitionen am Denkmalobjekt und nicht Maßnahmen in deren Umfeld. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit nicht davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben nachteilig auf diese Fördermöglichkeit auswirkt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Mittelzuschüsse über die Städtebauförderung oder anderweitige Förderprogramme zu erhalten. Eine Aufnahme in die Förderkulisse „Lebendige Zentren“ erfolgte mit dem im Jahr 2021 vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungskonzept. Grundlage der Förderung sind die in diesem Konzept niedergelegten Ziele und Maßnahmen, wie nachfolgend abgebildet.

Unsere Fragen und Bedenken:

1. Wirtschaftliche Rentabilität:

Die bebaute Flächengröße hat sich in den neuen Plänen nicht verändert, die Bauhöhe ist minimal reduziert worden und was uns sehr erstaunt, ist die Tatsache, dass nun wieder eine Tiefgarage geplant ist. Im letzten Jahr war aus wirtschaftlichen Gründen eine Tiefgarage nicht machbar, im Gegenteil, zur Wirtschaftlichkeit musste noch das Appartementhaus errichtet werden. Nun ist das kein Thema mehr?

2. Denkmalschutz und Förderungen:

Die denkmalgeschützte Stadtsilhouette darf nicht zerstört werden. Der LWL hat eine entsprechende Stellungnahme an die Stadt verschickt, die dies ausdrücklich beklagt und sich **gegen** den Bau ausspricht!. Auch wir sind Eigentümer eines Hauses, dass unter Denkmalschutz steht. Wir dürfen uns nicht über die Vorgaben des Denkmalschutzes des LWL hinwegsetzen. Ansonsten werden Förderungen zurückgenommen und Geldstrafen verhängt. Ist das bei der Stadt anders? Wird hier die Stadt evtl. sehenden Auges von weiteren Fördermaßnahmen ausgeschlossen?

3. Naturschutz und Nachhaltigkeit

Ahrweiler hat uns im letzten Jahr gezeigt, welche Konsequenzen die zunehmende Hangbebauung bedeutet.

Bei Starkregen ist die gesamte Talaue von Überschwemmungen gefährdet. Die Königsteiche und das Umland stehen regelmäßig unter Wasser, weil das Regenwasser der Stadt logischerweise am tiefsten Punkt landet, also hier in der Talaue. Dazu gibt es Beweisfotos. Vor einigen Jahren war es so extrem, dass alle Dämme gebrochen waren, bis zur Sägemühle. Durch die Rodung des Burgberges erhöht sich die Gefahr. Wer kommt dann für die Schäden auf?

4. Umdenken und Rentabilität

Vielleicht ist es noch nicht zu spät, umzudenken und an andere Stelle Tecklenburgs ein Hotel zu errichten? Der Driehof ist ein wunderbares Beispiel dafür, dass an anderen Orten Hotels entstehen können, die mit weniger als 100 Zimmern rentabel zu sein scheinen. Unser Ferienhaus ist ein weiteres Beispiel dafür.

5. Historische Sichtachse

Es wird immer von einer historischen Sichtachse zwischen unserm Haus und dem Wierturm gesprochen. Das stimmt nicht. Die Fotos in den vorgelegten Unterlagen sind so fotografiert, dass es **scheinbar** eine Sichtachse gibt. Der Blick wird aber, im Gegenteil, durch den Hotel- und Appartementhausbau versperrt. Es ärgert mich, dass hier mit falschen Tatsachen argumentiert wird.

6. Emotionen der Touristen

Wir haben seit vielen Jahren mit Touristen zu tun, und wissen, dass sie wegen der Idylle der Natur, der schönen historischen Altstadt und dem pittoresken Ambiente Tecklenburgs



Im Konzept beschrieben ist auch die Entwicklung und Planung des hier geplanten Vorhabens. Dies stellt jedoch keine Maßnahme dar. Die Zuwendung von Fördermitteln wird seitens des Fördermittelgebers grds. objekt-/maßnahmenbezogen beurteilt und wird in Bezug auf den Projekterfolg geprüft. Inwiefern das hier geplante Vorhaben eine Zuwendungsentscheidung beeinflusst ist derzeit schwer zu sagen.

