



**Sitzungsvorlage**

**028/2018**

**öffentlich**

**19.02.2018**

| <b>Beratungsfolge</b>           | <b>Termin</b> |
|---------------------------------|---------------|
| Ausschuss für Bauen und Planung | 01.03.2018    |

### **Tagesordnungspunkt**

#### **21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen im Ortsteil Nordkirchen (Hotelplanung)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt die öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen im Bereich Schloßstraße/Am Gorbach im Ortsteil Nordkirchen.

## Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 10.11.2016 die Einleitung von Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Nordkirchen“ beschlossen.

Im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 20.09.2017 bis einschließlich 23.10.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Hierüber wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.09.2017 informiert und um Stellungnahme zu diesen Planungen gebeten.

Aus der Bevölkerung sind zu diesem Planänderungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen geäußert worden.

Der Aufgabenbereich Immissionsschutz der Kreisverwaltung Coesfeld weist darauf hin, dass im durchzuführenden Bebauungsplanverfahren die Sicherstellung des Immissionsschutzes an den Wohnnutzungen nachzuweisen ist.

Im Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Lärmeinwirkung sowohl von der Schloßstraße als auch vom Sportplatz Nordkirchen aus zu betrachten sein auf die im Süden des Planänderungsbereiches vorgesehene Bebauung für Zwecke der Fachhochschule für Finanzen. Die Verwaltung geht zwar davon aus, dass diese Lärmeinwirkungen die angedachte Wohnnutzung nicht deutlich beeinträchtigen werden, jedoch bleibt das Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung abzuwarten. Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes führt dieser Hinweis nicht zu einer Änderung der Planung.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld weist darauf hin, dass in der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, dass im alten Bebauungsplan „Johann-Conrad-Schlaun-Schule“ eine Baumreihe sowie Flächen für Anpflanzungen als Ausgleich für damalige Eingriffe festgesetzt wurden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind dann an anderer Stelle zu realisieren bzw. auf die aktuelle Eingriffsausgleichsbilanz aufzuaddieren.

Die konkrete Eingriffsausgleichsbetrachtung wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens erstellt werden. Die Ergebnisse sind dann umzusetzen. Im Plangebiet selber laufen bereits artenschutzrechtliche Betrachtungen, deren Ergebnisse ebenfalls abzuwarten bleiben.

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplanes ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld weist darauf hin, dass eine der zukünftigen Nutzung entsprechende ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Zufahrt- und Bewegungsflächen der Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erfordert.

Auch dieser Aspekt wird im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung berücksichtigt und nachgewiesen werden.

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen – bittet in seiner Stellungnahme vom 27.09.2017 um Aufnahme folgender Hinweise:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde – aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Diese Hinweise werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes und später auch in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen äußert in ihrer Stellungnahme vom 19.10.2017 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung als Sondergebiet für die Nutzungen Hotel mit Hallenbad und ergänzenden Hochschuleinrichtungen in direkter Nachbarschaft zum Schloss Nordkirchen.

Das Amt für Denkmalpflege äußert jedoch Bedenken gegen die Stellung des Hotelgebäudes in Verlängerung der im Schlosspark vorhandenen Nord-Ost-Achse. Dadurch wird aus Sicht der Gartendenkmalpflege das im Rahmen der neobarocken Umgestaltung der Parkanlage des Nordgartens verfolgte Ziel, weite Blicke hinaus in die Landschaft zu ermöglichen und den Garten damit optisch zu verlängern, konterkariert. Das Achsensystem ist nach Auffassung des LWL damit – obwohl bis weit außerhalb des eigentlichen Gartens reichend, denkmalkonstituierend und weist einen hohen Zeugniswert für die Gestaltungsgeschichte der Gartenanlage auf. Architektonisch gefasste Endpunkte im Sinne eines „Point de vue“ waren hier entsprechend der Quellenlage nicht vorgesehen. Daher sollte aus Sicht des LWL bei der Fortführung der Planung über die städtebauliche Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück neu nachgedacht werden. Vorgeschlagen wird ein zweistufiger Architektenwettbewerb zur Überarbeitung der zu realisierenden Planung.

In diesem Punkt ist die Verwaltung anderer Auffassung. Es trifft zu, dass aus dem Grundstück der Hotelanlage heraus ein kurzer und optisch ansprechender Fußweg in den Schlosspark geschaffen werden soll. Dies ist auf kürzestem Wege möglich durch die erstmalige Anlage eines Weges in Verlängerung des im Schlosspark vorhandenen Achsenansatzes. Dabei erhebt die gemeindliche Planung nicht den Anspruch, hier historische Gartenplanungen zu ergänzen oder erstmals zu realisieren. Vielmehr geht es rein um eine schnelle Erreichbarkeit von Schloss und Schlosspark. Die gedankliche Ausrichtung der historischen Achse in den Freiraum findet heute praktisch sein Ende in den angrenzenden Wäldern und in der die Achse kreuzende Schlossstraße. Aus Sicht der Verwaltung muss ein gestalterischer Weg gefunden werden können, sowohl dem Anspruch der Denkmalpflege an die Ausgestaltung der „verlängerten Allee“ als auch die mehr pragmatischen Ansprüche des Hotelbetreibers erfüllen zu können. Dazu kann aus Sicht der Verwaltung gerne ein Wettbewerb gestartet werden, der hier realisierbare Lösungen schafft.

Die Stellung des Hotelgebäudes ist von dem Entwickler und Betreiber ausdrücklich so gewollt und wird von dort weiter verfolgt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ist und kann diese Frage nicht endgültig entschieden werden, zumal die gesamte gedachte Achsenverlängerung nicht im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt. Diese Frage ist außerhalb des Änderungsverfahrens parallel zu bearbeiten.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Hotelgrundstück und der Schloßstraße kann auf der Westseite des Grundstückes geschaffen werden abseits der theoretischen Achsenverlängerung.

**Finanzielle Auswirkung:**

|                                     |  |         |
|-------------------------------------|--|---------|
| <input type="checkbox"/>            | Keine                                    |         |
| <input type="checkbox"/>            | Ertrag / Einzahlung                      | €       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aufwand / Auszahlung                     | 4.000 € |
|                                     | Verfügbare Mittel im Produkt / Budget    |         |
| <input type="checkbox"/>            | Über-/außerplanmäßig                     |         |
| <input type="checkbox"/>            | Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch |         |

Anmerkungen: