

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Beteiligungszeitraum:
22.09.2022 – 24.10.2022) Stand: 03.11.2022**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Amprion GmbH, Dortmund – Bestandssicherung Leitungen – vom 23.09.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Mit freundlichen Grüßen Bärbel Vidal Blanco	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-
2	PLEdoc, Essen vom 23.09.2022		31. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel- und Fortbildungsakademie Nordkirchen“ – jetzt „Hotelquartier Nordkirchen“ im Ortsteil Nordkirchen; hier: Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre oben genannte Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-

		• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH		
3	Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie – vom 11.10.2022	Sehr geehrter Herr Baier, die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Ermen“ und „Nordkirchen 9“ Eigentümerin der Bergwerksfelder „Ermen“ und „Nordkirchen 9“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Weltebe 10 in 45141 Essen. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

		Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Unter Bezug auf die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans NK 66 Kap. 8 ist die Abstimmung mit dem Bergwerksfeldeigentümer bereits erfolgt. Die dort erwähnten (Aufsuchungs-) Erlaubnisfelder auf Kohlenwasserstoffe sind erloschen. Zur Durchführung der Umweltprüfung sind keine weiteren Hinweise mitzuteilen. Des Weiteren bestehen zu den Planänderungen keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. Andreas Mennekes		
4	Westnetz GmbH, Lüdinghausen vom 26.09.2022	Sehr geehrter Herr Baier, als Anlage zur Ihrem Schreiben vom 21.09.2022 haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt. Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Plangebietes ein Niederspannungskabel (1kV Straßenbeleuchtung) befindet. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist. Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter o. g. Telefonnummer zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Westnetz GmbH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
5	Bezirksregierung Münster – Wasserwirtschaft	Sehr geehrte Damen und Herren,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

	– vom 27.09.2022		das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.		
6	LWL – Archäologie, Münster vom 22.09.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, da in den Bebauungsplan Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Belange aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern: §§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG § 28 DSchG = neu § 26 (2) DSchG NRW Mit freundlichen Grüßen i.A. Dr. Peternek	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.	
7	JHK Nord Westfalen vom 20.10.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorgenannten Flächennutzungs- und Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 19.09.2022 übersandt wurde, werden von uns weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Freundliche Grüße i.A. gez. Manuel Gries	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
8	Landwirtschaftskammer NRW, Coesfeld vom 24.10.2022		Zu der o.g. Planung wird gemäß § 53 Abs. 2 BauGB aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Gegen die o.g. Planung bestehen aus agrarstruktureller Sicht Bedenken. Das gesamte Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und dient der Nahrungs- und Futtermittelproduktion. Der Landverlust führt außerdem zur Einschränkung der Ausbringungsfläche organischer Düngemittel. Aus agrarstruktureller Sicht ist es wichtig, ausreichend	Es trifft zu, dass für das Vorhaben landwirtschaftliche Produktionsfläche in Anspruch genommen wird, die dann für diesen Zweck nicht mehr zur Verfügung steht. Die Gemeinde Nordkirchen betrachtet diesen Aspekt bei jeder Bauleitplanung und nimmt nur dort landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, wo ein überwiegendes Interesse an der Planung und Realisierung privater oder gewerblicher Vorhaben besteht. Das ist hier der Fall, da Hotel, Schwimmbad, Schulerweiterung und auch der Wohnbereich im Interesse der gemeindlichen Entwicklung an dieser Stelle liegen.	

		landwirtschaftliche Fläche für die Versorgungssicherung und die Nahrungsmittelherzeugung vorausschauend und nachhaltig zu sichern. Eine nachhaltigere, klimaschonende, tierwohlbasierte Landwirtschaft benötigt zukünftig ebenfalls mehr Fläche. Insofern sollte die Flächeninanspruchnahme der o.g. Planung hinreichend geprüft und begründet sein. Es ist davon auszugehen, dass für die Kompensation landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen werden sollen, die entweder der Landwirtschaft gänzlich entzogen (z. B. Biotop) oder stark in ihrer Nutzungseignung eingeschränkt werden (z. B. Extensivierung). Entscheidend ist hier die agrarstrukturelle Verfügbarkeit, die je nach gewählter Kompensation gewährleistet ist. Die Kompensationsmaßnahmen sollten im Einvernehmen mit der Landwirtschaft und damit möglichst ohne dauerhafte Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durchgeführt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind hierbei folgende Kriterien zu berücksichtigen: • Ein Ausgleich ist innerhalb des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, um dadurch Flächen sparen zu können (z. B. Begrünung innerhalb des Bebauungsplanes Dach- und Fassadenbegrünung u. a.). • Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf wechselnden produktionsintegrierten Flächen. In diesem Zusammenhang wird auf die Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK-Maßnahmen) der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft hingewiesen. • Umsetzung von Maßnahmen in Naturschutzgebieten sowie in und an Gewässern (z. B. Maßnahmen nach der Wasserrahmenrichtlinie). i.A. Slütter-Haßhoff	Vom Standort her muss das Schulgebäude für die Oberstufe der Gesamtschule in unmittelbarer Nähe zu den weiteren Schulgebäuden liegen – das ist nur hier der Fall. Das Schwimmbad dient in erster Linie auch den Schülerinnen und Schülern und wird im Rahmen des Sportunterrichts der Grundschulen und der Gesamtschule genutzt werden. Für die Öffentlichkeit und die wassersporttreibenden Vereine liegt das Schwimmbad an dieser Stelle ebenfalls optimal im Umfeld weiterer Sportanlagen und ist gut zu erreichen. Hotelplaner und Investor haben geeignete Standorte für ein Hotel lange geprüft und den jetzt gewählten Standort für den besten in Nordkirchen klassifiziert. Das Gebäude ist von der Umgehungsstraße L 810 – Münsterstraße – aus zu sehen, es ist verkehrstechnisch gut angebunden und es ist den Hotelgästen möglich, von hier aus fußläufig Schloß und Schloßpark als wichtige touristische Ziele zu erreichen. So verhält es sich auch etwa mit dem Naturschutz- und Erholungsgebiet „Hirschpark“, das ebenfalls fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Der Wohnbereich vervollständigt die Nutzung auf dieser Fläche indem er unterschiedliche Wohnformen in kompakter Bauweise bietet bei einer guten Ortsanbindung auch des Wohnbereiches. Es überwiegt daher das Interesse der Gemeinde an einer städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle. Alle Gebäude sind mehrgeschossig und für Nordkirchener Verhältnisse großmaßstäblich. Das stellt einen im Verhältnis zu den ansonsten üblichen lockeren Bauweisen im Ort geringen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher. Die Kompensation nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt über einen Ablösevertrag mit den Wirtschaftsbetrieben Coesfeld. Dieser investiert in Naturentwicklungsmaßnahmen an Stellen, die vorab auch mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt worden sind. Im Plangebiet „Hotelquartier Nordkirchen“ selbst werden auch Grünanlagen angelegt, die in die Ausgleichsbilanzierung flächensparend für das Ausmaß an Ersatzmaßnahmen eingehen. In Nordkirchen gibt es keine Flächen wie etwa Industrieruinen, die vorrangig in Anspruch genommen werden könnten. Die Umwidmung dieser Fläche zu einer Baufläche ist grundsätzlich bereits im Rahmen der 21. Änderung des FNP erfolgt.	
--	--	--	---	--

				Seinerzeit hat die Landwirtschaftskammer hiergegen keine Bedenken geäußert.	
9	Handwerkskammer Münster vom 24.10.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie frühzeitigen öffentlichen Auslegung der Änderung o. g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB keine Anregungen vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen. Freundliche Grüße Handwerkskammer Münster i.A. Patrick Henke	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
10	LWL vom 24.10.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Baier, vielen Dank für die Beteiligung an den o.g. Planungen, gegen die nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche denkmalpflegerische Bedenken bestehen. Sie bitten auch um Stellungnahme zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Mit Schreiben vom 29.05.2020 äußerten wir uns bereits zum o.g. VEP „Hotel und Fortbildungsakademie Nordkirchen“. Die nun vorgelegten Unterlagen zum VEP „Hotelquartier Nordkirchen“ betreffen denselben Planungsraum. Anstelle der damals geplanten Fortbildungsakademie für Beschäftigte der Finanzverwaltung des Landes NRW soll nun für eine Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau und eine Kindertagesstätte Planungsrecht geschaffen werden. Das Hotel, Hallenbad und der Erweiterungsbau für die Schule sind weiterhin Bestandteil der Planung. Ihre Lage innerhalb des Plangebietes hat sich nicht geändert; die Kubatur des Hallenbades ist nun gestaffelt, die Geschossigkeit des Erweiterungsbaus für die Schule um ein Geschoss erhöht. Im Umgebungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt das Denkmal „Schloss und Park Nordkirchen“. Mit den Neubauten kommt es sowohl in der Umgebung dieses Denkmals als auch im überlieferten Gefüge von Dorf und Schloss Nordkirchen zu einer Verdichtung von Nutzungen, die nicht nur aus gartendenkmalfachlicher, sondern auch aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege erhebliche Bedenken hervorrufen und damit einen erheblichen Eingriff gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW insbesondere für das Schloss und den Park Nordkirchen darstellen.	Der LWL kritisiert, dass es mit den beabsichtigten Neubauten in der Umgebung von Schloss und Schlosspark Nordkirchen als auch im überlieferten Gefüge von Dorf und Schloss Nordkirchen zu einer Verdichtung von Nutzungen kommt, die bei der Denkmalpflege erhebliche Bedenken hervorrufen. Kritisiert wird, dass die Gemeinde dem mehrfach geäußerten Wunsch nach Durchführung eines Wettbewerbes zur Erlangung eines qualitätvollen Städte- und Hochbaus nicht gefolgt ist. Empfohlen wird weiterhin die Aufstellung eines denkmalfachlichen Gutachtens. Auch in dieser Stellungnahme kommt die grundsätzlich unterschiedliche Auffassung zwischen dem Denkmalamt und der Gemeinde über die denkmalpflegerische Wertigkeit des hier angesprochenen Ortsbereiches zum Ausdruck. Nach Auffassung der Gemeinde ist der Schutz des Schlosses und auch des denkmalgeschützten Schloßparkes mit all seinen Gebäuden und Einrichtungen ein hohes Gut. Das findet in den zitierten Gutachten und Ausarbeitungen seinen Ausdruck. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten hier immer eingebracht, z.B. durch die Mitfinanzierung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den Westgarten, die ideelle und finanzielle Unterstützung bei der Neubepflanzung verschiedener Alleen im Schloßpark und zuletzt durch die denkmalabgestimmte Anlage eines behindertengerechten Zuganges im Verlauf der Nordachse des Schloßparkes. Auch die Nordachse des Schlossparkes ist nach Abstimmung mit der damaligen Denkmalpflege in den 1990er Jahren als Fuß- und Radweg mit einer begleitenden Allee gestaltet und vor einigen	

		Besonders kritisch beurteilen wir, dass die Gemeinde Nordkirchen auf die gewinnbringende Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbs zur Erlangung eines qualitätsvollen Städte- sowie Hochbaus im Vorfeld dieses nunmehr vorliegenden Verfahrens keinen Gebrauch gemacht hat. Damit ist sie leider den wiederholt mit unseren Stellungnahmen vom 19.10.2017, 15.11.2017, 12.07.2018 und 21.11.2018 im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung eingebrachten Empfehlungen zum Umgang mit der Entwicklung an dieser Stelle nicht gefolgt. Wir empfehlen daher - wie bereits 2020 auch schon - dringend für den Umweltbericht der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ein denkmalfachliches Gutachten erstellen zu lassen, welches die wertgebenden Merkmale und die Raumwirkung der Denkmäler auf Grundlage der Siedlungsentwicklung, der Aussagen des kurlandschaftlichen Fachbeitrages für das Münsterland und der Denkmalwertbegründungen beschreibt und die Auswirkungen durch die hier vorgelegte Planung aufzeigt und bewertet. Dieses Fachgutachten sollte auch Visualisierungen insbesondere des Hotelneubaus aus der Blickrichtung des Schlossparks und der Nordost-Achse sowie ggf. aus den Räumen des Schlosses enthalten. Ebenso gilt es die Auswirkungen des durch die Projekte „Hotel“, „Schwimmbad“ und „Kindertagesstätte“ im Einzelnen und in Summe erzeugten Verkehrs auf den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Denkmalpflege D 5.9 zu untersuchen und im Hinblick auf die Beeinträchtigung insbesondere des denkmalgeschützten Schlossparks zu bewerten. Eventuell ist dazu auch ein gesondertes Verkehrsgutachten notwendig. Darüber hinaus bitten wir um die Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um Ansichten, Schnitte und Grundrisse der geplanten Neubauten, insbesondere des Hotels und der Gebäude der Wohnbebauung/Kindertagesstätte. Ebenso sind Angaben zur Materialität der Neubauten zu ergänzen und die zukünftig verwendeten Baumarten in der Achse zu benennen. Begründung: 1. Fachgutachten LWL/LVR „Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in NRW. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs KLB 5.06 „Schloss Nordkirchen und Umgebung“. Dieser für die Ebene der Landesplanung im Maßstab 1:300.000 abgegrenzte Bereich ist Ausdruck für die hohe kulturhistorische Bedeutung des Schlosses und Parks	Jahren mit dem Ausbau des Platzes am denkmalgeschützten Bürgerhaus abgerundet worden. Andere Entwicklungen wie die beiden Wohncontaineranlagen im Park oder die Nutzung von Alleen als zusätzliches Parkraumangebot für Pkw wurden und werden eher kritisch von der Gemeinde gesehen, ein Planungsangebot für dauerhafte Unterkünfte an anderer Stelle am Ortsrand oder auch die Anlage eines Parkplatzes ausserhalb des Schlossparks wurden aber nicht angenommen. Zielvorstellungen aus älterer Zeit wie etwa aus der Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in 1976 haben sich verändert. So ist die damals angestrebte „Schlossfreizeit Nordkirchen“ so nicht realisiert worden. Einzelne Ideen daraus wie die Absicht eine Jugendherberge zu bauen, kann man im übertragenen Sinne in der heutigen Hotelidee wiederfinden: Beides Orte, in denen Menschen den Freizeitwert von Nordkirchen genießen können. Auch die Zielvorstellungen des Denkmalschutzes sind nicht immer streng die gleichen geblieben. Wie anders lässt es sich begründen, dass die Ostachse des Schlossparks Ende der 1960er Jahre mit der Mensa und dem Hallenbad „zugestellt“ worden ist. Die hier zu überpflanzende Fläche liegt ausserhalb des denkmalgeschützten Schlossparks und ist von keiner Stelle des Schlosses und des Schlossparks aus einzusehen. Dazwischen liegt die in den 1970er Jahren ausgebaute Schloßstrasse als trennendes Element, selbst wenn sie räumlich tiefer gelegt bzw. Während des Baus die Nordachse des Schlossparks vor der Kreuzung mit der Schloßstraße ein wenig höher gelegt wurde. Sichtbeziehungen sind aufgrund der vorhandenen Wälder südlich und nördlich der Schloßstraße nicht gegeben. Diese Wälder sollen auch erhalten bleiben und werden hier nicht überplant. Das trifft auch auf die in der Stellungnahme erwähnte Blutbuchenreihe zu. Auch der Ort Nordkirchen braucht Entwicklungsräume am Ortsrand, die aufgrund gegebener Zwangspunkte - Rücksichtnahme auf Schloß und Schloßpark im Süden des Ortes - Schützenswerte Naturräume im Osten und Westen des Ortes - Umgehungsstraßen L 810 und K2 im Osten, Norden und Westen des Ortes sehr begrenzt sind. Das hier geplante Schulgebäude ergänzt das vorhandene Gebäude der Gesamtschule und kann sinnvoll nur an dieser Stelle errichtet werden. Das Schwimmbad stellt ebenfalls eine Ergänzung des Unterrichtsangebotes der Schule dar. Es ist hier in der Nähe weiterer Sportanlagen wie den Sporthallen „Am Gorbach“, der Tennis- und Bogenschießanlage vernünftig integriert und auch aus der Grundschule	
--	--	--	---	--

		Nordkirchen für das Land Nordrhein-Westfalen. Im weiteren Verfahren bitten wir, den genannten kulturlandschaftlichen Fachbeitrag für den Umweltbericht auszuwerten. Er steht hier zum Download bereit: https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft 2. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag für das Münsterland Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs der Denkmalspflege D 5.9. Dieser für die Ebene der Regionalplanung im Maßstab 1:50.000 abgegrenzte Bereich ist als historische Kulturlandschaft ausgezeichnet aufgrund der besonderen historischen Entwicklung des Dorfes Nordkirchen in Kombination mit dem über mehrere Besitzergenerationen des Schlosses gestaltete wohlüberlebte Nebeneinander von Dorf und Schlossanlage Nordkirchen, welches dabei nie die herausgehobene Solitäranlage der Schlossanlage und ebenso wenig die innere Struktur des Dorfes um die Kirche als Mittelpunkt hinterfragte. Diese Aspekte sowie die im Fachgutachten genannten Sichtbeziehungen sowie Raumwirkungen der Denkmäler sind aus unserer Sicht für die Ebene der Bauleitplanung weiter vertieft zu untersuchen. Dieses entspricht auch den folgenden Forderungen des kulturlandschaftlichen Fachbeitrags (vgl. S. 91): 1. die Konkretisierung der Bedeutung der historischen und situativen Sichtbeziehungen und die Einbeziehung in die Planung sowie 2. den Erhalt der Solitärstellung des Schlosses, d.h. keine Nachverdichtung im Umgebungsbereich solitär stehender Schlossanlagen und Adelssitze. Im weiteren Verfahren bitten wir, den genannten kulturlandschaftlichen Fachbeitrag für den Umweltbericht auszuwerten. Er steht hier zum Download bereit: https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft 3. Regionalplan Münsterland 2014 Der Regionalplan Münsterland formuliert Ziele und Grundsätze für die erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung. Dazu heißt es dort: „Ziel 2: Kulturlandschaften bewahren und verträglich weiterentwickeln! Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind der Charakter der Kulturlandschaften mit ihren bedeutsamen	Nordkirchen und dem Ort auf kurzem Wege zu erreichen. Die Grundschulkinder aus Südkirchen und Capeller nutzen zur An- und Abfahrt mit dem Bus die vorhandenen Bushaltestellen „Am Gorbach“. Das Hotel ist von der verkehrswichtigen Ortsumgehung der L 810 aus zu sehen und von dort auf kurzem Wege, ohne weitere Verkehrsbelastungen im Ort verursachen zu müssen, anfahrbar. Die Gäste können bei ihrem Aufenthalt in Nordkirchen von hier aus den Ortskern, Schloß und Schloßpark und etwa auch das Naherholungs- und Naturschutzgebiet „Hirschpark“ zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen. Die geplante Wohnbebauung rundet den Bereich ab und bietet Wohnmöglichkeiten für die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen des Quartiers, für Menschen aus Nordkirchen, schafft bei bestehender Wohnungsnachfrage aber auch Wohnungen für zuziehende Menschen und, falls von dort gewünscht, auch Unterkunftsmöglichkeiten für Studierende der Hochschule für Finanzen. Die Gebäude im Quartier sind allesamt großvolumiger und entsprechen damit der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung, die aus den Gebäuden der Gesamtschule, den Sporthallen und etwa der Tennishalle besteht. Soweit gewünscht wird, die Baumarten zu erfahren, die an der „Stronzian-Allee“ im Plangebiet gepflanzt werden sollen, so gibt es hier bisher keine Festlegungen. Vorschläge der Gartendenkmalspflege hierzu werden aber gerne angenommen. Ansonsten ist auch die Allee „Am Gorbach“ aus freien Stücken von der Gemeinde geplant und mit standortgerechten Bäumen bepflanzt worden. Im Rahmen der genehmigten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen ist der hier angesprochene Planbereich bereits als „Sonstiges Sondergebiet“, einmal „Hotel und Sport“ und einmal „Hochschule“ festgesetzt und genehmigt worden. Bedingt durch die Aufgabe der Absicht des Landes NRW, hier eine Fortbildungseinrichtung für Finanzbeamte zu bauen, soll jetzt eine teilweise Umwidmung in Wohnbauflächen erfolgen.	
--	--	---	---	--

		Kulturlandschaftsbereichen und -elementen, Bau- und Bodendenkmälern sowie die historisch wertvollen Orts- und Landschaftsbilder zu bewahren und weiterzuentwickeln. Grundsatz 7: Merkmale der Kulturlandschaften berücksichtigen! 7.1 Kulturhistorisch charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, sollen planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden. Hierzu sollen die in der Anlage zur Erläuterungskarte II-1 aufgeführten Leitbilder berücksichtigt werden. 7.2 Bei der Abwägung über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen innerhalb der bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche sowie in Bereichen mit kulturlandschaftsprägenden Orten und Objekten (einschließlich ihrer Sichtbeziehungen) soll den in der Anlage zur Erläuterungskarte II1 enthaltenen wertbestimmenden Merkmalen und Leitbildern ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (vgl. Regionalplan Münsterland S. 22 ff.) Im weiteren Verfahren bitten wir, den Regionalplan für den Umweltbericht auszuwerten. Er steht hier zum Download bereit: https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html 4. Die Bedeutung von Schloss und Schlosspark Nordkirchen in Hinblick auf die geplante Errichtung eines Hotels nordöstlich der Schlossanlage - Umgebungsschutz gem. DSchG NRW Schloss Nordkirchen zeigt das differenzierte Programm einer barocken Schlossanlage. Großzügige und bedeutende Schloßanlage des Hochbarock in Westfalen, bekannt als das "westfälische Versailles". Erbaut vom Fürstbischof Friedrich-Christian Plettenberg, Architekten: C. L. und F. Pictorius und seit 1725 J.C. Schlaun. Ausgedehnte Baugruppe auf terrassierter Insel mit freistehenden achteckigen Pavillons auf den vier Ecken. Zu beiden Seiten des Hauptbaus, ursprünglich freistehend, zwei winkelförmige Bauten, der Kapellen- und der Dienetrakt. Die verbindenden Pavillons zwischen ihnen und dem Hauptschloß sowie die Reit- und Stallgebäude 1903-1910 errichtet. Der zweigeschossige Hauptbau mit übergiebelten Mittelrisaliten und Mansarddächern durch Eckpilaster und vertiefte Felder zwischen den Geschossen zurückhaltend gegliedert. Gesamtanlage in Backsteinmauerwerk mit Werksteingliederungen. Repräsentative Raumfolge; Vestibül, Treppenhaus,		
--	--	--	--	--

		Jupitersaal; Räume des Hauptbaus und der Flügelbauten zu- meist mit stukkerten Balkendecken, Türrahmen mit Supraporten und hölzernen Lambris. Schloßkapelle im Seitenflügel. Um die Schloßinsel große Parkanlagen westlich mit ehem. französi- schen Gärten, dort die Oranienburg. a) Die Bauanlagen (einschl. Skulpturen) im Einzelnen: 1. Hauptschloß mit Ost- und Westflügel (1703-1706), 2. Neue Ost- und Westflügel (1913-1914) 3. Kapellenflügel (1710), 4. Ehem. Dienerflügel (1712), 5. Orangerie-Gebäude (ehem. Viehhaus 1716, 1913), 6. Pictorius-Gebäude (ehem. Marstall 1717, 1913), 7. Vier Eckpavillons der Schloßinsel (1710-1712), 8. Vorwerk-Pavillons "Polders" und "Quievrain" (1913, 1960), 9. Gräben und Schloßteich mit Brückenanlagen: Südbrücke mit Südtor (1712) Westbrücke (1718) Nordtreppenbrücke zur Venusinsel (1908) Ostbrücke (1968) Balustraden und Treppen um den Schloßteich, 10. Nordtor (1712), 11. Vier Alleepfeiler (1906) am Platz nördlich des Schloßteiches, 12. Lindenallee-Brücke mit Pfeilern und Brüstungsmauern, 13. Oranienburg (1719-1725) und Balustraden (1906) im West- parterre, 14. Capeller Tor: Pavillon mit begleitenden Torpfeilern (1913), 15. Gartenskulpturen: Göttergestalten auf Sockeln an der Bur- gallee und an der Herkulesallee; Freiguren und Hermenpfeiler auf der Venusinsel; Chinesenrondell und Gruppe des "Frühlings" im Obstgarten 16. Gartenvasen im Westparterre, auf der Venusinsel, an der Nord-Süd-Achse. b) die Parkanlagen Die Parkanlage von Schloss Nordkirchen ist in den verschiede- nen Abschnitten ihrer Geschichte entsprechend den jeweils vor- herrschenden formalen Vorstellungen und funktionalen bzw. in- haltlichen Ansprüchen angelegt, verändert oder restauriert wor- den. In der letzten maßgeblichen Gestaltungsphase zu Beginn des 20. Jahrhunderts schuf der französische Gartenarchitekt Achille Duchêne im Auftrag des Herzogs von Arenberg unter anderem den Nordgarten, wobei er sich an einem axialen, architektonisch geprägten Ordnungsschema orientierte. Der nach Entwurf von Johann Conrad Schlaun bis 1735 als kleinteiliger Inselgarten fer- tiggestellte und von Maximilian Friedrich Weyhe 1834/35 zum		
--	--	--	--	--

		Landschaftsgarten umgestaltete Nordgarten wurde durch Achille Duchêne von 1906 bis 1914 in repräsentativer neubarocker Form neu angelegt. Maßgebliche Elemente des Nordgartens sind die von Duchêne ausgeführten und ab 1989 rekonstruierten Broderie- und Rasenparterres mit den erhaltenen seitlichen Promenoirs und der sich nördlich des Schlossteiches befindliche Platz, von dem ausgehend ein Wegedreistrahl den anschließenden Parkwald in nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung erschließt. Während der nordwestliche Weg in Richtung Ortsmitte von Nordkirchen führt, belegen zeitgenössische Fotografien, dass die breite Mittelallee und der nach Nordosten führende Wegestrahl als weit in die Landschaft ausgreifende, anfangs von Baumreihen gefasste Achsen konzipiert waren und heute den visuell, strukturell und ideell definierten Wirkungsraum der Schlossanlage mit bestimmen. <u>Denkmalfachliche Würdigung</u> Nach Aufwand und Anspruch ist Schloss Nordkirchen die bedeutendste unter den barocken Schlossanlagen in Westfalen. Nordkirchen, der dritte große Schlossbau des Fürstbischofs Friedrich Christian von Plettenberg neben den Residenzen Ahaus und Sassenberg, zeigt das differenzierte Programm einer barocken Schlossanlage. Die Neubauten vom Anfang des 20. Jh. folgen den Vorgaben des älteren Bestandes so eng, dass ein einheitliches Aussehen gewahrt bleibt; die Annäherung an den Versailler Schlossgrundriss entsteht erst durch die Verbindungsbauten. Die Parkgestaltung von Achille Duchêne zu Beginn des 20. Jahrhunderts nimmt ebenfalls die Vorgaben des älteren Bestandes auf und ergänzt sie um Strukturen, die einer zeitgemäßen räumlichen Idealvorstellung des klassischen französischen Barockgartens entsprechen. Diese Anlehnung an französische Vorbilder ist ein markantes Kennzeichen des Gartenarchitekten Achille Duchêne, der für den Nordkirchener Park eine Ergänzung des noch vorhandenen Strukturgerüsts und innerhalb dessen eine weitgehende Um- oder Neugestaltung der gesamten Schlossumgebung beabsichtigte. Mit dem Dreistrahl im Nordgarten und insbesondere mit seinem in nordöstlicher Richtung verlaufenden Arm ist ein bedeutendes Struktur- und Gestaltungselement überkommen, das die raumgreifende und landschaftseinbeziehende Funktion und das Planungskonzept Duchênes nachvollziehbar dokumentiert. Durch die fortschreitende bauliche Entwicklung der Gemeinde Nordkirchen im Bereich der		
--	--	--	--	--

		Mittelachse wurde der ursprüngliche Raumeindruck von sich weit in die Landschaft erstreckenden Achsen mehr und mehr eingeschränkt, lediglich der nordöstliche Wegestrahle vermittelt durch seine Lage in bewaldetem Gelände nach wie vor die Intention einer Natur und Landschaft beherrschenden Symbolik, wie sie Duchêne durch den gestalterischen Rückgriff auf barocke Ordnungsprinzipien eindrucksvoll geschaffen hat. In dem Wäldchen jenseits der Straße „Am Schlosspark“ sind sowohl die Geländemodellierungen des Wededammes als auch mächtige, über 100jährige Blutbuchen der ursprünglichen wegesäumenden Bepflanzung erhalten. Sowohl beim Bau der Straße „Am Schlosspark“ als auch beim Bau der Kreisstraße 2 war man sich offensichtlich der Bedeutung der Achsen bewusst, denn durch eine Tieferlegung der Fahrbahnen wurde eine zu starke Sichtbarkeit fahrender Kfz vermieden. Dieser Wertschätzung ist es zu verdanken, dass auch heute noch die optisch-symbolische Verbindung zwischen Schlossanlage und von Bebauung freier Landschaft rudimentär erhalten ist. Da der nordwestliche und der nördliche Zug des Dreistrahs durch die bauliche Entwicklung der Gemeinde Nordkirchen in ihren raumgreifenden Wirkungen bereits erheblich eingeschränkt worden sind, ist der Erhaltung der nach Nordosten ungehindert in die Landschaft ausstrahlenden Achse für den Zeugniswert der einzigen in Deutschland realisierten Planung des international bedeutenden Landschaftsarchitekten Achille Duchêne von herausragender wissenschaftlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. 5. Schloss und Park Nordkirchen im Spiegel bisheriger stadtplanerischer Vorstellungen der Gemeinde Nordkirchen Schrägluftbilder des Schlosses und Parks Nordkirchen aus den Jahren 1925/27 sowie aus den 1950er Jahren zeigen die von Achille Duchêne geplante und realisierte Nordost-Achse durch flankierenden Baumbewuchs in der offenen Landschaft. Diese Sichtachse ist in dem von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 4.2.1954 beschlossenen Wirtschaftsplan Nord- und Südkirchen (vergleichbar mit dem heutigen Flächennutzungsplan) als Bestand farblich hervorgehoben. Erkennbar ist an diesem Plan aus dem Jahr 1954 auch, dass der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung nördlich bzw. westlich des Dorfes geplant worden ist, so dass die weitere Umgebung des Schlosses Nordkirchen inkl. der Sichtachsen zunächst von einer zukünftigen baulichen Entwicklung der Gemeinde freigehalten wurde. Selbst die in dem Wirtschaftsplan projektierte Trasse der Umgehungsstraße verlief jenseits der damals im Bestand erhaltenen baumbestandenen Nordost-Allee. Durch diesen		
--	--	--	--	--

		Trassenverlauf ist bereits zum damaligen Zeitpunkt quasi Richtung Südwesten der Schutzbereich der Schlossanlage indirekt definiert worden. Der Bau der Kreisstraße sowie Aufforstungsmaßnahmen veränderten in den Folgejahren diese bis mindestens in die 1950er Jahre überlieferte Situation der Duchêneschen Planung. Mögen hier möglicherweise übergeordnete Zielsetzungen der Regionalplanung oder Forstwirtschaft für diese Veränderungen im Umfeld der Nordostachse eine Rolle gespielt haben, so verfolgte die Gemeinde Nordkirchen doch über die Jahre stets den Erhalt einer achsialen Grünstruktur in die Landschaft ohne baulichen Endpunkt. Dieses kommt letztmalig sehr deutlich durch die Darstellungen im seit Mitte der 1990er Jahre rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Flächen nördlich der Kreisstraße zum Ausdruck. Auf der Kartengrundlage des Wirtschaftsplans Nord- und Südkirchen von 1954 war die Nordostachse im Bestand dargestellt und grün eingefärbt hervorgehoben wurde. Etwa 20 Jahre später fokussierte der neu aufgestellte Flächennutzungsplan 1976 in Verbindung mit dem Wettbewerb zur „Schlossfreizeit Nordkirchen“ jedoch schon stark auf die Ausgestaltung der nördlichen drei Achsen nach der Idee Achille Duchênes. So kommt es erstmalig auch zu differenzierten planerischen Aussagen für den Bereich nördlich der Schlossanlage. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen aus dem Jahr 1976 heißt es: „Die Gemeinde Nordkirchen betreibt gemeinsam mit dem Kreis Coesfeld seit geraumer Zeit planerische Vorarbeiten, nach welchen die Anlagen des Schlosses Nordkirchen mit der Ortslage Nordkirchen und der umgebenden Parklandschaft zu einer Freizeitlandschaft modernen Stils einschl. dazugehöriger Aktivitäten gestaltet werden sollen. Für den Bereich zwischen Ortslage Nordkirchen und neugeführter Umgehungsstraße sind über einen 1974 gelaufenen Wettbewerb die im Plan festgesetzten Flächennutzungen ermittelt worden (s.h. auch Blatt Schloßfreizeit Nordkirchen Seite 48).“ (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen, 1976, S. 35-36) So stellte der Flächennutzungsplan nunmehr eine „Parkanlage“ dar. Schon im Gutachten „Schlossfreiheit Nordkirchen“ der Gartenarchitekten Wörner sollte innerhalb dieser Parkfläche ein Gebäude, hier ein Freibad, errichtet werden. Es gliedert sich östlich an der Achse an, verstellt diese aber nicht im Sinne eines baulichen Abschlusses.		
--	--	---	--	--

