



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 16.07.2013		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/804/2013		
Nr. 5 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 14.05.2013		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.07.2013		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Flächennutzungsplan, 10. Änderung im Bereich "Hof Grube"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Hof Grube" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.5.2013 in der Zeit vom 16.5. bis einschließlich 17.6.2013 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 14.5.2013 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Rheine (WSV), Schreiben vom 25.10.2010 und vom 31.5.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die WSV erhebt unter der Annahme, dass die Plangrenzen an den Eigentumsgrenzen der WSV enden, keine Bedenken.	Eigentum des Bundes / der WSV ist nicht betroffen. Der Anregung ist gefolgt.
Hinsichtlich einer beabsichtigten Nutzung ihrer Flächen müsse zuvor eine vertragliche Regelung mit der WSV erfolgen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die in ihr pauschal geschilderten Betroffenheiten werden durch die FNP-Änderung jedoch nicht ausgelöst.
Planungen, die bis 20m an den Dammfuß heranreichten müssten grundsätzlich mit der WSV abgestimmt werden.	
Soweit die Geometrie des Kanaldammes betroffen sei müsse der vorherige Nachweis der Standfestigkeit vorgelegt werden.	

b) Wasserstraßenneubauamt Datteln, Schreiben vom 27.10.2010

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das WSNA regt an, dass eine Erweiterung der Sonderbaufläche in östlicher Richtung zum Wald hin auch zukünftig ausgeschlossen ist, damit der seine ökologische Funktion gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zum DEK-Ausbau erfüllen kann.</p> <p>Die dort verankerten neuen Waldflächen sollten zukünftig im FNP berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem sollten auch die WSV Rheine sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) in Dortmund beteiligt werden.</p>	<p>Eine Erweiterung der Sonderbaufläche ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die redaktionell korrekte Wiedergabe von Waldflächen ist nicht Inhalt dieser 10. FNP-Änderung, sondern müsste inhaltlich einheitlich an mehreren Einzelstellen im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die WSV und die BIMA sind bereits beteiligt. Der Anregung ist bereits gefolgt worden.</p>

c) LWL-Archäologie, Schreiben vom 28.10.2010 und vom 3.6.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der LWL-Archäologie weist darauf hin, dass er in Kürze einen Antrag auf Unterschutzstellung der Hofstätte innerhalb der mittelalterlichen Umgräfung einreichen werde, so dass zukünftig sämtliche Bodeneingriffe gem. Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig werden. Grundsätzliche Bedenken gegen die Unterschutzstellung bestünden jedoch nicht.</p> <p>Der LWL führt umfangreich die historische Bedeutung der Hofstele für die Archäologie auf. Er bittet darum, bei Bodeneingriffen frühzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, damit noch ungeklärte Fragen der Entwicklungs- und Baugeschichte des Hofes geklärt werden können.</p>	<p>Auch wenn der Denkmal-Erhalt wesentliches Ziel der FNP-Änderung ist, besteht keine Abhängigkeit zwischen Bauleitplanung und Denkmalschutz-Status. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Denkmalpfleger des LWL wurden und werden intensiv eingebunden. Dies geschieht bereits regelmäßig durch den Eigentümer, der in dieser Sache höchst engagiert ist. Der Anregung wird gefolgt</p>

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 25.11.2010 und vom 11.6.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Abteilung Bauen und Wohnen erhebt keine Bedenken, sondern regt nur an, das geplante Sondergebiet nach Norden hin größer zu fassen. Dies solle für zukünftige mögliche Vorhaben geschehen, die eventuell auch einigen Abstand zum Denkmal selbst erfordern.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde kündigt an, dass die Abgrenzung des Landschaftsplanes</p>	<p>Der für die Pferdehaltung umgebaute ehemalige Schweinestall soll nach Aussagen des Hofeigentümers definitiv auch zukünftig als zweites Standbein in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Daher soll die SO-Abgrenzung an dessen Kante beibehalten bleiben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Olfen-Seppenrade mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes auf dessen Außengrenze zurückweiche.	
Im aktuellen Schreiben erhebt der Kreis keine Bedenken.	

e) Bezirksregierung Arnsberg, KMRD, Schreiben vom 16.5.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass erst im Rahmen einer Bebauungsplanung oder eines Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Auswertung der Unterlagen erfolge.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planzeichnung und Begründung und sonstige Ausarbeitungen zum Entwurf der 10. FNP-Änderung werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 10. FNP-Änderung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die ehemalige Hofstelle Grube (Tetekum 39, siehe Übersichtsskizze) sollte wegen des DEK-Ausbaus um mehrere Meter mit den Bodenmassen des Fahrinnen-Aushubs überdeckt werden. In diesem Zusammenhang erst wurde ihre hohe geschichtliche Bedeutung erkannt. Für das Haupthaus ist das Entstehungsjahr 1517 nachweisbar, so dass es das älteste bekannte Bauernhaus Westfalens und der älteste bisher bekannte Vierständerbau überhaupt ist. Deshalb ist das Gebäude am 7.2.2005 von der Bezirksregierung Münster unter Denkmalschutz gestellt worden.

