

Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister



Marienmünster, den 16.09.2022

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 648/2022 Baubereich Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann		
19. Änderung des Flächennutzungsplanes - frühzeitiges Beteiligungsverfahren			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.09.2022	öffentlich	Vorberatung

Sachverhalt:

Ein örtlicher Investor plant die Umnutzung eines Bestandsgebäudes in der Abtei Marienmünster zu Wohnzwecken. Es sollen bis zu zehn Wohneinheiten entstehen. Das Gebäude „Abtei 8“ wurde ursprünglich als Schulgebäude errichtet und später als Café und Hotel (Haus Waldblick) genutzt. Das Gebäude steht nun schon seit ca. 25 Jahren leer. Mit der Umnutzung könnte ein langjähriger Leerstand einer adäquaten Nachnutzung zugeführt werden.

Die Stadt Marienmünster unterstützt das Vorhaben des Investors zur Umnutzung unter Beibehaltung der bisherigen Bausubstanz. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll anstatt der bisherigen *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* für das betroffene Grundstück mit Nebenanlagen (etwa 3.200 m²) eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

In der Zeit vom 22.08.2022 bis 05.09.2022 (einschließlich) fand in dem o.g. Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Es ist eine Abwägungsentscheidung zu den relevanten Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens herbeizuführen.

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren eingereicht wurden, können im Original im Baubereich der Stadt und während der Ausschuss- und Ratssitzung zur Beschlussfassung eingesehen werden.

a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der o.g. Zeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Verfahren gegeben. Fünf Institutionen haben Eingaben gemacht, zu denen eine Abwägungsentscheidung herbeizuführen ist, die übrigen Institutionen haben entweder keine Stellungnahme abgegeben oder erklärt, von der Planung nicht betroffen zu sein.

Landesbetrieb Straßen NRW (01.09.2022)

„Die vorhandene Zufahrt zur B239 Abs.9 Stat. 0,125 erschließt den Parkplatz Abtei Marienmünster und über die weitere Zuwegung (Flurstück 90, Flur 2, Gemarkung Münsterbrock) im Weiteren auch das ehemalige Schulgebäude und die entsprechenden Flurstücke 91 und 92. Wir gehen davon aus, dass diese Erschließung für die vorgesehene Nutzungsänderung weiter leistungsfähig und verkehrssicher bleibt und keine neue Anbindung vorgesehen ist. Sollte die Verkehrszunahme einen Ausbau bzw. Änderung der Anbindung erfordern, sodass diese auch leistungsfähig und verkehrssicher ist, ist der Bauvorhabenträger dafür heranzuziehen. Änderungen der Zufahrtsbereiche sind dem Straßenbaulastträger vorher mitzuteilen und bei ihm zu beantragen.“

Abwägungsvorschlag:

Die vorhandene Zufahrt zur B 239 ist auch nach Bezug der Wohneinheiten ausreichend dimensioniert. Die Lage der Einmündung bietet ausreichend Sicht in beide Richtungen der Bundesstraße. Auch bei größeren Veranstaltungen und der vollständigen Ausnutzung der großen Parkflächen der Abtei ist an der Einmündung kein Unfallschwerpunkt bekannt, sodass auch bei Hinzutreten des Verkehrs durch künftige Bewohner die Notwendigkeit zur Veränderung des Einmündungsbereichs/der Zufahrt nicht gegeben ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung der Anbindung/Zufahrt ist nicht vorgesehen.

GASCADE Gastransport GmbH, Kassel (28.07.2022)

„Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht

erforderlich. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist sicherzustellen.

LWL- Denkmalpflege, Münster (30.08.2022)

„Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung an o. g. Planverfahren, gegen das seitens der städtebaulichen Denkmalpflege der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bedenken bestehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird der planungsrechtlichen Rahmen vorbereitet, um dem langjährigen Leerstand des ehem. Schulgebäudes auf dem Gelände der Abtei Marienmünster entgegenzuwirken und eine neue Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Dies ist von Seiten der LWL-DLBW sehr zu begrüßen.

Für das weitere Verfahren und die Umsetzung des Vorhabens weisen wir darauf hin, dass durch die Verortung des Plangebiets in der Klosteranlage der Abtei Marienmünster denkmalpflegerische Belange berührt sind. Die Planungen und die neu zu etablierende Wohnnutzung können sich auf das Erscheinungsbild der Abtei auswirken. Wir gehen in diesem Zusammenhang davon aus, dass die bereits vorhandenen Parkplätze für die vorgesehene Wohnnutzung mitgenutzt werde. Potenzielle Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Klosteranlage sind im weiteren Verfahren zu prüfen und bedürfen gem. § 9 DSchG der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde.“

Abwägungsvorschlag:

Die dem Objekt zugehörigen, vorhandenen Parkflächen werden auch für die künftige Wohnnutzung in Anspruch genommen und sind dafür ausreichend.

Die Denkmalfachbehörde des LWL, in Person des zuständigen Gebietsreferenten, Dr. Christoph Heuter, wurde bereits um Stellungnahme im Verfahren nach § 9 DSchG gebeten. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG zur Umnutzung wurde mit Datum vom 16.09.2022 erteilt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Klosteranlage sind im Verfahren nach § 9 DSchG zu prüfen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis unter Beteiligung des LWL einzuholen (bereits erfolgt, denkmalrechtliche Erlaubnis liegt vor).