		Erst mit der erneuten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Mitte der 1990er Jahre entsteht die Idee eines neuen Hotelstandortes. Dieser wird auch planungsrechtlich mit der Darstellung „Hotel“ entsprochen. In der Erläuterung zum Flächennutzungsplan ist folgendes ausgeführt: „Zur Verbesserung des Beherbergungsangebotes ist ein Rahmenplankonzept erarbeitet worden, das östlich der verlängerten „Contre-Allée“ des Schlosses ein Hotel vorschlägt. Hier können Tagungsräume (evtl. in Verbindung mit der Fachhochschule für Finanzen) wochentags und das Freizeitangebot dann wochenends eine höhere Auslastung gewährleisten. Um dieses Ziel der Gemeinde zu unterstreichen, wird der Standort im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.“ (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen, 1997, S. 52) Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden deutlich differenzierter gegenüber der Vorfassung, heben aber weiterhin die Nordost-Achse als Grünfläche hervor und flankieren das Sondergebiet „Hotel“ östlich davon. Erst die 21. Flächennutzungsplanänderung aus den Jahren 2017/19 verändert die Darstellung hin zu einem Sondergebiet ohne Darstellung der Achse. Mit der nunmehr vorgelegten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel- und Fortbildungsakademie Nordkirchen“ – jetzt „Hotelquartier Nordkirchen“ verlässt die Gemeinde Nordkirchen die fast 50 Jahre konsequent durchgehaltene stadtplanerische Haltung der langfristigen Sicherung der einzigen in Deutschland realisierten neobarocken Gartengestaltung des französischen Gartenarchitekten Duchêne. Im Zusammenhang mit der nun geplanten Neubebauung des Geländes wird jedoch baulich eine Achse als Fußweg an der Stelle realisiert, wo aus der Überlieferung nach bisherigem Kenntnisstand heraus bisher keine Bäume angelegt waren, sondern sich bereits das freie Feld befand. Damit handelt es sich aus gartendenkmalflegerischer Sicht um eine Neugestaltung, die auf der Duchêneschen Idee aufbaut. Solange jedoch weiterhin der „Blick in die Landschaft“ als gartendenkmalflegerisches Ziel an dieser Stelle erhalten bleibt, ist dieses Vorgehen weitgehend unproblematisch. Das Einbringen weithin sichtbarer Bauten in die überlieferten Achsen bzw. ihre inszenierte Sichtbarkeit aus dem Schlosspark heraus steht der Aufgabe der Denkmalpflege, die ihr anvertrauten Schutzgüter zu erhalten, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen, diametral entgegen.		
--	--	--	--	--

		Wir bitten daher bei der Bearbeitung des denkmalfachlichen Gutachtens zu würdigen, dass die Gemeinde durch einen Ratsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erheblich in die überlieferten bau- und gartenkulturellen Werte und die Gartenschöpfung des international renommierten Gartenarchitekten Achille Duchêne eingreifen und ihren dokumentarischen Wert erheblich mindern würde. Das bisherige, konsequent das kulturelle Erbe berücksichtigende Vorgehen der Gemeinde Nordkirchen ist mit der Errichtung der Steelen am Ende der Mittelachse aufgeweicht und soll nun mit dem Bau des Hotels als Achsenabschluss völlig aufgegeben werden. Darüber hinaus entsteht auch mit den geplanten Wohngebäuden eine bauliche Verdichtung an dieser Stelle, die in der bisherigen Diskussion ebenfalls nicht in dieser Dominanz hervor- trat. Auch die Vorbelastungen und die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden weiteren Belastungen sind in dem Gutachten zu würdigen. Für Rückfragen insbesondere zur Konzeption des denkmalfachlichen Gutachtens stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. Nina Overhageböck		
--	--	---	--	--

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (Beteiligungszeitraum: 22.09.2022 – 24.10.2022) Stand: 03.11.2022

Itd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Itd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Anonymer Bürger vom 08.10.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, ich würde gerne auf diesem Wege meine Meinung zu den geplanten Baumaßnahmen rund um das Hotelquartier Nordkirchen mitteilen. Zunächst einmal möchte ich gerne los werden, dass ich von dem geplanten Hotel und insbesondere von dem damit verbundenem Schwimmbad sehr erfreut bin. Endlich hätte Nordkirchen wieder ein Schwimmbad für seine Bevölkerung. Davon abgesehen stehe ich dem geplanten Wohnungsbau, zum Glück schon kleiner als ursprünglich geplant, kritisch gegenüber. Diese geplanten, immer noch riesigen, Wohneinheiten erinnern eher an eine Großstadt als an einen kleinen schönen Ort der Gemeinschaft wie Nordkirchen. Grundsätzlich finde ich neuen Wohnungsbau sehr sinnvoll, jedoch sehe ich in Nordkirchen immer mehr große Mietshäuser. Meiner Meinung nach sollte die aktuell geplante Bebauung mit so einem enormen Wohnquartier daher nicht realisiert werden! Das passt nicht zu unserem schönen gemeinschaftlichen Nordkirchen. Solche enormen Quartiere als Eingangstor und damit Aushängeschild von Nordkirchen schrecken eher ab und spiegeln nicht unser gemütliches und beschauliches Nordkirchen sowie unser wunderschönes Schloss wieder. Schwimmbad hin oder her, aber ein solches Quartier ist weit am Ziel vorbei geschossen!! Vielmehr wäre beispielsweise ein neues Wohngebiet mit bezahlbaren kleinen Einfamilienhäusern/Baugrundstücken eine sinnvolle Alternative. So würden sich auch noch mehr junge Familien hier ansiedeln können. Das aktuelle Angebot an Bauland für Einfamilienhäusern reicht ja hinten und vorne nicht... Andernfalls wäre eventuell auch ein Mehrgenerationenwohnprojekt eine sinnvolle Alternative. Junge Leute könnten günstig wohnen und sich in ihrer freien Zeit sozial mit älteren Mitmenschen auseinandersetzen und mit diesen unter einem Dach, selbstverständlich in getrennten Wohnungen, zusammen leben. Ein solches Projekt fehlt in Nordkirchen und in vielen anderen Kommunen und Städten in Deutschland. Nordkirchen könnte hier mit	Abwägungsvorschlag: Das Gesamtprojekt mit - einem Hotelgebäude als touristischem Angebot der Naherholung und z.B. Veranstaltungsgebäude für Hochzeiten und andere Feiern, - einem Schwimmbad für die Kinder der Grundschulen und der Gesamtschule, den Wassersportvereinen und auch der Öffentlichkeit, - einem Gebäude für die Oberstufe der Gesamtschule damit die gewachsene Schule ein ausreichendes Angebot an Unterrichtsräumen bekommt, - mit medizinischen und gesundheitsbezogenen Einrichtungen unter Einbeziehung der am Ort vorhandenen Ärzte und sonstigen Gesundheitsberufe, - einer weiteren Kita für die Kinder der Beschäftigten im Quartier aber auch den Ort insgesamt - und auch mit neuen differenzierten Wohnungsangeboten ist eine infrastrukturelle Bereicherung für Nordkirchen. Es erhöht die Lebensqualität und den Wohnwert des Ortes. Die neuen Einrichtungen bieten viele Arbeitsplätze und stärken auch die finanzielle Basis der Gemeinde durch weitere Umsätze, Steuereinnahmen und Erhöhung des Anteiles an staatlichen Zuweisungen an die Gemeinde durch eine größere Einwohnerzahl. Nordkirchen hat nach den neuesten Ermittlungen der Landesstatistik erfreulicher Weise eine positive Bevölkerungsprognose auch für die nächsten Jahre, so dass allein deshalb schon weiterer Wohnraum erforderlich wird. Ein wesentlicher Baustein des Gesamtkonzeptes sind auch die neuen Wohnangebote. Sie sollen, in Anpassung auch an die übrigen großvolumigen und höheren Gebäude im Quartier, in mehrgeschossigen Wohngebäuden realisiert werden. Das entspricht im Unterschied zu den typischen Einfamilienhausgebieten den heute geltenden Zielen eines sparsamen Flächenverbrauches sowie einer energieeffizienten Bauweise. Unabhängig davon hat die Gemeinde immer auch begrenzte Gebiete für Einfamilienhäuser ausgewiesen, aktuell „Rosenstraße-	

		gutem Vorbild voran gehen und eine Art Vorreiter werden. Insbesondere mit der bei uns sehr geschätzten Caritas und Kinderheilstätte wäre ein solches Projekt doch in Nordkirchen ein weiterer Schritt hin zu einer noch sozialeren und integrativeren Kommune der Zukunft!! Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie sich meine Anliegen zu Herzen nehmen und eventuell über meine Bedenken rund um die geplanten "Mietshausgiganten" nachdenken würden. Ich kann mir vorstellen, dass meine Bedenken, mit denen ich im übrigen bei weitem nicht alleine dar stehe, vor Investoren/Projektentwicklern schwierig zu vermitteln sein könnten. Dennoch sehe ich Sie als unsere Verwaltung in der Pflicht im Sinne von Nordkirchen als soziale, integrative und gemeinschaftliche Kommune zu handeln. Das haben Sie bisher wundervoll umgesetzt. Vielen Dank dafür. Nur sollte dies auch bei dem neuen Projekt mit berücksichtigt werden und das ganze nicht nur wegen dem Schwimmbad um jeden Preis durchgesetzt werden!! Vielen lieben Dank für Ihr Gehör!	Nord" in Nordkirchen, so dass auch für diese Zielgruppe Angebote an anderer Stelle des Ortes vorhanden sind. In den Wohngebäuden sind sehr differenzierte Wohnangebote vorgesehen von der Single-Wohnung über Wohnungen für Familien bis hin zu Wohngruppen und Wohngemeinschaften, u.a. auch als Integrationslösung für behinderte Menschen. Für alle dort Wohnenden gilt das Angebot von Service- und Betreuungsdienstleistungen, die zu der üblichen Wohnungsmiete hinzugebucht werden können. Der Wohnbereich ist planerisch im gesamten südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes vorgesehen und stellt eine planerische Einheit dar. Das Wohnungsangebot soll aber in zeitlichen Abschnitten realisiert werden unter Berücksichtigung der jeweils bestehenden Nachfrage nach Wohnungstypen und Wohnformen. Hier wird auf die jeweilige Marktsituation Rücksicht genommen werden, so dass auch nicht die Gefahr eines Leerstandes entsteht. In Nordkirchen besteht seit vielen Jahren eine allgemein hohe Wohnungsnachfrage, die im örtlichen Bestand nicht befriedigt werden kann. Insbesondere Appartements und Kleinwohnungen sind nur in geringer Zahl verfügbar, da die Hochschule für Finanzen in Nordkirchen dieses Marktsegment für ihre Studierenden bucht. Auch diese Nachfrage wird auf absehbare Zeit bestehen bleiben, da keine Bemühungen der Finanzverwaltung erkennbar sind, selbst weitere Studierendenunterkünfte zu bauen oder von privaten Investoren bauen zu lassen und längerfristig anzumieten. In diesem Wohnquartier können, eine entsprechende Vereinbarung mit der Finanzverwaltung vorausgesetzt, ebenfalls Wohnangebote für die Studierenden vom Investor gemacht werden. Das ist aus Sicht der Gemeinde allein schon deshalb sehr wünschenswert, um die Containerwohnanlagen aus dem Schloßpark entfernen zu können.	
2	Anonymer Bürger vom 12.10.2022	Guten Tag, bezüglich des geplanten Hotels würde ich mich gerne mit meiner Meinung beteiligen. Bis auf die neuen Mietwohnungen bin ich ja einverstanden mit den Planungen. Aber noch mehr Mietwohnung und dann auch noch so viele halte ich für falsch. Viele junge Familien wollen sich ihren Lebenstraum eines kleinen Häuschens verwirklichen. Für uns und für viele andere ist Nordkirchen EIGENTLICH der ideale Ort dafür. Aber ohne entsprechendes günstiges Bauland ist das leider nicht möglich. Daher würde ich eher für neues Bauland für Einfamilienhäuser oder auch gerne für eine schöne kleine Reihenhaussiedlung plädieren. Das Areal wäre perfekt eine schöne und offene Reihenhaussiedlung im Grünen zu	Siehe Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu 1	

			entwickeln. So etwas würde meiner Meinung nach von vielen jungen Familien gesucht. Wir wollen nicht das ganze Leben in Mietwohnungen verbringen, sondern ein kleines Häuschen mit Garten bewohnen. So wie uns geht es sicherlich sehr vielen Familien die sich in Nordkirchen ihre eigene Existenz aufbauen möchten! Viele Grüße Eine junge Familie		
3	Anonymer Bürger vom 14.10.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, das Projekt zeigt mal wieder wie einfach und schnell wertvolle landwirtschaftliche Fläche für Gebäudemonster verheizt wird. Bevor neues Bauland erschlossen wird und weitere landwirtschaftliche Flächen diesem zum Opfer fallen sollten doch zunächst einmal die in Nordkirchen zahlreich vorhandenen Baulücken geschlossen werden! Landwirtschaftliche Fläche ist eine äußerst wertvolle Ressource! Sowohl für die Gewährleistung der Ernährungssicherheit als auch für eine ausgewogene Biodiversität und eine Artenreiche Umwelt! Eine weitere Bebauung solcher Flächen sollte somit sehr behutsam und umsichtig beschlossen werden. Hiervon lassen die aktuellen Pläne jedoch nicht erahnen! Riesige Gebäude, die nur darauf ausgelegt sind möglichst viel Gewinn zu machen. NACHHALTIGKEIT oder UMWELTSCHUTZ fehlen in dieser Planung gänzlich. Anstelle weiterer riesiger Wohnquartier und Gebäude sollte auf dieser Fläche, als Ausgleich für das ebenfalls riesige Hotel, doch viel mehr eine schöne große Grünanlage angelegt werden! Weitere Bebauung auf zuvor landwirtschaftlichen Flächen, ohne die innerorts zahlreich bestehenden Baulücken zu schließen, ist wenig Nachhaltig und insbesondere im Hinblick auf eine drohende Klimakatastrophe sehr kurzfristig und ausschließlich Gewinnorientiert gedacht! Schließt Baulücken bevor neue und für unsere Umwelt sehr wertvolle Fläche für immer versiegelt wird!!	Auch die Gemeinde Nordkirchen schützt wertvollen landwirtschaftlichen Boden und nimmt ihn planerisch nur dort in Anspruch, wo nach Abwägung der Vor- und Nachteile eine bauliche Entwicklung planerisch angezeigt ist. Dies zeigt sich schon daran, dass die räumliche Ausdehnung der bebauten Flächen in Nordkirchen in den letzten 20 Jahren im Vergleich zu Nachbarorten deutlich zurück geblieben ist, obwohl in vielen Zeitabschnitten auch der Wunsch vieler Bauwilligen nach der Errichtung von Wohnhäusern in Nordkirchen, Südkirchen und Capelle bestanden hat. Das hier geplante Gesamtprojekt bedeutet einen notwendigen Entwicklungsschritt und notwendige Infrastruktureinrichtungen für die gesamte Gemeinde. Es ist gleichzeitig vorgesehen, siehe oben, hier kompakte und großvolumige Gebäude zu errichten, die hohe Nutz- und Wohnflächen auf der verfügbaren Fläche zulassen. Daher ist die Inanspruchnahme der benötigten landwirtschaftlichen Flächen an dieser Stelle zu rechtfertigen, zumal nur ein ganz geringer Anteil weiterer öffentlicher Erschließungsflächen hierfür benötigt wird, da angrenzend die öffentlichen Straßen in erforderlichem Ausmaß zur Verfügung stehen. Der mit der Planung und Realisierung des Vorhabens verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird den gesetzlichen Vorgaben entsprechend ausgeglichen. Der Bürger/die Bürgerin geht davon aus, dass es in Nordkirchen zahlreiche und ausreichend große Baulücken gibt für dieses Vorhaben. Das ist absolut nicht der Fall. Grundstücke, auf denen die Vorhaben verwirklicht werden könnten, stehen weder in der benötigten Größe noch im notwendigen räumlichen Zusammenhang etwa mit dem benachbarten Schulgelände der Gesamtschule zur Verfügung. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten immer geschaut, wo ausreichend große Freiflächen auf Wohn- und auch Gewerbegrundstücken bestehen, die durch eine Nachverdichtung stärker baulich genutzt werden können, ohne dass landwirtschaftliche Flächen für den gewünschten Zweck in Anspruch genommen werden müssten. Das ist z.B. ganz in der Nähe zwischen den Straßen „Am Gorbach“ und „Mühlenstraße“ der Fall, wo	

				gerade die Angebotsplanung in Form des Baus eines Doppelhauses umgesetzt wird. Ein weiteres Beispiel ist die Fläche nördlich der Straße „Am Gorbach“ und westlich des Wohnmobilstellplatzes, wo ebenfalls in Kürze nach Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Plasch“ ein Wohnquartier realisiert werden wird. Die Gemeinde hat immer das Gespräch mit den Eigentümern der potentiell geeigneten Flächen gesucht und bei deren Zustimmung dann auch Bauleitplanung als Angebotsplanung betrieben, siehe beispielsweise auch „Eichendorffstraße-West“ in Südkirchen Die Nutzung einzelner kleinerer vorhandener Baulücken hängt aber immer vom Wunsch der Eigentümer ab, die dazu auch bereit sein müssen. Die rechtlichen Voraussetzungen etwa für Baugebote liegen hier nicht vor. Die hier vorliegende Planung hat auch größere Grünanlagen innerhalb der Wohnbebauung zum Inhalt, so dass dieser vom Petenten/der Petentin angesprochene Aspekt hier voll erfüllt wird.	
4	Bürger/-in 4 vom 20.10.2022		Stellungnahmen und Bemerkungen 1. Allgemeine Bemerkungen 1.1 Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“ 1.2 Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden. 1.3 Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.	Zu 1.1 Vorhabenträgerin ist die Grundstückseigentümerin, die Am Gorbach Grundbesitz & Immobilien GmbH, mit der auch der Städtebauliche Vertrag nach § 12 BauGB/Durchführungsvertrag geschlossen werden wird. Die Vertragspartnerin ist berechtigt, die Realisierung des Vorhabens mit Zustimmung der Gemeinde Nordkirchen an einen anderen Träger weiterzugeben. Zu 1.2 Zunächst geht die Gemeinde davon aus, dass der geschlossene Vertrag auch eingehalten wird. Verstöße gegen die Vereinbarungen lösen Sanktionsmöglichkeiten wie etwa eine Kündigungsmöglichkeit des Vertrages aus. Das wird als Forderung der Gemeinde im Städtebaulichen Vertrag so verankert werden. Zu 1.3 Die Gemeinde erstellt bisher keine Klimabilanz für ihre einzelnen Planungsvorhaben. Das ist auch hier nicht beabsichtigt. Selbstverständlich ist es die Aufgabe der Gemeinde, bei allen Planungen auch den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu beachten und den Klimaschutz und die Anpassung an die sich verändernden Klimafolgen zu beachten. Wir haben aber auch die Verpflichtung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Nordkirchen zu fördern zu Gunsten der gesamten Bevölkerung. In diesem Spannungsfeld liegt auch diese Planung, die die	

			1.4 Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP) 1.5 Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden. 1.6 Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern. 1.7 Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvorgang zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.	Gemeinde und den Investor gerade auch in der aktuellen Situation sprunghaft gestiegener Energiekosten dazu zwingt, zeitgerechte Antworten auf die Herausforderungen zu finden. Es liegt in diesem Fall auch im Interesse des Investors, möglichst klimaneutral zu bauen und die Vorhaben auch später so zu bewirtschaften. Die Einzelheiten eines Versorgungskonzeptes für die Gebäude unter Berücksichtigung energieeffizienten Bauens und etwa des Einsatzes von regenerativen Energien für die Gebäudeversorgung werden gerade erarbeitet. Zu 1.4 Der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei dieser Neubaumaßnahme grundsätzlich nicht zu vermeiden. Durch die für Nordkirchen bisher unüblichen Gebäudehöhen, dreigeschossig – teilweise mit Staffelgeschoss – wird der Flächenbedarf minimiert im Verhältnis zu den ansonsten bisher maximal zweigeschossigen Gebäuden in Neubaugebieten. Die gesundheitsbezogenen Einrichtungen sind eine Teilnutzung im gesamten Quartier, so dass der Flächenbedarf nicht allein hierauf bezogen werden kann. Zu 1.5 Der Investor plant Gebäude in einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise. Die aktuelle Gebäudeplanung läuft parallel zu diesen Planverfahren, so dass in der Phase der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ergänzende Angaben gemacht werden können. Die beiliegende Projektbeschreibung sagt einiges zu den Zielvorstellungen aus. Messbare Größen etwa für nachhaltiges Bauen können erst dann ermittelt werden, wenn die Gebäudeplanung einschließlich der Energieversorgung komplett abgeschlossen ist. Zu 1.6 Das Regenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation in den vorhandenen Altlauf des Gorbaches eingeleitet, dort zunächst zurückgehalten, soweit möglich versickert und erst dann in gewässerökologisch vertretbaren kleineren Mengen in den aktuellen Lauf des Gorbaches eingeleitet. Hierdurch wird auch eine größtmögliche Versickerung von Regenwasser erreicht, was aber grundsätzlich wegen des anstehenden kaum versickerungsfähigen Bodens an dieser Stelle von Nordkirchen keine vollständige Versickerung des Regenwassers ermöglicht. Zu 1.7 Das Plangebiet liegt am östlichen Eingang von Nordkirchen, ist aber durch die vorhandenen Waldstücke und auch durch die in den 1970er Jahren gebaute Schloßstraße als wichtige Ortsdurchgangsstraße sowohl optisch als auch funktional vom Schloß und dem Schloßpark deutlich abgegrenzt. Es gibt aus dem Schloßpark keine direkte Sichtbeziehung zu dem Neubauprojekt noch gibt es auf der Seite der Denkmalpflege konkrete Zielvorstellungen für eine Ausgestaltung der historischen Sichtachsen.	
--	--	--	--	---	--

		1.8 Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benennungsherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischem Niveau zu halten.“</i> 1.9 Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen. 1.10 Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist? 1.11 Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.	Die Neubauten sollen eine zeitgemäße Architektur erhalten ohne Anspielungen auf das barocke Schloß. Der Ort Nordkirchen muß trotz aber auch wegen des Schlosses und des Schloßparkes eigene Entwicklungsmöglichkeiten bekommen, die für die hier anstehenden Zwecke nur im Osten des Ortes sinnvoll untergebracht werden können. Zu 1.8 Die Belange des historischen Umraumes der Schlossanlage Nordkirchen werden mit der vorgesehenen Planung wie folgt abgewogen. Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan Münsterland als auch im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baufläche gesichert. Das Plangebiet befindet sich im abgegrenzten „bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Nordkirchen“ lt. dem Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland. Es wird jedoch nicht mehr von der Abgrenzung des „bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches Schloss Nordkirchen“ erfasst. Der optimale Standort für die geplanten Nutzungen setzt zur zeitgemäßen Umsetzung gewisse Bauvolumen voraus. Damit wird die Forderung nach sparsamem Umgang mit Boden berücksichtigt. Die Ansätze der Nord-Ost-Sichtachse des Schloßparkes sind nur im Park selbst sichtbar und darüber hinaus durch Waldbestand verstellt, so dass die „historische Freiraumachse“ bereits seit Jahrzehnten nicht mehr tatsächlich erlebbar ist. Die optisch-symbolische Verbindung zwischen Schloßanlage und unbebauter Landschaft ist heute zwar noch rudimentär erhalten, kann aber in ihrer eingeschränkten Bedeutung im Rahmen der Abwägung mit der Standortgunst als Baufläche auf der Grundlage von Planungsrecht für die genannten Nutzungen (- als Beitrag für eine wichtige Gemeindeentwicklung, die auch der Bedeutung von Schloß und dem Schloßpark zu Gute kommt, nicht nachvollzogen werden. Zu 1.9 Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die Dienste des Baukulturbeirates für Westfalen in Anspruch zu nehmen. Zu 1.10 Die vorliegende Immissionsschutzbetrachtung wird unter Berücksichtigung des hinzu gekommenen Wohngebietes gerade überarbeitet. Dabei werden auch die auf der Sportanlage zulässigen Nutzungen in vollem Umfang einbezogen und evtl. notwendige Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz in den B-Plan aufgenommen. Zu 1.11 Selbstverständlich sind die notwendigen aktiven und passiven Schutzvorkehrungen vom Vorhabenträger zu realisieren.	
--	--	---	--	--

		1.12. Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden. 1.13 Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität. 1.14 Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen. 2. Hotel 2.1 Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat. 2.2 Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel zu stehen. Diesbezüglich sollte der Investor oder der Betreiber Stellung beziehen.	Zu 1.12 Der Vorhabenträger stimmt bereits in diesem Planungsstadium die vielfältigen Fragen des Betriebes der verschiedenen Einrichtungen auch mit den potentiellen Betreibern ab. Hierzu können jedoch keine Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung beschlossen werden. Zu 1.13 Die Reihenfolge der Realisierung der einzelnen Vorhaben wird im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Zu 1.14 Die zu erwartenden Verkehrsmengen sind als Grundlagendaten in die Immissionsbetrachtung eingeflossen. Daraus resultieren auch die im Bebauungsplan festzusetzenden Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auf das Gelände, die Anzahl und die Lage der Pkw-Stellplätze und auch die künftigen Anbindungen an das Verkehrsnetz der Fahrräder und des öffentlichen Busverkehrs. Ein darüberhinausgehendes Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich, da die äußere Erschließung über die Straßen „Am Gorbach“ und „Schloßstraße“ ausreichend leistungsfähig ist. Zu 2.1 Zur Frage einer Hotelansiedlung in Nordkirchen hat es in den letzten Jahren mehrere Gutachten gegeben, die alle die Notwendigkeit eines weiteren zeitgemäßen Hotels in Nordkirchen bejahen. Dabei ist die Kundschaft nicht nur in den Hochzeitsgesellschaften zu sehen. Nordkirchen hat z.B. einen hohen Freizeitwert aufgrund der ansprechenden Ortsgestaltung, der Sportangebote im Ort einschließlich des Golfplatzes, der hochinteressanten Landschaftsräume um die Orte für Spaziergänger und Radfahrer und Radfahrerinnen, Besucher des Schlosses und des Schloßparkes, Angehörige der Studierenden der Hochschule für Finanzen. Das Haus selbst wird zentral vermarktet werden. Die Größe und die Ausgestaltung des Hotels ist und wird weiterhin zwischen den Projektentwicklern, dem potentiellen Investor und den vorgesehenen Betreibern diskutiert. Da es sich hierbei um Fachleute in diesem Geschäftsbereich handelt, ist kein weiterer Raum für gutachterliche Tätigkeit gegeben. Zu 2.2 Die Mitnutzung des Hotels im Rahmen der gesundheitsbezogenen Einrichtungen ist und wird weiterhin zwischen Investor und Betreiber diskutiert und entschieden. Diese Frage ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant.	
--	--	---	---	--

		2.3 Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden. 2.4 Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt? 3. Schwimmbad 3.1 Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen. 3.2 Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, welche für die Ausbildung des Deutschen Rettungsschwimmerabzeichen Bronze notwendig ist: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material 3.3 Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden. 4. Medizinisches Zentrum 4.1 Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizinern abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke). 4.2 Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen	Zu 2.3 Es finden regelmäßige Abstimmungen zwischen Investor und potentielltem Betreiber statt. Zu 2.4 Alle Markterforschungen und Planungen haben das Funktionalisieren auch des Hotelkonzeptes zum Inhalt. Es wird nicht von dessen Scheitern ausgegangen. Zu 3.1 Die Gemeinde bringt ihre Interessen zum Schwimmbad in den Planungsprozess und die Vertragsverhandlungen mit dem Investor entsprechend der bestehenden Ratsbeschlüsse ein. Konkrete Nutzungsfragen durch die verschiedenen Zielgruppen Öffentlichkeit, Schüler und Schülerinnen, Vereine und etwa auch die Hotelgäste sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Zu 3.2 Die Anforderungen an das Bad werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen den Beteiligten präzisiert werden. Zu 3.3 Die Reihenfolge der Realisierung des Bades wird ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, dabei haben das Schulgebäude und das Bad die erste Priorität – siehe Ziffer 1.13. Zu 4.1 Die Gemeinde sieht die Sinnhaftigkeit von medizinischen Einrichtungen an dieser Stelle und unterstützt die Aussage des Einwenders. Sie beteiligt sich an den Abstimmungen zwischen Investor, Betreiber und der Ärzte- und Apothekerschaft über konkrete Inhalte des Medizinischen Zentrums, die Eingliederung von Praxen, die Mitnutzungsmöglichkeiten von Einrichtungen und Geräten und die Einbindung in den Ort. Zu 4.2 Die innere Organisation der Gebäude wird eine jeweils ungestörte Nutzung der Teileinrichtungen Bad und Hotel zulassen. Für die Schüler und Schülerinnen, Vereinsmitglieder und die das Bad nutzende Öffentlichkeit gibt es einen Zu- und Ausgang, der	
--	--	--	---	--

			4.3 Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt? 5.. Oberstufe Erweiterung 5.1 Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden. 5.2 Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. 5.3 Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune, um eine Schule zu bauen? 6. Mehrgenerationen-Wohnareal 6.1 Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien eventuell mit Kindern und Erwachsenen, entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. 6.2 Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer Ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen	unabhängig von den Hotelgästen genutzt werden wird. Events im Hotelgebäude sind räumlich entfernt, zu diesen Zeiten werden die inneren Zugänge zum Bad verschlossen sein. Zu 4.3 Die Beteiligten gehen von einer erfolgreichen Nutzung der zu schaffenden medizinischen Einrichtungen aus und nicht von dessen scheitern. Nach- oder artverwandte Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Zu 5.1 Die Sinnhaftigkeit eines Schulgebäudes an dieser Stelle ist bereits im Planverfahren untersucht und nachgewiesen worden. Hierfür sprechen insbesondere die direkte Lage östlich des Schulgeländes der Johann-Conrad-Schlaun-Gesamtschule, die fußläufige Verbindung zwischen bestehendem und neuem Schulgebäude und zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die künftige Nähe der Sporthallen und des Schwimmbades. Inhalte eines Mietvertrages werden gerade beschlossen und dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Fragen der Wirtschaftlichkeit sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Zu 5.2 Fragen der Wirtschaftlichkeit sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der angesprochene Vergleich wird angestellt. Zu 5.3 Für Schulbauten bestehen im Moment weder für die Gemeinde noch für einen privaten Investor Fördermöglichkeiten. Zu 6.1 Die Gemeinde Nordkirchen strebt in ihren Wohngebieten grundsätzlich keine Separierung zwischen Jung und Alt oder gesunden und kranken Menschen an. Vielmehr ist in Nordkirchen Integration und Inklusion das Ziel. Die konkrete Ausgestaltung der Wohngebäude obliegt Investor und Betreiber, wobei in Abstimmung mit der Gemeinde durchaus ganz unterschiedliche Wohnformen angestrebt sind, die Angebote für alle Zielgruppen enthalten sollen. Eine Durchmischung des Quartiers ist das gemeinsame Ziel. Bei der Realisierung der verschiedenen Gebäude wird auch konkret auf die Nachfrage an dieser Stelle Rücksicht genommen werden und ein abschnittsweises Bauen angestrebt. Vertragliche Vereinbarungen mit den späteren Nutzern sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zu 6.2 Das Areal hat einen hohen Anteil von Grün- und Aufenthaltsflächen, die ein qualitätsvolles Wohnen ermöglichen.	
--	--	--	---	---	--