Die Eigentümer haben für die Hofstelle im wesentlichen folgende Nutzungsabsichten (siehe auch angehängte Übersichtsskizze):

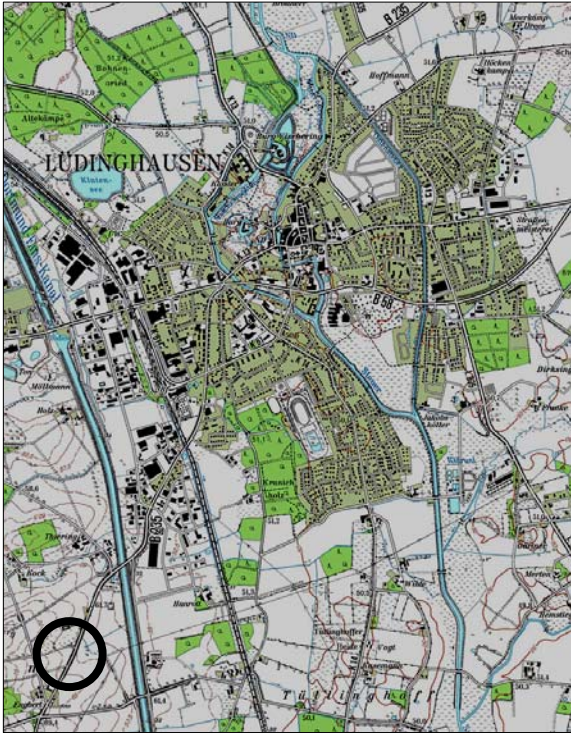
- Der südliche Bereich (Haupthaus, Speicher) soll als Museum zur Dokumentation des ländlichen Bauens in Westfalen eingerichtet werden (im östlichsten Abschnitt des alten Haupthauses möchten sie langfristig wohnen, derzeit wohnen sie im Gebäude von 1973). Zudem soll eine bei Schöppingen abgebaute Fachwerk-Durchfahrtsscheune ergänzend nördlich dort wieder aufgebaut werden (s. Skizze). Wünschenswert wäre auch eine Einbindung als Projekt der "Regionale 2016"
- Der nördliche Bereich (ehemaliger Schweinemaststall) dient bereits heute der Pferdehaltung und soll beibehalten bleiben. Daher soll für ihn auch die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" unverändert bleiben.

Nutzungsergänzungen mit hoher Frequentierung wie bspw. Hotel, Ferienhäuser o.ä. sind nicht vorgesehen, auch das Entstehen einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Der Flächennutzungsplan stellt den Standort bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die Hofstelle ist, um auch den in regionalem Interesse stehenden Denkmalbestand zu sichern, auf dauerhafte Nutzung und Unterhaltung angewiesen. Daher soll zukünftig im FNP eine Darstellung "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Museum / Dokumentationszentrum historisches ländliches Bauen" erfolgen.

Nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung sind seitens der Eigentümer mittlerweile die Nutzungsvorstellungen konkretisiert worden. Soweit diese Nutzungen und Umbauten verwirklicht werden, ist ggfs. die planungsrechtliche Detaillierung durch einen Bebauungsplan entbehrlich.

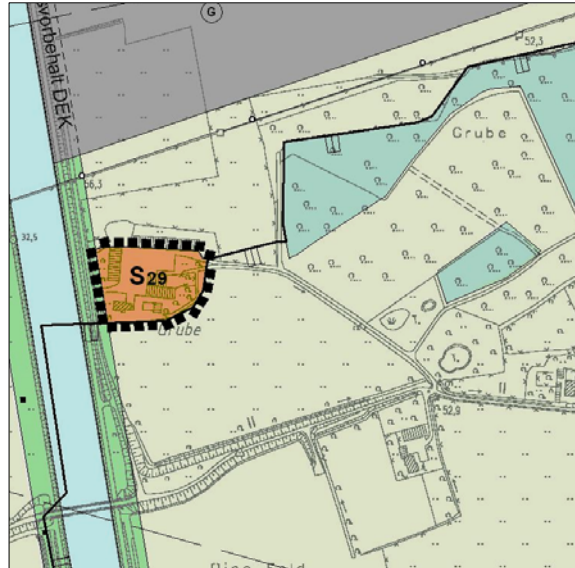
Lageplan (nicht maßstäblich)



4

Entwurf zur FNP-Änderung

(unmaßstäblich)



wiederaufzubauende "translozierte" Durchfahrtsscheune