Grds. ist davon auszugehen, dass das Konzept die im ISEK verfolgten Ziele verfolgt und förderfähige Maßnahmen hierdurch nicht beeinträchtigt werden, da das Vorhaben hier bereits als solches genannt und dargestellt ist. Die Entscheidung obliegt jedoch dem Fördermittelgeber und kann im Einzelfall auch zu einem Ausschluss von Fördergeldern führen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3)

Im Bestand besteht eine Flächenversiegelung von 5.395 m². Durch das Vorhaben kommt es zu einer Versiegelung von ca. 7.560 m², was einer

	hierherkommen. Mit dem Neubau des Hotel, so wie es im Moment aussieht, bedienen wir die Emotionen unserer Gäste nicht. Ob das der richtige Weg ist, glauben wir nicht. Ein Hotel ist für Tecklenburg notwendig und ein Gewinn, das ist unbestritten. Vielleicht ist es doch eine Überlegung wert, trotz aller wirtschaftlichen Zwänge, was Größe und Rentabilität angeht, ein Hotel zu errichten, dass nicht für die nächsten Jahrzehnte das Bild von Tecklenburg so entscheidend, und unserer Meinung nach, negativ prägt. Die Dimensionen und Ausmaße sind unverhältnismäßig zur Größe der Silhouette und des Burgbergs.	zusätzlichen Versiegung von 2.165 m² entspricht, wovon jedoch 1.770 m² mit Dachbegrünung angelegt werden, sodass die Flächenversiegelung mit einem hohen Abflussbeiwert 395 m² beträgt und in Summe sehr gering ausfällt. Der Abflussbeiwert für die 1.770 m² begrünte Dachfläche beträgt ca. 0,3-0,5 und tritt verzögert ein. Folglich ist davon auszugehen, dass der Überflutungsnachweis durch Maßnahmen auf dem Dach oder z.B. durch Maßnahmen zur Zwischenspeicherung innerhalb des Straßenkörpers erbracht werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 4) Es wird kein abwägungserheblicher Belang vorgetragen. Zu 5) Der Hinweis wurde bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen und ist im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die abschließenden Worte werden zur Kenntnis genommen.
--	--	---

	12. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	Folgende Dinge finde ich doch mehr als bedenklich: >Denkmalschutz! Städtebaulich überhaupt nicht mit der geschützten Stadtsilhouette vereinbar. In Größe und Stil ein städtebaulicher Skandal vor der Burganlage aus dem Mittelalter. Warum findet die Einwendung vom LWL keine Beachtung? >Parkplatznot! Parkplatznot besteht bereits jetzt (auch ohne Veranstaltungen! Wie soll das funktionieren wenn erst die Freilichtbühne zur Hauptsaison 5 Vorstellungen die Woche spielt?) Die nun geplante Garage im Hotel-Komplex schafft da nicht genug Abhilfe. Insbesondere möchte ich hier auch einmal erwähnen, dass die Parkplätze an der Hauptschule die immer wieder als Ersatz für die Flächen am Burgberg aufgeführt werden schon vor der Hotelplanung beschlossen wurden, weil die Parkplatzsituation auch vorher MIT den Flächen am alten Hotel Burggraf angespannt war/ist. > Gefälligkeitsplanung! (siehe Einwand durch Rechtsanwalt Reh) >Mangelnder Tourismus?! Geschäfte und Cafés klagten selbst zu „Lockdownzeiten“ nicht über mangelnde Touristen oder zu wenig Umsatz. Viele haben sogar einen Leserbrief in der WN unterzeichnet der sich gegen das Bauvorhaben richtet. Ich könnte mir sogar gut vorstellen, dass ein derart massiver Baukörper den gegenteiligen Effekt für den Tourismus bringt, da der Charme der historischen Altstadt verloren gehen wird. >Naturschutz! Eine s.g. Plausibilitätskontrolle für ein 2014(!!!) durchgeführtes faunistisches Gutachten scheint mir wenig aussagekräftig in Hinblick auf den aktuellen Zustand des Gebiets. >Hotel oder Luxuswohnen?! Egal wie man es dreht und wendet, es bleibt ein fader Beigeschmack, weil vieles vermuten lässt, dass ein Hotel sich dort nicht rechnen wird und langfristig das gesamte Gebäude genutzt wird um Luxuswohnungen mit Münsterlandblick zu vermarkten.	Beschlussvorschlag: Die nebenstehenden Hinweise wurden weitestgehend bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Hinsichtlich der Einwendungen zum Thema Artenschutz wird auf die Beschlussvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan verwiesen. Hinsichtlich des Zustandes und des Geschäftsbesatzes in der Altstadt sei erwähnt, dass dieser als sehr gut zu bewerten ist. Er wird maßgeblich durch die Tagestouristen getragen, auf die sich auch das gastronomische und Einzelhandelsangebot ausrichtet. Das geplante Vorhaben wird sich voraussichtlich positiv auf das Zentrum auswirken, da es die Besucherfrequenz erhöht und für zusätzliche Einnahmen sorgt. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diesen Einwand schreibe ich nur, um zu zeigen dass die Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans zum Thema „Hotel Burggraf“ keinesfalls dazu geführt haben meine Bedenken gegen dieses Bauvorhaben auszuräumen. Da ich mittlerweile auch müde von diesem Thema bin verweise ich abschließend auf 2 Videos und einen Leserbrief welche ich erstellt habe und in denen meinerseits zu dem Thema alles gesagt ist.