		„westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockeren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen. 6.3 Der ruhende Verkehr (minimal ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern. 6.4 Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des <u>BMWSB</u>: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“ Nordkirchen, 20.10.2022	Die kompakte, meist dreigeschossige Bauweise, teilweise mit Staffelgeschoss, ist zur Minderung des Flächenverbrauches städtebauliches Ziel an dieser Stelle. Auch angesichts der angrenzenden größeren Gebäude wie Gesamtschule, Sporthallen und Tennishalle ist dieser städtebauliche Maßstab angemessen. Bauliche „Anlehnungen“ an das Schloßgebäude sind nicht gewünscht, da es sich hier um völlig andere Funktionen in einer anderen Umgebung handelt. Zu 6.3 Die Stellplatzverpflichtung kann durch oberirdische Stellplätze und Stellplätze in einer Tiefgarage erfüllt werden. Es ist nicht vorgesehen, nur Stellplätze in Tiefgaragen zu fordern. Die Stellplatzanzahl muss mindestens den im Land NRW geltenden Richtlinien entsprechen und wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen festgesetzt. Zu 6.4 Die Förderung preiswerten Wohnens ist auch in Nordkirchen lobenswert. Ob hier konkrete Fördermöglichkeiten bestehen, werden Investor und Wohnungsbetreiber prüfen.	
5	Bürger/-in 5 vom 20.10.2022	Sh. Anlage	Vorbemerkung: Die Eingabe ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit der Eingabe von Nr. 4 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Zu den Punkten mit einem differierenden und/oder ergänzenden Inhalt wird wie folgt Stellung genommen: Zu 1.15 Gewünscht wird zunächst ein Radweg auch auf der Nordseite der Schloßstraße, der bis ins Dorf führt. Die Verwaltung hält den bestehenden Rad- und Gehweg auf der Südseite der Schloßstraße dagegen für ausreichend das hier entstehende Verkehrsaufkommen sicher abzuwickeln. Zusätzlich sollen in der Schloßstraße Querungshilfen angelegt werden, einmal in Verlängerung des im Westen des Plangebietes verlaufenden neuen Fuß- und Radweges und einmal in Höhe der Einmündung der Straße „Am Gorbach“ in die „Schloßstraße“.	

			Die ebenfalls geäußerte Idee eines Radweges vom neuen Schulgebäude bis zu den Einkaufsmärkten in der Ortsmitte südliche des jetzigen Schulgeländes ist auch bereits von der Verwaltung eingebracht worden und wird – außerhalb des Plangebietes – weiter verfolgt. Zu 1.16 Die neuen Gebäude werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung einen eigenen architektonischen Ausdruck bekommen. Dabei werden durchaus in Nordkirchen und im Münsterland verbreitete Materialien wie etwa Klinker verwendet werden. Zu 3.3 Ein Schwimmbad kann erfahrungsgemäß nicht kostendeckend betrieben werden. Angesichts der in jüngster Zeit deutlich gestiegenen Energiekosten, die ein wesentlicher Bestandteil der Kostenstruktur sind, ist auch hier von einem deutlichen jährlichen Zuschussbedarf auszugehen. Daher ist das ursprünglich größer vorgesehene Bauprogramm des Bades schon reduziert worden. Die Ausgestaltung (4 Bahnen zu je 25 m Länge, ein Hubboden, mit dem unterschiedliche Wassertiefen angeboten werden können, eine Rampe für gesundheitlich eingeschränkte Menschen) lässt aber sowohl das Erlernen des Schwimmens als auch das Freizeitvergnügen und auch sportliches Schwimmen zu. Über die Verteilung der Schwimmzeiten für die unterschiedlichen Gruppen müssen diese unterschiedlichen Anforderungen bewältigt werden. Zu 6.3 Nordkirchen hat einen hohen Wohnwert, die Erwartung einer leicht steigenden Einwohnerzahl bei gleichzeitig immer noch statistisch steigender Wohnfläche je Einwohner und einer seit Jahren bestehenden Nachfrage nach Wohnungen, die höher ist als das jeweilige Angebot. Die unterschiedlichen Wohnungsangebote werden entsprechend der jeweiligen Marktlage in einzelnen Abschnitten realisiert werden. Bei der Frage der zeitlichen Realisierung wird der Investor auch parallel entstehende Wohnprojekte in sein Kalkül einbeziehen.	
6	Bürger/-in 6 vom 21.10.2022	Geehrter Herr Lachmann, Auf Grundlage der gemeinsam erarbeiteten Stellungnahme der Initiative zur „frühzeitigen Beteiligung“ habe ich mein Hauptbedenken an der bisherigen Planung zum "Hotelquartier" formuliert. Ich selbst komme aus dem Designbereich und aus konzeptioneller Sicht versucht man eine klare Zielgruppe zu adressieren. Bei diesem Projekt wirkt es auf mich, als sei aus Kompromissbereitschaft gegenüber dem Investor versucht worden alle möglichen Zielgruppen einzuschließen, die sich teilweise eher behindern/entgegenstehen. Ein Konzept kann besser	Vorbemerkung: Die Eingabe ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit den Eingaben Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Zu den Punkten mit einem differierenden und /oder ergänzenden Inhalt wird wie folgt Stellung genommen: Zum Anschreiben: Das Gesamtprojekt hat verschiedene Inhalte und daher auch teilweise verschiedene Zielgruppen, die jedoch für jedes Teilprojekt	

		kommuniziert und beworben werden, wenn es klar und deutlich ist. Dafür wäre es aus meiner Sicht essentiell, dass das Hotel mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut wird. Weitere Punkte, die mir persönlich am wichtigsten sind, sind im angehängten Dokument gelb markiert. Mit freundlichen Grüßen Sh. Anlage	identifiziert sind und mit ihrem jeweiligen Anteil auch zu einer Gesamtwirtschaftlichkeit beitragen. Natürlich unterscheiden sich die Zielgruppen etwa bei dem Schulgebäude und dem Hotel, hier gibt es klar abgrenzbare Inhalte und Notwendigkeiten. Im Unterschied dazu haben etwa das Schwimmbad und das Hotel schon gemeinsame Schnittmengen, da auch die Nutzungsmöglichkeit des Schwimmbades durch Hotelgäste die Wertigkeit des Hotels anhebt. Parallel zum Bauleitplanverfahren finden selbstverständlich Gespräche und Abstimmungen zwischen dem Projektentwickler, dem Investor und dem potentiellen Hotelbetreiber statt. Zu „Vorab“: Selbstverständlich hat auch die Gemeinde Nordkirchen das Ziel, möglichst viele Randbedingungen, die zu einem insgesamt positiven Ergebnis für die Gemeinde und den Investor führen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Durchführungsvertrag und den folgenden Nutzungsverträgen für das Schulgebäude und das Schwimmbad zu vereinbaren. Es muss aber auch aus Sicht der Investition und des Betriebes auch auf Dauer ein flexibles Handeln bei Bau und Betrieb möglich bleiben, etwa um auf sich ändernde Marktbedingungen rechtzeitig reagieren zu können.	
7	Bürger/-in 7 vom 24.10.2022	Sh. Anlage	Die Eingabe ist in ihrem Kern deckungsgleich mit den Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Soweit hierzu ergänzende Ausführungen gemacht werden, wird in den Abwägungsvorschlägen hierzu Stellung genommen, ansonsten wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen Nr. 4 und Nr. 5 verwiesen. Ergänzung zu 1.3 Die Energieversorgung des gesamten Quartiers wird überwiegend aus erneuerbaren Energien erfolgen. Das konkrete Energieversorgungskonzept wird gerade erarbeitet, ebenso ein umweltschonender Vorschlag zur Beleuchtung der Gebäude und des Aussenraumes. Es ist nicht zulässig, im Bebauungsplan eine konkrete Art der Energiegewinnung festzusetzen. Ergänzung zu 1.6 Entsiegeln kann hier noch nicht die Aufgabe sein, gemeint ist wohl eine möglichst geringe Versiegelung durch die Baumaßnahmen. Dieser Auffassung ist auch die Gemeinde Nordkirchen, die bei der Überarbeitung der Planung auf ein hohes Maß an Grün- und Erholungsflächen im Quartier bestanden hat. Dies wird auch messbar	

				erreicht durch Unterschreitung der vorgegebenen Grundflächenzahl. Die Regenwasserversickerung ist bei den laut Bodengutachten anstehenden dichten Böden nicht erfolversprechende. Das Regenwasser des Gebietes wird in den großzügig bemessenen Altlauf des Gorbaches gegeben, wo es zur Reduktion der Abflussmenge zunächst festgehalten wird, teilweise versickern kann und dann zeitverzögert und gedrosselt in den „neuen“ Gorbach abgeleitet wird. Ergänzung zu 1.7 Die Herstellung bzw. Verlängerung einer Sichtachse liegt nicht im Interesse des Denkmalschutzes und wird daher nicht angestrebt. Ergänzung zu 1.14 Die Eingabe fordert ein Verkehrsgutachten für viele Teile des Ortes Nordkirchen, die nicht vom Verkehrsaufkommen im und durch das Projekt verursacht werden Es ist nicht Aufgabe dieses Planungsprozesses Probleme an anderer Stelle des Ortes zu bewerten und zu lösen. Ergänzung zu 1.16 Die Verwendung von regionalen und standortgerechten Gehölzen wird im B-Plan gefordert werden. Zu 1.17 Dem Wunsch, im Plangebiet keine gegenseitigen Ressentiments zu pflegen, stimmt die Gemeinde zu, ebenso der Forderung nach Verhinderung von gegenseitigen Störungen. Die Anregung, ein Nachbarschaftskonzept zu erstellen, wird an den Investor und die einzelnen Betreiber weitergegeben werden, kann jedoch keine Festsetzung in der Bauleitplanung sein. Zu 1.18 Die leider vor Ort noch vorhandene Geruchsbelästigung aus der Abwasserleitung wird durch Verlängerung dieser Leitung bis hinter den nördlichen Ortsrand bis zur Inbetriebnahme der Einrichtungen beseitigt sein.	
8	Bürger/-in 8 vom 24.10.2022		Sh. Anlage	Die Eingabe ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit der Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird zunächst auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Zu den ergänzenden Ausführungen wird wie folgt Stellung genommen: Zu 1.1 Die Gemeinde hat die vorgesehenen Projektträger einer Bonitätsprüfung mit zufriedenstellendem Ergebnis unterzogen.	

				Zu 1.2 Sicherungsansprüche der Gemeinde werden im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Eine Rückübertragung des Vorhabengrundstückes ist nicht möglich, da es nie der Gemeinde gehört hat. Die Gemeinde hat lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen erworben. Zu 1.7 Es ist nicht vorgesehen, Architekturwettbewerbe für die Entwurfsplanung durchzuführen. Der Investor beauftragt fachkundige Architektur- und Fachplanungsbüros mit der weiteren Ausarbeitung der Planung. Zu 1.13 Die spätesten Fertigstellungstermine werden im Vertrag vereinbart werden. Eine Rückübertragung des Grundstückes ist keine Option - siehe Stellungnahme zu Punkt 1.2. Zu 5 Die Wirtschaftlichkeit des vom Investor angebotenen Mietvertrages für das Oberstufengebäude der Gesamtschule wird unter Beteiligung externer Gutachter von der Gemeinde geprüft werden	
9	Bürger/-in 9 vom 21.10.2022		Sh. Anlage	Die Eingabe ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit den Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Unter Ziffer 3.1 sind zum Schwimmbad zusätzliche Anforderungen formuliert. Es handelt sich dabei sicher um wünschenswerte Ergänzungen eines Bades für mehrere Zielgruppen. Diese zusätzlichen Einrichtungen und Ausstattungen erfordern jedoch auch zusätzliche Aufwendungen, die für die Gemeinde nicht leistbar sind. Daher sind Größe und Ausstattung des Bades auf einen Rahmen begrenzt worden, der von der Gemeinde leistbar und für Zwecke der Schulen, der Öffentlichkeit und der Vereine mindestens erforderlich ist.	
10	Bürger/-in 10 vom 20.10.2022		Sh. Anlage	Die Eingabe ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit den Eingaben Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Ergänzend zur Ziffer 1.16: Die Verwendung von schwarzem oder dunkelgrauem Klinker ist nicht vorgesehen.	
11	Bürger/-in 11 vom 20.10.2022 mit einem		Sehr geehrter Herr Lachmann, ich beziehe mich auf das Zusammentreffen von Bürgerinnen und	Die Eingabe ist zunächst in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit den Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen.	

	ergänzenden Schreiben vom 22.10.2022		Bürgern zur Planung "Hotelquartier" in Nordkirchen und die daraus entstandene Zusammenstellung, die meinem Schreiben beiliegt. Mich persönlich interessiert das Schwimmbad. Es wurde immer damit geworben, dass das Schwimmbad für die Nordkirchner BürgerInnen gebaut werden soll. Da ich immer wieder erfahre, dass Gemeinden und Städte (oder Staaten) von Investoren über den Tisch gezogen werden, finde ich es wichtig bei so einem großen Bauvorhaben genauestens im Sinne der Bürger und Gemeinde alle Angebote zu prüfen. - dass das Schwimmbad, auch wenn der Betreiber wechselt, für die Bürger gebaut wurde und deshalb genehmigt wurde und diese es immer nutzen können, ohne irgendwelche eigenartigen Bedingungen oder Klauseln - dass die Schülerinnen von Capelle, Südkirchen und Nordkirchen im Schwimmbad den Schwimmunterricht durchführen können - dass alles in den Verträgen so aufgenommen wird und von Juristen, die für die Gemeinde arbeiten, geprüft wird Ich finde es wichtig, dass die Gemeinde sich nicht von Investoren unter Druck setzen lässt, nur weil die Grundstücke so viel Steuern für die Gemeinde einbringen. Investoren wollen verdienen und handeln nicht immer im Sinne einer Gemeinde. Respektieren sie unsere Gemeinde, ihre Ressourcen und die Landschaft auch im Sinne für die Generationen nach uns. Mit freundlichen Grüßen	Die Bürgerin bringt in ihrem ergänzenden Schreiben zum Ausdruck, die Gemeinde auch mit Hilfe von zugezogenen Fachleuten die Projektbausteine und die Modalitäten der abzuschließenden Verträge im Sinne der Gemeinde und der künftigen Nutzer der Einrichtungen kritisch prüfen sollte. Das ist auch die Position der Gemeinde, die sowohl im Zeitpunkt des laufenden Planverfahrens als auch der Vertragsgespräche erfahrene wirtschaftliche und juristische Beratung in Anspruch nimmt. Es werden nur Vereinbarungen getroffen, die auch aus Sicht der Gemeinde einen sicheren und finanzierbaren Betrieb der Einrichtungen ermöglichen für die die Gemeinde mit oder allein verantwortlich wird. Die Risiken der privaten Investition sind auch privat zu tragen.	
12	Bürger/-in 12 vom 23.10.2022		Sh. Anlage	Die von Bürgerin 12 gegebene Begründung zur Durchführung des Workshops wird vom Rat und der Verwaltung der Gemeinde akzeptiert. Selbstverständlich müssen bei diesem großen und für Nordkirchen sehr wichtigen Projekt alle Facetten breit und intensiv diskutiert werden. Das ist ja auch der Grund für die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgehaltene Informations- und Diskussionsveranstaltung in der Gesamtschule gewesen, die gesetzlich nicht gefordert ist. Weitere Einzel- und Gespräche mit kleineren Gruppen haben während der Beteiligungsfrist auch im Rathaus stattgefunden. Das Projekt selbst wird weiter besprochen in der Projektgruppe, in der ja alle politischen Parteien des Gemeinderates vertreten sind vor den ja ebenfalls noch folgenden Beratungen in öffentlichen Ausschuss- und Ratssitzungen. Dann folgt im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	