LWL-Archäologie, Bielefeld (24.08.2022)

„Gegen das o. g. Vorhaben bestehen seitens der Bodendenkmalpflege keine Bedenken, solange sich die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen (Bau-)Maßnahmen nur auf die bestehenden Baustrukturen beziehen und keine mit Bodeneingriffen verbundenen Arbeiten durchgeführt werden. Dies gilt außerhalb des Gebäudes grundsätzlich und innerhalb des Gebäudes unterhalb der Lauffhorizonte und dem darunter befindlichen Unterbau.

Da das Planareal im vorgelagerten Bereich der Abtei Marienmünster liegt, einem der wichtigsten Klöster in (Ost-)Westfalen, ist die beplante Fläche ein archäologisch hochsensibler Bereich. Bodeneingriffe gleich welcher Art sind daher zwingend im Vorfeld und unter Übermittlung geeigneter Planungsunterlagen mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, denn sie betreffen gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.

Einer Umsetzung entsprechender Planungen kann aus Sicht der Bodendenkmalpflege daher nur zugestimmt werden, wenn die Dokumentation aller durch das Vorhaben gefährdeten Teile des vermuteten Bodendenkmals sichergestellt wird. Die dafür erforderliche wissenschaftliche Untersuchung umfasst die Durchführung einer vollständigen archäologischen Begleitung aller geplanten Bodeneingriffe, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt, dokumentiert und gegebenenfalls geborgen werden kann.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Diese Begleitung ist von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Eine – unvollständige – Liste von archäologischen Fachfirmen werden wir dem Vorhabenträger zur Verfügung stellen. Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Wir bitten den Vorhabenträger daher, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lw-archaeologiebielefeld@lw.org).

Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die Kostentragungspflicht für die archäologische Begleitung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips“ gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem Vorhabenträger zu.

Ein entsprechendes Zeitfenster für sämtliche archäologisch erforderlichen Maßnahmen ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Des Weiteren teilt das LWL-Museum für Naturkunde mit:

Gegen diese Planung/Maßnahme bestehen seitens der paläontologischen Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Aus unmittelbarer Nähe sowie im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Aussachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Hettangium-Sinemurium) (= Lias/Schwarzer Jura) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§16 DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Daher bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgende Hinweise aufzunehmen.

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten*

eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251/591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.“

Abwägungsvorschlag:

Nach jetziger Planung sollen keine Eingriffe in den Boden erfolgen, da lediglich ein Umbau im Bestand stattfinden soll.

Dem Investor werden o.g. Auflagen und Bedingungen des LWL-Archäologie mitgeteilt. Der Flächennutzungsplan regelt jedoch nur die übergeordneten Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets.

Konkrete Auflagen und Bedingungen können erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren festgesetzt werden. Dem Kreis Höxter, als zuständige Baugenehmigungsbehörde wird eine Kopie des Schreibens des LWL-Archäologie übermittelt, mit der Bitte um Aufnahme der Regelungen in der Baugenehmigung. Im Rahmen der Einholung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB wird die Stadt Marienmünster nochmals auf die Regelungen hinweisen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zuständigkeithalber der Baugenehmigungsbehörde beim Kreis Höxter weitergeleitet. Der Investor wird zudem über die Auflagen und Bedingungen informiert.

Kreis Höxter (01.09.2022)

„Wasserwirtschaft:

Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:

Am 28.10.2021 wurde durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie -BKG- eine landesweite Starkregenhinweiskarte für das Bundesland Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Ausweislich der vorliegende Antragsunterlagen liegt das Vorhaben in einem von Starkregen überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Bei einem Niederschlagsereignis mit einem 100-jährigen Wiederkehrintervall (sog. „seltener Starkregen“) ist mit Wassertiefe von bis zu 0,64 m entsprechend der v.g. Karten zu rechnen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren für NRW steht im frei zugänglichen Geodatenportal des Kreises Höxter zur Verfügung: <https://geoserver.kreis-hoexter.de>. Erforderliche Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge sind im „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu finden.

Ich bitte den Antragsteller entsprechend zu informieren und die v.g. Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die hier vorgestellten Planungen.

Die Nutzung der „Zehntscheune“ und eine zusätzliche sich manifestierende Wohnnutzung bergen ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Ob mittels immissionsschutzrechtlicher Gutachten eine Lösung herbeizuführen ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Antragsteller wird über Starkregenhinweiskarte für NRW und die darin ausgeführten Gefährdungen bei einem Niederschlagsereignis mit 100-jährigen Wiederkehrintervall informiert.

In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde wurde bereits eine schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen an dem Gebäude „Abtei 8“ beauftragt. Das Ergebnis liegt vor und wurde der Immissionsschutzbehörde bereits übermittelt. Die zulässigen Richtwerte werden eingehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Anregungen des Kreises Höxter wird gefolgt. Der Antragsteller wird über die Gefahren eines Niederschlagsereignisses mit 100-jährigem Wiederkehrintervall informiert. Eine schalltechnische Stellungnahme ist einzuholen (bereits erfolgt).

b) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im o.g. Zeitraum haben die Planentwürfe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Baubereich der Stadt Marienmünster für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt einsehbar.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.