Fim 1: <https://www.youtube.com/watch?v=9qNkDFA9VI>

Film 2: <https://www.youtube.com/watch?v=5sDf4XAacpM>

Leserbrief:

Der geplante Neubau am Burgberg – Wunsch der Geschäftsleute?!

Im Rahmen der Diskussion um die geplante Wohnanlage mit Hotelanteil am Burgberg wird gerne das Argument angeführt, dass der Bau zu einer Steigerung des Tourismus führe was besonders die Geschäftsleute begrüßen würden. Dietbert Lipka (SPD) stellt in seinem Leserbrief vom 28.07.2021 die Frage: „Wie wollen die Geschäfte, die Restaurants mit diesen wenigen Kunden existieren?“ und zeichnet das nicht wahrheitsgemäße Bild einer „sterbenden“ Altstadt mit sich ausbreitendem Leerstand. Uns selbst ist kein Ladenlokal bekannt welches leer steht und das trotz einer anhaltenden Pandemie. Auch die VWG stimmt Herrn Lipka zu und führt die Sicherung von Arbeitsplätzen ins Feld. (WN 19.08. „Gemeinwohl als Kriterium“) Als Lösung für die vermeintlichen Probleme der Geschäftsleute soll der geplante Neubau erhalten! Doch ist eine Wohnanlage für Luxus-Wohnen mit Hotelanteil für die Geschäftstreibenden ein Gewinn und sind Arbeitsplätze tatsächlich akut in Gefahr?

Für die innenstädtischen Geschäfte, die verständlicherweise keinen eigenen Kundenparkplatz aufweisen können, ist insbesondere der Verkauf des Parkplatzes am Burgberg der mit dem Neubau einhergeht ein großes Problem. Die Frage „Wo sollen unsere Kunden künftig parken?“ kann auch der Bürgermeister Herr Streit bisher nicht beantworten. „Wo sie (die Parkplätze) entstehen sollen da gebe es bereits Ideen, so Streit, der sich noch nicht näher dazu äußern möchte“. (WN 06.08.2021 „Mit falschen Aussagen argumentiert“) Bereits jetzt sind alle öffentlichen Parkplätze sogar unter der Woche gut ausgelastet und das ohne zusätzliche Events wie z.B. das Weinfest, den Leinenmarkt oder eine Veranstaltung der Freilichtbühne. Wie aber soll das funktionieren, wenn all dies wieder stattfindet und zahlreiche Touristen zur selben Zeit in die Stadt lockt?

Darüber hinaus sei erwähnt, dass der Tagestourismus in Tecklenburg konstant sehr hoch und sogar zu den Vorjahren gestiegen ist - ohne Großinvestor! Dies geht aus dem Geschäftsbericht der Tecklenburg Touristik GmbH hervor. Von einer „sterbenden Altstadt“ keine Spur! Tecklenburg ist bekannt für seine Fachwerkarchitektur, die Burgruine mit der Freilichtbühne, die kleinen romantischen Gassen, die malerischen Wanderwege und die unverwechselbare Atmosphäre in der Altstadt. Dieses sind DIE Alleinstellungsmerkmale der Stadt die durch den Bau eines gigantischen Wohnblocks mit Hotelanteil abqualifiziert werden. Der angebliche Mehrwert für die Altstadt und die dort ansässigen Geschäfte und Gastronomen ist schwer nachvollziehbar und daher sind wir nicht bereit dieses Projekt in unserem Namen mitzutragen:

	13. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	Hiermit möchte ich meine ernsthaften Bedenken über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ und zu der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ zum Ausdruck bringen. Wenn ich die Einwände des LWL und des Denkmalschutzes lese ist nicht von einer Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Denkmalschutzbelangen auszugehen. Ja, ich lese sogar, dass der LWL fragt „ob hier der Weg einer guten Zusammenarbeit verlassen werden sollte“ ! Ich denke, dass sich der Ort Tecklenburg, der von seiner historischen Substanz lebt und diese ja auch in Zukunft touristisch vermarkten möchte sich es auf keinen Fall leisten kann hier ganz wichtige Förderer und Sachverständige zu verprellen. Auch wir als Kulturschaffende sind auf die gute Zusammenarbeit mit diesen Stellen in gewisser Weise angewiesen, um Projekte mit regionalem Bezug realisieren zu können, diese Zusammenarbeit möchte ich nicht zu Gunsten eines profitorientierten Investors aufgeben oder gefährden. Wenn ich die Ausstellung des Kreises zur Neugestaltung Burgberg im Rahmen des ISEK sehe, wird doch mit großen finanziellen Mitteln der Burgberg zu einem echten touristischen Highlight herausgearbeitet, da kann es nicht im Sinne der Planung sein, die eine Seite des Burgberges mit einer monumentalen Bebauung diese Pläne durchkreuzen zu lassen. Einen Widerspruch kann ich auch nicht begreifen. Anfänglich war doch immer von dem Hauptargument ausgegangen worden, "Tecklenburg braucht ein Hotel" (und dieses müsste eine entsprechende Bettenkapazität haben, um für den Betreiber wirtschaftlich zu sein). Mittlerweile ist die Hotelkapazität nur noch eine dem Investor abgerungene Absichtserklärung, aber die Größe des Baukörpers richtet sich nicht mehr nach den „benötigten“ Hotelbetten (deren Bedarf meines Wissens nie ernsthaft ermittelt wurde) sondern nach der Querfinanzierbarkeit des Bauherren. Das ist ja für diesen schlüssig, aber für uns als Bewohner des Ortes doch gar kein Argument. Zu guter Letzt möchte ich auch noch meine Bedenken aus der letzten Eingabe wiederholen, dass ich die Erreichbarkeit und damit auch die attraktive Nutzung des Kulturhauses durch so einen riesigen Baukörper als stark gefährdet betrachte. Die Erreichbarkeit der historischen Altstadt von Tecklenburg ist doch sehr sensibel und entspricht eben nicht den modernen Maßstäben für SUV , Reisebusse und Massentourismus, hier muss mit Feingefühl und Wertschätzung zum Denkmal geplant und gehandelt werden. Diese Belange sollten im Einklang stehen und für Tecklenburg wäre eine Verschiebung weg von den Denkmalqualitäten hin zur schnellen Bauvermarktung fatal. Ich hoffe meine Einwände treffen bei Ihnen auf offene Ohren und freue mich auf eine weitere Bürgerbeteiligung zur Nutzung und Erhalt unseres liebenswerten Wohnortes Tecklenburg	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und ist im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Ergänzend sei auf die Ausführungen der Abwägungsvorschläge der 2. Erneuten öffentlichen Auslegung sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	14. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	Die erneut ausgelegten Entwürfe sowohl zu dem „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, als auch zu dem der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ haben sich gegenüber denen ersten Offenlegung nicht geändert. Deshalb bleiben meine Einwände, die ich als <u>Privatperson</u> und Bürger Tecklenburgs am 23.07.2021 formuliert habe, weiterhin bestehen. Ich erbitte eine Eingangsbestätigung meines Schreibens.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die am 23.07.2021 formulierten Hinweise wurden bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	15. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	hiermit erhebe ich Einwendung gegen das Projekt zum Neubau des Hotels "Burggraf". Ich schließe mich damit der Argumentation des Rechtsanwalts Reh vom 13.5.2022 an und wiederhole zugleich die von mir gegenüber den Abgeordneten des Tecklenburger Rates am 18.7.2021 per Mail geäußerten Einwände. Der geplante Neubau passt nicht in die Umgebung des Tecklenburger Burgberges und ruiniert dessen denkmalsgeschützten Gesamteindruck. Ich bitte, mir den Eingang meiner Einwendung zu bestätigen und mich über Stand und Fortgang des Verfahrens zu informieren.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der nebenstehende Hinweis wurde bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentliche Auslegung vorgetragen und ist im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	16. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