				„Hotelquartier Nordkirchen“ die Verfahrensstufe der öffentlichen Auslegung mit erneuter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Selbstverständlich gilt auch hier das Angebot, Einzelgespräche im Rathaus zu vereinbaren. Zudem wir darauf verwiesen, dass in den in 2020/21 vorlaufenden Verfahren für diesen Bereich die Projektbausteine Hotel, Schulgebäude und Schwimmbad ebenfalls Inhalt der Planung und der dazu geführten Diskussionen waren. Die folgend Eingabe ist deckungsgleich mit den Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen.	
13	Bürger/-in 13 vom 20.10.2022		Sh. Anlage	Vorbemerkung: Die Eingabe ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit den Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 vom 20.10.2022. Daher wird auf die dort gegebenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Zur Schlussbemerkung: Das Gesamtprojekt hat auch aus der Sicht von Rat und Verwaltung der Gemeinde für Nordkirchener Maßstäbe eine besondere Größe. Dabei ist aber zu beachten, dass es aus verschiedenen Elementen besteht und die Gemeinde in diesem Rahmen die Möglichkeit erhält, einige infrastrukturell wichtige Projekte zeitgleich zu realisieren. Sofern sich die Aussage zur Größe nur auf das Wohngebiet beziehen soll, wird darauf hingewiesen, dass dieses in Abschnitten realisiert werden soll entsprechend der Marktlage und der jeweiligen Wohnungsnachfrage. Dass die Wohnanlage von einer Gesellschaft betrieben werden soll, sorgt für ein einheitlich gutes Erscheinungsbild, lässt eine gemeinsame „halböffentliche“ Nutzung der Freiflächen mit ihren Freizeitangeboten zu und bietet Sparpotentiale bei der Unterhaltung der Gebäude und Freianlagen.	
14	Bürger/-in 14 vom 23.10.2022		Sh. Anlage	Zum Schreiben von Bürgerin 14: Zu 1) Über das Gesamtprojekt einschliesslich des Schulgebäudes und des Hallenbades wird seit 6 Jahren in Nordkirchen in verschiedensten Formaten gesprochen und berichtet (öffentliche Sitzungen, Internetauftritt der Gemeinde, Amtsblatt mit der Bekanntmachung der verschiedenen Planungsschritte, Tageszeitung, auch „Nordkirchen life“). Es bestanden und bestehen daher auch für Bürgerin 14 umfangreiche Informationsmöglichkeiten. Zu 2)	

				Der Städtebauliche oder Durchführungsvertrag ist zwingender Bestandteil des hier gewählten Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dessen Inhalte werden von der Gemeinde unter Einbeziehung von rechtlicher und wirtschaftlicher Beratung durch externe Experten genauestens geprüft und ein solcher Vertrag erst dann abgeschlossen, wenn auch die Interessen der Gemeinde berücksichtigt sind. Ergänzend sind Nutzungsverträge für das Bad und das Schulgebäude vorgesehen, in denen auch die konkrete Nutzung dieser Einrichtungen und die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen vereinbart werden. Die Betreiber der einzelnen Einrichtungen werden sich zu gegebener Zeit gerne der Öffentlichkeit vorstellen, allein schon deshalb, um auch für sie positive Kontakte zu Menschen und Betrieben im Ort zu knüpfen. Der Vertreter der Investoren, Herr Dr. Engels und die Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaft haben sich bereits in der öffentlichen Informationsveranstaltung der Gemeinde zum Planungsverfahren vorgestellt, werden das aber auch gerne erneut tun. Referenzobjekte wurden hierbei bereits benannt. Die Gemeinde lässt zur Zeit unter Mithilfe externen Sachverständigen im Moment einen Vergleich zwischen der Anmietung des Schulgebäudes und den Vor- und Nachteilen eines Eigenbaus erstellen, der dann dem Rat als Entscheidungsgrundlage vorgelegt wird. Die Sorge vor einer „Verletzung der Wesensart des Ortes“ ist auch angesichts der genannten Wohnungszahl unbegründet. Die Gemeinde Nordkirchen mit ihren zur Zeit etwa 10.500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist bereits seit vielen Jahren kein a„kleines abgeschlossenes westfälisches Dorf“ mehr. In allen drei Ortsteilen hat es über Jahrzehnte Zuzug von Menschen aus anderen Orten und Ländern gegeben, es gibt eine Vielzahl von Berufsein- und -auspendlern, es gibt wirtschaftlichen und kulturellen Austausch über Orts- und Kreisgrenzen hinaus. Die Gemeinde ist auch gerade mit Schloss und Schlosspark ein interessantes Reiseziel für viele auswärtige Menschen. Die geplanten Einrichtungen einschließlich des Wohnbereiches stellen auch ein neues Angebot an die Bürger und Bürgerinnen von Nordkirchen dar, z.B. durch das Versprechen, mit Hilfe der unterschiedlichen Wohnformen mit Serviceleistungen und auch den gesundheitsbezogenen Einrichtungen und der geplanten Kita für Familien Nordkirchen als Lebensort für Jung und Alt zu festigen. Die angesprochene Wohnformen des Einfamilienhauses wird an anderer Stelle in Nordkirchen weiterhin angeboten werden. Sie kann aber angesichts der Verpflichtung zu flächensparendem und	
--	--	--	--	--	--

				energieeffizienten Bauen nicht die überwiegende Wohnformen bleiben. Die notwendigen Verträge werden nach Prüfung und Akzeptanz durch den demokratisch legitimierten Rat der Gemeinde Nordkirchen geschlossen werden. Die übrigen angesprochenen Aspekte entsprechen den ebenfalls in den Eingaben von Nr. 4 und Nr. 5 aufgeführten Argumenten. Auf die Abwägung dazu wird verwiesen.	
15	Bürger/-in 15 vom 29.10.2022		Sehr geehrte Damen und Herren, in meinem Briefkasten habe ich einen Fleyer zu der großen Stadtveränderung gefunden. Dazu meine Anmerkungen: - Schule ist ok (die Frage ist, ob auch genügend Lehrer nach NK kommen wollen). - Hotel und Schwimmbad, einverstanden Voraussetzung ist, dass die Baumaßnahme Gebäude liefert, die sich in das Stadtbild von NK einreihen (nicht mehr als 2 bis 3 Stockwerke, etc.) - Häuser im Areal, nur wenn sie klein sind und in das Stadtbild von NK passen, und in den Komplex sich gut einreihen lassen. - Unumgänglich ist das Angebot von reichlich Parkmöglichkeit und bitte Gebühren frei!!! Ebenso, müssen genügend Öffentliche (selbstreinigende) Toiletten errichtet werden. - Ein stringentes und klares Verkehrskonzept ist unbedingt zu erarbeiten. Dabei wäre zu bedenken, ob die Hauptstraße (Schlossstraße) an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen für den motorisierten Verkehr gänzlich gesperrt wird. - Medizinzentrum, da sehe ich keinen Bedarf, da in der näheren Umgebung (Werne und Lüdinghausen) genügend Potential vorhanden ist. Wollen Ärzte sich in NK niederlassen? Stattdessen kann ich mir eine Begegnungsstätte, in der Bürger/innen für kleines Geld eine Tasse Kaffee und ein Stück Kuchen bekommen (z.B. für eine Rezeptgebühr). Wünschenswert wäre die Anwesenheit von einem oder zwei Sozialarbeiter... die Trost geben und Hilfestellung bei Fragen anbieten könnten. Das Alles wünsche ich mir, aber erst nachdem die Stadt(verwaltung) gezeigt hat, dass sie in der Lage ist, in Kürze den Schandfleck Schlossstraße Ecke Mühlenstraße zu beseitigen, denn dieser ist keine Visitenkarte für Nordkirchen. Mit bestem Gruß	Die Lehrerzuweisung an die Gesamtschule erfolgt durch die Bezirksregierung entsprechend der gestiegenen Zahl der Schüler und Schülerinnen. Ein Hotel ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur zu betreiben mit einer entsprechenden Anzahl von Zimmern, Gastronomie usw., was einen größeren Nutzflächenbedarf erfordert. Dieser kann nur in mehrgeschossiger Bauweise, hier 3-geschossig plus Sattelgeschoss – wirtschaftlich realisiert werden. Das Areal ist nicht für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen und wird daher mehrgeschossige Gebäude aufweisen. Auch für diese Wohnformen besteht ein Bedarf in Nordkirchen. Der entstehende Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage und teilweise oberirdisch gedeckt werden. Öffentliche Toiletten bietet das Hallenbad, ansonsten haben die Häuser nur Toiletten für Bewohner, Hotelgäste bzw. Nutzer und Nutzerinnen der Schule. Die Einbindung in ein leistungsfähiges Straßennetz ist nur dann gegeben, wenn die Schloßstraße und die Straße Am Gorbach auch an Sonn- und Feiertagen für den motorisierten Verkehr offen bleiben. Ein weiteres Angebot an medizinischen Dienstleistungen stärkt den Ort Nordkirchen. Selbstverständlich kann jede Praxis nur auf freiwilliger Basis besetzt werden. Öffentliche Begegnungsstätten bieten die Kirchen in Nordkirchen und auch die Gemeinde im Bürgerhaus. Der „Schandfleck“ Ecke Schloßstraße/Mühlenstraße ist auf gutem Weg beseitigt zu werden.	
16	Bürger/-in 16 vom 24.10.2022		Sh. Anlage	Die Eingabe ist in vielen Teilen deckungsgleich mit den Eingaben der Bürger Nr. 4 und Nr. 5. Daher wird in der Abwägung auf die Stellungnahmen zu diesen Eingaben verwiesen. Zu den Zusätzen wird wie folgt Stellung genommen:	

				Zu A Die Gemeinde beabsichtigt nicht, den Mobilen Baukulturbeirat für Westfalen hinzu zu ziehen. Es haben qualifizierte Planer und Planerinnen die Konzepte entwickelt, die dann auch weiterverfolgt werden sollen. Zu B Ebenso ist nicht beabsichtigt, die Architektenkammer NRW hinzu zu ziehen. Zu C Baurechtliche Vorgaben werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. des Städtebaulichen Vertrages gemacht. Diese sind einzuhalten. Zu D Die Gemeinde und der Investor beabsichtigen nicht, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Zu F und G Grundsätze des nachhaltigen Bauens werden bei der Realisierung beachtet. Zu H Die Schaffung auch von preisgünstigem Wohnraum liegt auch im Interesse der Gemeinde. Bei der abschnittweisen Realisierung der Wohngebäude wird auch unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Förderbestimmungen geprüft werden, ob eine Realisierung an dieser Stelle wirtschaftlich machbar ist.	
17	Mehrere Bürger/-innen 17 (insgesamt 20 Eingaben)		Sh. Anlage	Die Eingaben sind wortgleich und entsprechen den Eingaben der Bürger Nr. 4 und Nr. 5. Daher wird an dieser Stelle auch auf die Abwägungsvorschläge zu diesen Eingaben verwiesen.	
18	Eine junge Familie vom 13.10.2022		Sh. Anlage	Nordkirchen bietet in seinen 3 Ortsteilen auch fortlaufend eine Anzahl von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser und auch Reihenhäuser an. Diese Bauformen sind in dem hier angesprochenen Quartier jedoch nicht vorgesehen, da es auch Bedarfe nach anderen Wohnformen gibt. Zusätzlich werden durch den Zuzug von Bürgern und Bürgerinnen in dieses Quartier, denen das Einfamilienhaus mit Garten etwa zu groß und/oder zu anstrengend geworden ist, auch bestehende Einfamilienhausgrundstücke in Nordkirchen auf den Markt kommen.	

Bürgerin 5

Stellungnahme gemäß §3 BbauG zum Entwurf der 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.
1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.

1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benennungsherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) . <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.

1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden das eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material

3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Mediziner abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal

6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer Ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Stellungnahme gemäß §3 BauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrte Mitarbeiter der Gemeinde Nordkirchen,

Auf Grundlage der Stellungnahme der Initiative im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung“ habe ich mein Hauptbedenken formuliert. Ich selbst komme aus dem Designbereich und aus konzeptioneller Sicht versucht man eine klare Zielgruppe zu adressieren. Bei diesem Projekt wirkt es auf mich, als wenn aus Kompromissbereitschaft gegenüber dem Investor versucht wird, alle möglichen Zielgruppen einzuschließen, die sich teilweise eher behindern/entgegenstehen. Ein Konzept kann viel besser kommuniziert und beworben werden, wenn es klar und deutlich ist. Dafür wäre es wichtig, dass das Hotel mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden. Weitere Punkte die mir persönlich am wichtigsten erscheinen sind im Folgenden gelb markiert.

Mit freundlichen Grüßen,

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.

1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.
1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.

1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.
1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden, dass eine beliebige Architektur entsteht. Für den Tourismus und die Vermarktung ist dieser Punkt immens wichtig!
2.	Hotel
2.1.	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:Innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material
3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m ² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.

3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizinern abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verblindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.

6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Nordkirchen, den 21.10.2022

Name, Unterschrift, Adresse

Bürger 7

Michael Baier

Von: [online.de>
Gesendet: Samstag, 22. Oktober 2022 19:48
An: michael.baier@nordkirchen.de; Manuel Lachmann
Betreff: Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger zur Planung "Hotelquartier"
Anlagen: Stellungnahme Bürger_

Sehr geehrte Herren Lachmann und Baier,

beigefügt sende ich ihnen meine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft zur Planung „Hotelquartier“.

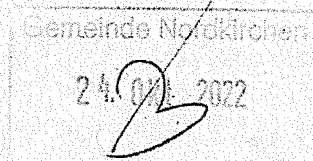
Genauer Bezug:

Stellungnahme gemäß §3 BBauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Ich weise darauf hin, dass die im Bürgerforum am 19.10.2022 erarbeiteten Ergebnisse von mir um individuelle Hinweise ergänzt worden sind.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme gemäß §3 BBauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heißt in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1:3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden. <i>Alternative / erneuerbare Energieversorgungsformen sind zu etablieren bzw. vorzuschreiben (z. B. Photovoltaik, Erdwärme, Blockheizkraftwerk, Nahwärme), ebenso eine umfeld- und umweltgerechte Beleuchtung. Die Lichtverschmutzung ist so gering wie möglich zu halten.</i>

1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.
1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern. <i>Es ist ein Höchstmaß an Entsiegelung anzustreben.</i> <i>Es sind klare und verbindliche Vorgaben zum Verbleib und zur Nutzung des Regenwassers erforderlich (z. B. begrünte Dächer, Zisternen für Brauchwasser für Außenanlagen).</i>
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden. <i>Zur Verknüpfung des Quartiers mit dem Schlossbereich sollte die noch rudimentär vorhandene Wege- und Sichtachse Wassertreppe/Alleenstern nach NNO über die Straßen Am Schloßpark und Schloßstraße hinweg erweitert werden.</i>
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020): „Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.

1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen. <i>Inbesondere gilt dieses für die neuralgischen Punkte:</i> - <i>Einmündung Schlossstraße – Am Gorbach.</i> - <i>Die vorhandene Allee Am Gorbach ist zu erhalten und eine zweite Parallelspur für Einwegregelungen vorzusehen.</i> - <i>Der gesamte Busbahnhofsbereich Am Gorbach ist kapazitätsmäßig zu erweitern, um ein beträchtliches Mehr an Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen. Der Straßenraum ist in diesem Bereich zu verbreitern.</i> - <i>Schaffung zusätzlichen Parkplatzraumes für Schüler, Lehrer, Besucher, Touristen und in Privatwohnungen untergebrachter HSF-NRW-Studenten und damit auch Entschärfung der Parksituation in den Anwohnerstraßen.</i> - <i>Berücksichtigung des Service- und Individualverkehrs des neuen Wohnquartiers „Mittendrin“; sichere Gestaltung der dortigen Einmündungsbereiche.</i> - <i>Bestehender Wohnmobilverkehr. Perspektivisch sollte eine Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes mitbetrachtet werden.</i>
1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.

