

Vorlage Nr. 472/19

Betreff: **Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 , Kennwort "Stadthotel" im Bereich der ehem. Karstadt-/Hertieimmobilie**
I. Aufstellungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.11.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt gem. § 12 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB, für den Bereich der ehemaligen Karstadt-/Hertie-Immobilie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort „Stadthotel“, aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort „Stadthotel“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die Südgrenze des Staelschen Hofes entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze des geplanten Hotelgebäudes.
- Im Westen: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 1115 zum Flurstück 1116.
- Im Süden: Durch die Nordgrenze der Matthiasstraße bzw. Einmündung Kolpingstraße entlang der Südgrenze der Flurstücke 1611, 1116, 1115, 1142 und 1143.
- Im Osten: Durch die zukünftige Grundstücksgrenze des geplanten Hotelgebäudes zur Herrenschreiberstraße.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1115, 1142, 1143 und 1586 (tlws.). Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rheine Stadt, Flur 111. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beauftragt die Verwaltung einen - auf Grundlage eines mit dem Vorhabenträger abzustimmenden und von diesem vorzulegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes - zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten und vorzulegen.

Begründung:

Die Stadt Rheine hat in 2017 die seit 2009 ungenutzte und leerstehende Immobilie ehemals Karstadt/Hertie mit dem Ziel (zwischen-)erworben, hier einen Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz und eine standort- und nutzungsgerechte Neunutzung durch ein privates Invest zu ermöglichen.

In 2018 wurde ein europaweit ausgeschriebenes, mehrstufiges, strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt, das im Frühjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen wurde.

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 beschlossen, den Empfehlungen der Jury des Bieterverfahrens zu Konzept und Bieterauswahl zu folgen und die Verwaltung beauftragt, mit dem Bieter Vertragsverhandlungen mit dem Ziel zu führen, das Grundstück zwecks Umsetzung der zwischen Bieter und Stadt Rheine noch weiter im Detail abzustimmenden Planungen zu veräußern (Vorlage Nr. 161/19).

Voraussetzung für eine Umsetzbarkeit des auf dieser Grundlage geplanten Vorhabens „Stadthotel“ ist zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Der zzt. rechtsgültige Bebauungsplan 10g, 12. Änderung, lässt das geplante Vorhaben so nicht zu. Das Planungsrecht ist entsprechend gemäß den Anforderungen des Vorhabens und den Zielen der Stadt Rheine für die Entwicklung des Standortes zu ändern bzw. anzupassen.

Es ist sicher zu stellen, dass die planungsrechtlichen Anforderungen inhalts- und zeitgerecht in das Gesamtverfahren zur Entwicklung des „Stadthotels“ und seines Umfeldes (Rathauszentrum, Staelscher Hof) eingebunden werden können.

Da es hier um die Umsetzung des konkreten Vorhabens „Stadthotel“ und nicht um eine reine Rahmengenbung für an diesem Standort theoretisch mögliche Entwicklungen im Sinne einer Angebotsplanung geht und auch die städtebaulichen wie gestalterischen Qualitäten der vorgelegten Planung im gegenseitigen Einvernehmen möglichst rechts- und inhaltssicher umgesetzt werden sollen, beabsichtigt die Stadt Rheine, das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB anzustreben.

Damit die für das Verfahren erforderlichen (Vor-)Arbeiten, Ermittlungen und Planungen bereits jetzt eingeleitet werden können, beabsichtigt die Stadt Rheine im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die Planung bereitet bauliche Maßnahmen vor, die einen Abbruch der bestehenden Bausubstanz und den Neubau eines Hotels ermöglichen.

Für den Zeitraum der Baumaßnahmen wird sich durch die Herstellung der Baustoffe und die mit der Abbruch- und Bautätigkeit einhergehenden Auswirkungen der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, erhöhen.

Als Folge der Realisierung der Planung wird sich gegenüber dem heutigen Leerstand des Bestandsgebäudes das Verkehrsaufkommen wieder erhöhen, da die geplanten Nutzungen – Hotel, Gastronomie, Wohnen – entsprechende Verkehre erzeugen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der daraus resultierende „kurzen Wege“ und der sehr guten ÖPNV-Anbindungen (Bus und Bahn) werden sich diese im „standortüblichen“ Rahmen bewegen. Das Gebiet liegt inmitten der Innenstadt von Rheine und ist bereits heute vollständig versiegelt. Dies wird nach Umsetzung der Planung auch zukünftig der Fall sein. Die konkrete planerische Umsetzung ist mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren abzustimmen.

Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes und der Größenordnung des Vorhabens insgesamt (Fläche rd. 4.000 m²) ist im Ergebnis nicht mit einer erheblichen CO₂-Produktion sowie negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation in diesem Bereich zu rechnen. Vielmehr setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die stadtentwicklungspolitischen Ziele für den Standort und sein Umfeld fach- und sachgerecht um.

Anlage 1:

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort „Stadthotel“ im Maßstab 1:1.000