	Bitte schauen Sie vor der engültigen Entscheidung für die Errichtung eines überdimensionalen Baukomplexes am Burgberg noch einmal auf die moralische Frage, ob man sich in der heutigen Zeit weitere Naturzerstörung zu Gunsten von Luxuseinrichtungen erlauben sollte. Ressourcen gehen zur Neige, da gilt es zu bewahren, was uns Menschen und die anderen Geschöpfe dieser Erde ein Weiterleben ermöglicht. Der bisherige Lebensstil entzieht allen gemeinsam die Lebensgrundlage. Das können wir doch nicht wollen ! Was sagt Ihr Gewissen ?	<u>Beschlussvorschlag:</u> Diese Eingabe stellt einen Appell an die Entscheidungsträger dar. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17. Bürger/Bürgerin vom 16.05.2022	
hiermit wende ich mich gegen die Umsetzung des aktuellen Bebauungsplans für den Neubau des Hotels Burggraf. Zunächst einmal hat man es vor Jahren versäumt, der Familie Kerssen eine Übernahme des bestehenden Hotels zu wirtschaftlichen Konditionen (ohne Schuldenübernahme) zu ermöglichen. Ohne diesen Fehler hätten wir die aktuelle Problematik und die Bauruine überhaupt nicht. Da sollte man jetzt nicht den nächsten Fehler machen. Das Städtchen Tecklenburg punktet mit seinem Fachwerkcharme, sowie seiner idyllischen Lage und Ausstrahlung. Die "Auffrischung" und Neugestaltung von Burgberg und Kurpark sind in diesem Zusammenhang gute und wichtige Bausteine. Wünschenswert und zielführend wären unter anderem auch mehr Radwege. Der jetzt geplante Hotelneubau fügt sich in dieses Bild jedoch überhaupt nicht ein und hat mit der vor einigen Jahren vorgestellten Planung kaum noch etwas zu tun. Viele positive Aspekte, wie der Gang zum Kulturhaus sind weggefallen und aus dem Wohnhaus für Angestellte wurden schnell mal Privatwohnungen. Zudem wurde der Bau deutlich größer, es geht immer mehr um Wohnbebauung und mit den Hotelparkplätzen am Weinberg fehlen der Stadt angesichts der ohnehin angespannten Parkraumsituation nicht nur bisherige Stellplätze. Auch die ebenerdige Erreichbarkeit der Altstadt, sowie eine ungehinderte Rettungszufahrt werden erschwert. Alleine schon die Größe des geplanten Neubaus steht dem Silhouettenschutz, den Sichtachsen und dem Erscheinungsbild Tecklenburgs entgegen. Wie von der Familie Volkamer verlautete, sei man im Falle eines "Nicht-Baus" durchaus zu einem Freischnitt der Burgmauern bereit. Diese wären dann bereits von der Autobahn aus sichtbar. - Eine tolle Werbung für die Stadt. Stattdessen würde man im Falle der Umsetzung der jetzigen Bebauungspläne auf einen riesigen Hotelklotz gucken. Auch den Nutzen für die Stadt durch das derzeit geplante Hotel halte ich für äußerst fraglich. Ob die bisher geplanten Hotelanteile es dauerhaft auch bleiben ist unklar. Wenn man in ein paar Jahren erklärt, der Hotelbetrieb sei nicht rentabel, dann wird die Tarnung als rudimentäres Hotel schnell obsolet und auch diese Bereiche in Wohnraum umgewandelt. Ich hätte mir die Umsetzung der ursprünglichen, deutlich eleganteren Planung durchaus vorstellen können. Den jetzt geplanten Neubau halte ich für einen Fehler und lehne ihn daher ab. Ich wünsche Ihnen eine glückliche Hand bei der Entscheidungsfindung.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die nebenstehenden Hinweise wurde bereits im Rahmen der 1. erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragen und sind im Rahmen der Abwägung zum Verfahrensschritt der 1. erneuten öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB umfassend behandelt worden. Diesen Ausführungen wird sich angeschlossen. Neue abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 02.06.2022

Bu/Su-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