1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden, dass eine beliebige Architektur entsteht. <i>Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind regionaltypische sowie historische Busch- und Baumarten vorzusehen. Die Bäume sollten, zumindest in einem ausgeglichen Verhältnis, bereits halbwüchsig sein.</i>
1.17	<i>Es darf kein Ort im Ort entstehen wo gegenseitige Ressentiments gepflegt werden.</i> <i>Es muss verhindert werden, dass sich die zukünftigen Nutzergruppen vom Umfeld gestört fühlen bzw. zu Störungen des Ortsbestandes beitragen.</i> <i>Es sollte ein „Nachbarschaftskonzept“ erstellt werden, um das Hotel- und Wohnquartier in das bestehende Umfeld einzubinden und das Verständnis füreinander zu steigern. Die Zielsetzung sollte sein: barrierefreie Anbindung an den Ortskern und die Einkaufsmöglichkeiten, ausreichend dimensionierte Verkehrswege, Wertigkeit für Besucher und Touristen, Ruhebereiche, Treffpunkte und Kommunikationsinseln, stetige Müllbeseitigung und Landschaftspflege, Vermeidung von wilden „Gassi-Routen“, Kennenlern- und Mitmachangebote der örtlichen Vereine.</i>
1.18	<i>Die allgegenwärtige Geruchsbelästigung aus der Kanalisation muss vor Inbetriebnahme des Schul- und Hotelkomplexes beseitigt sein.</i>
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?

3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material
3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m ² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Mediziner:innen abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?

5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrין“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	<i>Der ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage mit mindestens einem Stellplatz je Wohnung garantiert abzusichern. Zusätzlich sind Abstellflächen in ausreichendem Maße für Besucher, Servicekräfte, Lieferdienste etc. dauerhaft zur Verfügung zu halten.</i>

Individuelle Ergänzungen des Stellungnehmenden zu den im Bürgerforum vom 19.10.2022 formulierten Ergebnissen sind kursiv geschrieben.

6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“ <i>Ein anteiliger mietpreisgebundener sozialer Wohnraum ist vertraglich abzusichern.</i>
-----	---

Individuelle Ergänzungen des Stellungnehmenden zu den im Bürgerforum vom 19.10.2022 formulierten Ergebnissen sind kursiv geschrieben.

mann

Name

Unterschrift

Nordkirchen, den 22.10.2022

Stellungnehmender:

59394 Nordkirchen

717

Bürger/-in 8

Stellungnahme gemäß §3 BbauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heißt in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“ Hat die Gemeinde die Projektträger einer Bonitätsprüfung durch eine anerkannte Auskunft (Creditreform o.ä.) unterzogen und sind deren Ergebnisse zufriedenstellend?
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden. Werden dazu im Vertrag Rückübertragungsansprüche verankert, abgesichert durch entsprechende Vormerkungen im Grundbuch?
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.

1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.
1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden. Im Vertrag sind die Projektpartner zu verpflichten für alle Bauabschnitte auf der Basis der Vorgaben aus dem vorhabenbezogenen B-Plan einen Architekturwettbewerb die konkrete Entwurfsplanung durchzuführen. Bei der Auswahl der Juroren sind die Gemeinde, das LWL und der Baukulturbeirat für Westfalen zu beteiligen.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?

1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität. Die spätesten Fertigstellungstermine der einzelnen Bauabschnitte sind verbindlich im Vertrag festzulegen. Bei Nichteinhaltung der einzelnen Termine muß der Gemeinde ein Rückübertragungsrecht, abgesichert durch eine Rückübertragungsvormerkung im Grundbuch, zustehen.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.
1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden das eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel

	(Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material
3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m ² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Mediziner:innen abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).

4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung Vor Abschluss des entsprechenden langfristigen Mietvertrags hat der Investor durch einen unabhängigen Gutachter, der ihm von der Gemeinde vorgegeben wird, nachzuweisen, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Gemeinde mindestens denen entsprechen, als wenn sie selbst als Bauherr auftreten würde. Auf die bekannten Ergebnisse aus abgewickelten Public Private Partnerschaftsmodellen, beispielsweise in Hessen, ist im dem Gutachten detailliert vergleichend einzugehen.
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal

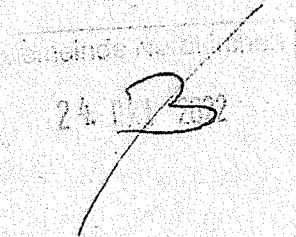
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Nordkirchen, den 20.10.2022

Name, Unterschrift, Adresse

2 Bürgerinnen Nr. 9

59394 Nordkirchen, 21.10.22



Rathaus Nordkirchen
z.H. Herrn Manuel Lachmann
Bohlenstrasse

59394 Nordkirchen

Stellungnahme gemäß § 3 BbauG

Sehr geehrter Herr Lachmann,

als Anlage habe ich eine Stellungnahme zur Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans NK 65 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

!

Anlage

Stellungnahme gemäß §3 BbauG zum Entwurf der 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden. Die Aufgabe der Planungsautorität der Gemeinde zugunsten unangemessener Einzelinteressen sollte berücksichtigt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.

1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.
1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.

1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.
1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden das eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?

3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen. Es muss zunächst festgestellt werden, welcher Bädertyp gewünscht ist. Die Planung muss den unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden. Bedürfnisse der Besucher, die Bewegung, Entspannung, Spiel und Spaß suchen und der Schulen, die ihrem Erziehungsauftrag nachkommen und dem Schwimmsport. Ein Bad für Sport, Freizeit und Bildungseinrichtungen hat z.B. einen erhöhten Bedarf an Umkleidekabinen und Sanitäranlagen. Weiterhin die Frage welche Art von Becken gebaut wird, Stahlbeton, Edelstahl oder Kunststoff. Gibt es eine Sprunganlage oder Startblöcke? Ist eine Eingangshalle mit Kasse geplant? Die Größe des Bades muss geplant werden, denn wird es zu klein gebaut, kann es seinen Auftrag der Daseinsvorsorge insbesondere für die Schule, Öffentlichkeit sowie den organisierten Sport nicht erfüllen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material
3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizinern abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).

4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen. Verkehr, Fußgänger, ruhender Verkehr, Beleuchtung der Verkehrsflächen muss bedacht werden.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.

6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html : „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Nordkirchen, den 20.10.2022

59394 Nordkirchen

Name, Unterschrift, Adresse

59394 Nordkirchen

Bürger/in 10

Stellungnahme gemäß §3 BbaUG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.
1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen

	genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.
1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in

	den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.
1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden das eine beliebige Architektur entsteht.
	<i>Die Verwendung von schwarzem oder dunkelgrauem Klinker würde diesem Grundsatz widersprechen.</i>
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken

	- 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material
3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizinern abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.

5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Bürgerin 72

Gemeinde Nordkirchen

25. Okt. 2022

3

Herr Manuel Lachmann
Gemeinde Nordkirchen
Bohlenstraße 2
59394 Nordkirchen

59394 Nordkirchen 1

23/10/2022

**Meine Stellungnahme zum Hotelquartier im Rahmen der vorgezogenen
Bürgerbeteiligung zur 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungs-
plans NK 66**

Sehr geehrter Herr Lachmann,

Mit diesem Schreiben erhalten Sie die von mir unterschriebene und im Workshop erarbeitete Stellungnahme zum Projekt Hotelquartier.

An dieser Stelle möchte ich noch eine unserer Intentionen des Workshops nennen: **Partizipation schafft Akzeptanz** statt Dominanz. Wir denken, dass ein Projekt dieser Dimension sehr breit diskutiert werden muss. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nordkirchnerinnen und Nordkirchner müssen zur Sprache gebracht und kommuniziert werden und in eine selbstbewusste und verantwortungsvolle Verhandlungsposition gegenüber den Grundstückseigentümern und dem Investor münden. Die Wertschöpfung aus diesem Projekt muss in unsere Gemeinde fließen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist nicht alles. Es gibt den Rahmen des Machbaren, den die Kommunalpolitikerinnen und Politiker und die Verwaltung kennen. Hier kann, so sehen wir das, eine noch breitere Verbindung hergestellt werden. Aus diesem Grund bedauere ich sehr, dass Sie in Ihrer Funktion als neuer Leiter des Fachbereichs Bauen, Planen und Umwelt und auch sonst niemand aus der Verwaltung die Chance der Teilnahme am Workshop wahrnehmen konnte, bin aber sicher, dass es dazu noch weiterhin zahlreiche Gelegenheiten geben kann.

Mit freundlichen Grüßen

59394 Nordkirchen

59394 Nordg

Anlagen:
Stellungnahme (5 Seiten)

Stellungnahme gemäß §3 BbauG zum Entwurf der 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.
1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.

1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.

1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden, dass eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material

3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Mediziner*innen abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal

6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer Ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Bürgerin B

Gemeinde Nordkirchen

25. 03. 2022

Stellungnahme gemäß §3 BauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält?  Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.
1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.

konkrete Formulierungen im Durchführungsvertrag

1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.

1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden das eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt? WICHTIG!!!
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material

3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizinern abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt? 
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht. 
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen? 6
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal

6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockeren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWWSB https://www.bmwbsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html : „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Ich finde den B-fian Entwurf zu groß für Nordkirchen. Ortsfremde "Entwicklungsgesellschaften" mit Gewinnabsichten werden unsere Interessen nicht berücksichtigen.

Nordkirchen, den 20.10.2022

Name, Unterschrift, Adresse

59394 Nordkirchen

Ansatz zu meiner Stellungnahme gem. § 3 BBauG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NK 66
"Hotelquartier Nordkirchen" der Gemeinde
Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
(Leider ist mein Drucker außer Betrieb)

- 1) Ein Hallenbad und der Bau der Oberstufen-
räume der Gesamtschule scheinen auf den ersten
Blick wie eine gute Sache für die Bürger dieser
Gemeinde zu sein.
Ich habe erst durch Zufall vor 3 Tagen vom
diesem 100 Millionenprojekt erfahren - am Ortsein-
gang in der Nähe des Schlosses liegt.
Ich lese "Nordkirchen life" - und da war nichts
drin über dieses Projekt - und das bei dem
Gewicht dieses Projektes für die Zukunft des Ortes
und ihrer Bürger.
Ich würde die Infopolitik bezüglich dieses
Projektes in Zukunft verbessert sehen.

Im übrigen gehe ich davon aus, dass alle Bürger
dieser Gemeinde für dessen Wohl eintreten und
Schaden von ihr abwenden wollen.

In diesem Sinne gehe ich davon aus, dass
Gemeinderat und Verwaltung von Nordkirchen
ihrem Vermögen gemäß bisher nach bestem

1. Holthoff

(2)

Wissen und Gewissen gehandelt haben und sie dies auch weiterhin tun werden.

2.) Damit möchte ich zu eventuellen "Pferdefüssen" in dieser so verlockend erscheinenden Sache kommen und anregen, dass mit dem Investor kein Durchführungsvertrag geschlossen werden soll bevor nicht:

- a.) dieses Projekt, das eigentlich mehrere Projekte (neben Schule und Hallenbad, noch Hotel plus Medizanzentrum und Wohnbebauung) ist, d.h. mehrere Player hat, durch die Vorlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen den verschiedenen Playern dargelegt hat, wie diese Zusammenarbeit erfolgen soll, bzw. wer über die Nutzung von Hallenbad verfügen soll und wie die Zeiten und Preise für die Bürger aussehen sollen.
- b.) die Betreiber der Öffentlichkeit vorgestellt und von dieser akzeptiert wurden
- c.) der Investor, falls er die Projekte selbst betreiben möchte, dargelegt hat, durch vertragliche Bindung, wie dies aussehen soll, und vorher soll öffentlich gemacht werden, wer er ist und welche Referenzen in Bezug auf andere Projekte er aufweisen kann.
- d.) was den Oberstufengebäudebau angeht, durch ein unabhängiges Gutachten nachgewiesen wird, dass es für die Bürger der Gemeinde wirtschaftlicher ist für die Schulegebäude 50 Jahre lang eine Miete an den Investor zu zahlen (wie bisher vorgesehen), als auf gemeindeeigenem Gebiet diese Gebäude selbst zu bauen und abzuhaken

WOLFF

③

Im übrigen sollte auch geklärt werden, ob die Bürger dieser Gemeinde es wirklich wollen, dass sie und noch ihre Kinder und Kindeskinde 50 Jahre lang den Bau der Schule bezahlen sollen, nach dem Motto "nach uns die Sintflut."

(Noch einmal zur Erinnerung:
... kein Pufferführungsvertrag mit dem Investor bevor nicht:)

e.) durch unabhängiges Gutachten (einer kompetenten Stadtentwicklungsbehörde) einwandfrei nachgewiesen wird, dass eine Wohnbebauung des Geländes neben Schule, Hallenbad, und ~~Hotel~~ und Medizin Zentrum mit 260 Wohnungen, was einer möglichen Bevölkerungserhöhung um ein Viertel oder vielleicht sogar ein Drittel entspräche, nicht zu einer Verletzung der bisherigen Wesensart des Ortes als einem solche münsterländischer Prägung führen wird und diese Prägung nicht besser dadurch respektiert und gewährleistet wird, dass Nordkirchen's lange Tradition von günstig und bescheiden erstellten Einfamilienhäusern bei relativ geringer Mietzinsbebauung auch für dieses neue Projekt gelten soll: Als kleine Einfamilienhäuser für junge Familien (keine Reihenhäuser, als nicht münsterländisch) und Wohnungen, je nach Anzahl der Häuser, indem für Nordkirchen typischen Verhältnis von Eigentums- zu Mietzinsbebauung, erstellt werden sollen. (Vielleicht könnten die

Holtewh

4

Häuser auf Erbbaurecht stehen, wie schon öfter in Nordkirchen, aber unter Voraussetzung eines für den Erbbaurechtsgebers geringen Kapitalverzinsung, bzw. eines sozialen Erbbaurechtszinses

Wenn dies per Gutachten als besser für den Weiterbestand der Attraktivität Nordkirchens für eine Unzahl von Besuchern in weitem Umkreis festgestellt wird, sollte dies durch eine vertragliche Bindung der Betreiber von Wohnbebauung an diese Ziele festgelegt werden

- 3.) Im übrigen sollte ein eventueller Durchführungvertrag, selbst nach Klärung aller Fragen und der Behandlung aller Stellungnahmen, immer noch unter dem Vorbehalt einer positiven Bürgerbefragung stehen - wegen der Bedeutung und des Gewichtes dieses Projekts für die Zukunft der Bürger dieses Ortes und deren Umgebung.

Nordkirchen

den 23. Okt. 2022

.....
.....
.....

Bürger 76

AN DIE JEHEINIGE
NORDKINDER

Herr LACHMANN

STRECKENHAGEN

"HOTEL QUARTIER"

Sehr geehrter Herr Lachmann,
in der Anlage
sende ich meine
Stellungnahme zum
Hotelquartier Nord-
Kinder mit der
Bitte um Beach-
tung.



Anlage 2 Seiten

Stellungnahme gemäß §3 BbauG zum Entwurf der 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
A	QUALITÄTVOLLES BAUEN - POLITISCHE BERATUNG GEMEINDE Das Projekt ist ortbildprägend, Größe, Lage und Nutzung, sind von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde sollte den Mobilen Baukulturbeirat für Westfalen zur Beurteilung der Städtebaulichen sowie der Baulichen Entwicklung einbinden und sich so einen unabhängigen fachlich fundierte Expertise zur Beurteilung des Vorhabens einzuholen.
B	QUALITÄTVOLLES BAUEN - POLITISCHE BERATUNG GEMEINDE Das Projekt ist ortbildprägend, Größe, Lage und Nutzung, sind von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde sollte sich die Architektenkammer NRW über die Möglichkeit etwaiger qualitätssichernder Verfahren beraten lassen.

C	QUALITÄTVOLLES BAUEN - PFLICHTEN DES ENTWICKLERS Das Projekt ist ortbildprägend, Größe, Lage und Nutzung, sind von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde sollte dem Entwickler und dem Investor die Pflicht auferlegen mit den beteiligten Fachbehörden das Benehmen herzustellen.
D	QUALITÄTVOLLES BAUEN - PLANUNG Das Projekt ist ortbildprägend, Größe, Lage und Nutzung, sind von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde sollte dem Entwickler und dem Investor die Pflicht auferlegen einen Planungswettbewerb für den Städtebau und die Gebäude mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchzuführen. Die Jury des Planungswettbewerbes hat entsprechen der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 erfolgen. Die Jury ist auch mit der Gemeinde, dem Mobilen Baukulturrat für Westfalen abzustimmen.
E	QUALITÄTVOLLES BAUEN - GENEHMIGUNGSVERFAHREN Das Projekt ist ortbildprägend, Größe, Lage und Nutzung, sind von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde sollte dem Entwickler und dem Investor die Pflicht auferlegen mit den beteiligten Fachbehörden das Benehmen herzustellen.
F	NACHHALTIGES BAUEN Die Gemeinde möchte nachhaltig bauen. Die politischen Echtscheider sollten sich umfassend über verschiedene Zertifizierungssysteme mindestens aber über die der DGNB und von LEED informieren lassen. --> https://www.dgnb.de/de/ --> https://www.german-gba.org/leed/

G	NACHHALTIGES BAUEN Der Investor möchte nachhaltig Bauen. Durch die Politik ist eine messbare über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Ziele festzuschreiben. Hier sollte die Gemeinde mindestens die messbaren die Ziele "Silber" des bekanntesten und größten deutschen Zertifizierers, der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen umsetzen. --> https://www.dgnb-system.de/de/
H	VIELFÄLTIGER UND BEZAHLBARER WOHNRAUM Der Investor möchte preiswerten Wohnraum schaffen. Durch die Politik ist der Anteil an gefördertem bezahlbarem Wohnraum zu bestimmen und vertraglich festzuschreiben. Bei der Quantifizierung und Mischung sollte die Gemeinde die Zielen des BMWSB umsetzen. Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“
I	SPORTPLATZ - NUTZUNG SICHERSTELLEN Die veröffentlichten Gutachten sind nicht aktuelle, gehen noch von anderen Nutzungen aus. Wichtig ist, dass die Funktion des Sportplatz inkl. aller heute und zukünftig dort stattfindener Veranstaltungen weiterhin möglich sind. Es ist festzuschreiben, dass der Entwickler und die Eigentümer der Gebäude heute und zukünftig für die Kosten etwaige notwendiger bauliche Schutzmaßnahmen zur Sicherung aufkommen.

Stellungnahme gemäß §3 BauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.
1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.

1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.
1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.

5/8

1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden, dass eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material

3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizineren abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).
4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal

7/8

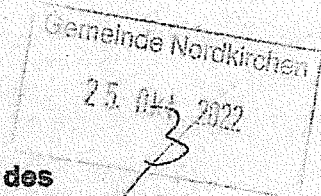
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.
6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer Ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrin“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Name, Unterschrift, Adresse



insgesamt 20 Eingaben
 Gemeinde Nordkirchen
 – Bauamt –

Bürger:innen 17



Stellungnahme gemäß §3 BauG zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NK 66 „Hotelquartier Nordkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahmen und Bemerkungen
VORAB	Vor dem Hintergrund der berechtigten gemeindlichen Interessen wollen wir uns konstruktiv kritisch und lösungsorientiert mit diesem über 100 Mio. Euro Projekt befassen. Die Schaffung des Planungsrechtes, mit Beschluss des vorhabenbezogenen BPlans und dem vorher abzuschließenden Durchführungsvertrag durch unsere gewählten Gemeindevertreter, ist die letzte Möglichkeit der Gemeinde zu einer verbindlichen, proaktiven Einflussnahme auf dieses Vorhaben. Und wie? Es ist wichtig, messbare Eigenschaften, verbindlich und konkret zu vereinbaren, um deren Umsetzung sicherzustellen und mögliche Konsequenzen schon zu Projektbeginn festzulegen.
1.	Allgemeine Bemerkungen
1.1	Wer ist der Vorhabenträger und somit verantwortlich? Die Überprüfung des Vorhabenträgers muss erfolgen. Genannt ist „TMC Development GmbH“ Es heisst in der Begründung zum VB-Plan (kurz: B z VBP), Punkt 1.3: „Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB liegen weiterhin vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Planung umzusetzen.“
1.2	Was passiert, wenn sich eine Seite nicht an den Vertrag hält? Konsequenzen (wie z.B. eine Rückabwicklung) müssen im Vertrag festgelegt werden. Die Aufgabe der Planungsautorität der Gemeinde zugunsten unangemessener Einzelinteressen sollte berücksichtigt werden.
1.3	Wie wirkt sich das Ganze auf die Klimabilanz unserer Gemeinde aus? Die Auswirkungen müssen in unsere Bilanz eingerechnet und sollen veröffentlicht werden.

1.4	Die Aufgabe von landwirtschaftlicher Fläche wird mit einem besonderen Interesse - dem Bedarf einer gesundheitsbezogenen Einrichtung - begründet. Wie wird dieser Bedarf messbar nachgewiesen und wie kann er sich auf die Gesamtfläche 4,8 ha beziehen? (zu Punkt 1.7, B z VBP)
1.5	Messbare Größen für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit sollen genannt werden. Auf Formulierungen wie „Die Gebäude sollen soweit möglich Gründächer erhalten.“ (wie z.B. auf S.9 B zum VBP) kann verzichtet werden.
1.6	Regenwasser soll auf der Fläche verbleiben und dort versickern.
1.7	Die Lage des Projektes stellt als „Eingangstor nach Nordkirchen und in einem kontextuellen Zusammenhang mit dem Schloss Nordkirchen, insbesondere des Parks eine herausragende städtebauliche Situation dar. Darauf sollte im Durchführungsvertrag zum Thema „Gestaltung und Architektur“ hingewirkt werden.
1.8	Wir fordern ein vergleichendes Verfahren zur Qualitätssicherung und die Benehmensherstellung mit dem Amt für Denkmalpflege des LWL Zitat aus der Stellungnahme LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (vom 17.08.2020) <i>„Damit wurde aus unserer Sicht an diesem sensiblen Standort zweimal eine große Chance vergeben, die heute in der Gemeinde vorhandenen und über Westfalen hinaus bekannten und geschätzten baulichen und gärtnerischen Qualitäten und Denkmalwerte um zeitgenössisch hochwertigen Städte- und Hochbau sowie Landschaftsarchitektur zu ergänzen und damit die Gemeindeentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Schlossanlage weiterhin auf hohem gestalterischen Niveau zu halten.“</i>
1.9	Der Vorhabenträger soll sich verpflichten, das Projekt durch den mobilen „Baukulturbeirat für Westfalen“ begleiten zu lassen.
1.10	Wie kann sichergestellt werden, dass die Nutzung des Sportplatzes zu allen üblichen Zeiten, mit allen Festen, weiterhin uneingeschränkt und rechtssicher gewährleistet ist?
1.11	Wenn entgegen der Annahmen der Gutachten die Immissionen zu hoch sind, müssen bauliche Schutzmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers erfolgen.

1.12	Das Gesamtkonzept sieht einen Investor und verschiedene Betreiber für Hotel, Schwimmbad, Schule, Gesundheitszentrum und Wohnpark vor. Die Konstruktion ermöglicht und erfordert eine Vielzahl von Synergien die stark vom Zusammenwirken der einzelnen Betreiber abhängig sein werden. Deshalb sollte im Durchführungsvertrag vom Vorhabensträger und dem/den Investor (en) die Betreiber benannt und an der konkreten Planung beteiligt werden.
1.13	Die Reihenfolge der Realisierung muss mit Konsequenzen verbindlich in den Vertrag aufgenommen werden. Das Schwimmbad und die Schule haben erste Priorität.
1.14	Für das erhöhte Verkehrsaufkommen soll ein Gutachten erstellt werden und die erforderlichen Maßnahmen müssen in die Planung einfließen.
1.15	Verkehrswege sollen in vorhandene Strukturen eingeflochten werden: Es sollte ein Radweg auch auf der Nordseite der Schlossstraße existieren, der bis ins Dorf führt. Ein Radweg vom neuen Schulgebäude bis zu den Supermärkten, also vielleicht südlich entlang des jetzigen Schulgeländes.
1.16	Der münsterländische Charakter soll im Landschafts- und Ortsbild erhalten bleiben. Es soll mit wirksamen Mitteln verhindert werden das eine beliebige Architektur entsteht.
2.	Hotel
2.1	Über die Sinnhaftigkeit des Hotelkonzeptes sollte es ein Gutachten geben. Ob allein die vielen Hochzeiten im Schloss ausreichend sind, sollten Fachleute entscheiden. Bemerkenswert ist, dass sich bisher kein Hotelunternehmen für den Standort Nordkirchen interessiert hat.
2.2	Die Planung, das Hotel für Mehrtagespatienten des geplanten Gesundheitszentrums zu nutzen, scheint im Gegensatz zum Eventhotel (Hochzeitsfeiern) mit entsprechender Lärmbelastung zu stehen und ist mindestens Konfliktbeladen.
2.3	Das Hotel sollte mit dem späteren Betreiber geplant und gebaut werden.
2.4	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?

3.	Schwimmbad
3.1	Das Schwimmbad ist für die Nordkirchner:innen besonders wichtig. Bei der Nutzung müssen Bedürfnisse der Gemeinde immer an erster Stelle stehen. Es muss zunächst festgestellt werden, welcher Bädertyp gewünscht ist. Die Planung muss den unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden. Bedürfnisse der Besucher, die Bewegung, Entspannung, Spiel und Spaß suchen und der Schulen, die ihrem Erziehungsauftrag nachkommen und dem Schwimmsport. Ein Bad für Sport, Freizeit und Bildungseinrichtungen hat z.B. einen erhöhten Bedarf an Umkleidekabinen und Sanitäranlagen. Weiterhin die Frage welche Art von Becken gebaut wird, Stahlbeton, Edelstahl oder Kunststoff. Gibt es eine Sprunganlage oder Startblöcke? Ist eine Eingangshalle mit Kasse geplant? Die Größe des Bades muss geplant werden, denn wird es zu klein gebaut, kann es seinen Auftrag der Daseinsvorsorge insbesondere für die Schule, Öffentlichkeit sowie den organisierten Sport nicht erfüllen.
3.2	Es soll mindestens den Anforderungen entsprechen, die der DLRG empfiehlt: - 25 m langes Becken - 4 Bahnen - 2 m Tiefe für Bronzeschwimmerabzeichen - Nichtschwimmer/ Aquagymnastikbereich mit geringer Tiefe - Barrierefreier Zugang ins Becken über Rampe - Nebenräume zur Lagerung von Material
3.3	Die Größe des Schwimmbades mit 250 m² erlaubt max. 42 Schwimmende und bedeutet dann maximale Enge, Lärm und gegenseitige Beeinflussung. Vor dem Hintergrund der Größe sollte das Schwimmbad Priorität dem Schulsport, dem Erlernen des Schwimmens für alle Kinder aus Nordkirchen, den Vereinen (DLRG) und den Bürgern dienen. Für das Hotel sollte ein eigener Wellnessbereich mit Schwimmbad entstehen ggf. mit Nutzung durch das Gesundheitszentrum.
3.4	Das Schwimmbad muss im ersten Projektschritt realisiert werden.
4.	Medizinisches Zentrum
4.1	Das Medizinische Zentrum sollte eng mit den in Nordkirchen tätigen Medizinern abgestimmt und koordiniert werden. Das Ziel ist ein zusätzliches Angebot auf der Basis der vorhandenen medizinischen Angebote (Hausärzte, Fachärzte, Apotheke).

4.2	Die geplante Verbindung zum Schwimmbad und zum Hotel ist vor dem Hintergrund der Vielzahl von geplanten Nutzungen vom Schwimmbad und dem Charakter des Hotels als Eventhotel mindestens kritisch zu hinterfragen. Verkehr, Fußgänger, ruhender Verkehr, Beleuchtung der Verkehrsflächen muss bedacht werden.
4.3	Multifunktionalität und Nachnutzung des Gebäudes: Was geschieht mit dem Bau, wenn sein geplanter Zweck entfällt?
5.	Oberstufe Erweiterung
5.1	Es sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorgehens mit Investition durch Investor und die langfristige Anmietung (Wie lange bindet man sich?) des Gebäudes durch die Gemeinde seitens der Gemeinde nachgewiesen werden.
5.2	Man sollte ernsthaft überlegen, ob ein Eigenbau der hoheitlichen Schule durch die Gemeinde nicht doch die wirtschaftlichere Vorgehensweise ist. Zumal auf dem bisherigen Schulgelände ausreichend Platz besteht.
5.3	Bekommt ein Investor die gleichen Fördermittel wie eine Kommune um eine Schule zu bauen?
6.	Mehrgenerationen - Wohnareal
6.1	Das Mehrgenerationenwohnen ist Risiko behaftet, da die Interessen der alten und möglicherweise auch kranken Bewohner, denen der jungen Familien mit agilen und lebendigen (und lauten) Kindern und Erwachsenen, die gerne feiern und Musik hören entgegensteht. Das Risiko steigt, wenn die Alten sich für ihren Lebensabend mit ihrem Geld ein ruhiges Plätzchen suchen oder die Krankheit eine aktive Beteiligung nicht mehr zulassen. Dies müsste durch entsprechende Aufteilung der Gebäude und klarer Transparenz der zu erwartenden Verhältnisse mit den zukünftigen Bewohnern vorab geklärt werden. Ob unter diesen Bedingungen ein vertretbares und wirtschaftliches Konzept verwirklicht werden kann ist zumindest kritisch zu hinterfragen.

6.2	Die geplante Bebauung sollte wegen ihrer Ortsbildprägenden Situation an den ansonsten in Nordkirchen üblichen „westfälischen Charakter“, auch im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Schlossareal, angepasst werden. Dies soll durch die gewählten Baumaterialien, einer lockereren Verteilung der Gebäude im Gelände (Wohnen im Park), Begrenzung auf zwei Etagen und damit einer Verkleinerung um ca. 30% erfolgen.
6.3	Wie hoch ist der Bedarf an Wohnungen in Nordkirchen? Verträgt sich dieses Projekt mit den anderen Projekten wie „Mittendrין“ - oder „Aspa“? Die bereits in Planungen befindlichen Projekte dürfen durch das Projekt nicht gefährdet werden.
6.4	Der ruhende Verkehr (min ein Stellplatz je Wohnung) ist auf dem Grundstück in einer Tiefgarage garantiert abzusichern.
6.5	Der Bund will preiswertes Wohnen fördern. Ein Viertel der Wohnungen, die geschaffen werden, sollen einer dauerhaften Mietpreisbindung unterliegen. Zitat des BMWSB https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html: „Von den jährlich 400.000 neuen Wohnungen sollen 100.000 als Sozialbauwohnungen entstehen. Der Bund will für den sozialen Wohnungsbau bis 2026 14,5 Milliarden Euro bereitstellen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Milliarden Euro eingeplant. Um mehr dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen, plant die Bundesregierung eine neue Wohngemeinnützigkeit.“

Zürgerlin 18

n: gemeinde@nordkirchen.de

Betreff: Öffentliche Beteiligung Hotel

Guten Tag,

bezüglich des geplanten Hotels würde ich mich gerne mit meiner Meinung beteiligen.

Bis auf die neuen Mietwohnungen bin ich ja einverstanden mit den Planungen. Aber noch mehr Mietwohnung und dann auch noch so viele halte ich für falsch. Viele junge Familien wollen sich ihren Lebensraum eines kleinen Häuschens verwirklichen. Für uns und für viele andere ist Nordkirchen EIGENTLICH der ideale Ort dafür. Aber ohne entsprechendes günstiges Bauland ist das leider nicht möglich. Daher würde ich eher für neues Bauland für Einfamilienhäuser oder auch gerne für eine schöne kleine Reihenhaussiedlung plädieren. Das Areal wäre perfekt eine schöne und offene Reihenhaussiedlung im Grünen zu entwickeln. So etwas würde meiner Meinung nach von vielen jungen Familien gesucht. Wir wollen nicht das ganze Leben in Mietwohnungen verbringen, sondern ein kleines Häuschen mit Garten bewohnen. So wie uns geht es sicherlich sehr vielen Familien die sich in Nordkirchen ihre eigene Existenz aufbauen möchten!

Viele Grüße

Eine junge Familie