

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 169/22

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9,
Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt, Steinfurt; Stellungnahme vom 09.12.2021

Inhalt:

„Zu der vorliegenden Fassung der o.g. Planung werden keine Anregungen vorgetragen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bitte ich im Rahmen des geplanten Abbruchs darauf hinzuwirken, dass eine Bauschadstoffanalyse sowie ein Rückbau- und Entsorgungskonzept von einem unabhängigen Gutachter mit der notwendigen Sach- und Fachkenntnis erarbeitet und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt vorgelegt wird.

Auskunft erteilt Herr xx, Tel.: 0xxxx xx-xxxx““

Abwägungsvorschlag:

Die Bauschadstoffanalyse sowie ein Rückbau- und Entsorgungskonzept wurden dem Kreis Steinfurt bereits vorgelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2 LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Münster; Stellungnahme vom 09.12.2021

Inhalt:

„vielen Dank für die Beteiligung an der o.g. Planung.

Nach Abriss des ehemaligen Hertie-Gebäudes soll in der Innenstadt von Rheine ein überwiegend IV- bis V-geschossiges Stadthotel errichtet werden. In der frühzeitigen Beteiligung baten wir im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung um die Untersuchung dieses Vorhabens auf die folgenden Denkmäler sowie um die Anfertigung von Visualisierung und Schnitten:

- *Katholische Stadt- und Pfarrkirche St. Dionysius, An der Stadtkirche 6,*
- *Bönekerskapelle, Herrensreiberstraße 19,*
- *Hospital, Herrensreiberstraße 17.*

Die nun vorgelegten Unterlagen enthalten zwar Ansichten und Schnitte des Vorhabens selbst, zeigen dieses aber nicht im Zusammenhang mit den in der Umgebung vorhandenen Denkmälern. Eine abschließende Bewertung des Neubauvorhabens auf den Umgebungsschutz der Denkmäler ist daher

zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Wir bitten um die Vorlage der dafür erforderlichen Unterlagen.“

Abwägungsvorschlag:

Die angeforderten Unterlagen (weitere Perspektiven und Visualisierungen) wurden dem LWL am 20. Dezember 2021 zur Verfügung gestellt.

Bereits im Rahmen des Bieterverfahrens wurden mit dem LWL die denkmalschutzrechtlichen Belange im Bereich des ehemaligen Hertie-Gebäudes abgestimmt und die Bewertungskriterien für das Bieterverfahren entsprechend angepasst.

Denkmalschutzrechtlich wird der Erhalt der Denkmäler in der näheren Umgebung gewährleistet, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Denkmäler nicht berühren. Die vorhandenen Sichtbeziehungen zu den Denkmälern werden auch zukünftig eingehalten.

Der LWL bestätigte per Mail am 19. Januar 2022, dass gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken vorgebracht werden:

„nach Prüfung der mit Mail vom 20.12.21 an uns versandten Visualisierungen und Perspektiven zum geplanten Stadthotel bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken gegen den VEP 9 "Stadthotel" in Rheine.“

Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen.

2.3 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster:

Stellungnahme vom 09.11.2021

1

Inhalt:

„da meine mit Stellungnahme vom 15.07.2020 gegebenen Hinweise berücksichtigt wurden und eine archäologische Begleitung der Maßnahmen eingeplant wurde, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Hinweisen möchte ich jedoch noch einmal auf die Kostentragungspflicht gem. § 29 DSchG NRW.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis auf die Kostentragungspflicht gemäß § 29 DSchG NRW wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland:

Stellungnahme vom 02.12.2021

Inhalt:

„durch das Planvorhaben soll eine Reaktivierung der Hertie-Brache mit dem Ziel, an dieser Stelle ein innerstädtisches Hotel zu errichten ermöglicht werden.

Die Anbindung des Planvorhabens erfolgt über die Stadtstraße „Matthiasstraße“ zum Knotenpunkt B 481 / L 501 (Kardinal-Galen-Ring / Hoverstraße). Bei der Anbindung handelt es sich um einen hochfrequentierten Knotenpunkt. Im Zuge der L 501 (Kardinal-Galen-Ring) beträgt der DTV Wert = 30.460 KFZ / 24 h.

Bezüglich des Planungsvorhabens bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung keine Bedenken, sofern durch eine Verkehrsuntersuchung gemäß dem Handbuch für die Vermessung von Verkehrsanlagen (HBS 2015) die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes nachgewiesen wird.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 bzw. der L 501 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straßen durchgeführt wird.

Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Matthiasstraße / Kardinal-Galen-Ring / Hovestraße wird im Rahmen der Verkehrsplanung und der Überarbeitung des Knotenpunktes sichergestellt.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen.

2.5 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg Stellungnahme vom 24.11.2021

Inhalt:

„aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- *durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch*
- *die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305556787 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 17 m und 47 m über Grund*

STELLUNGNAHME / Bebauungsplanentwurf VEP 9, Stadthotel im Stadtteil Innenstadt

Richtfunktrassen

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchm

Richtfunkverbindung

A-Standort in WGS84

Höhen

Fußpunkt Antenne

Linknummer | A-Standort | B-Standort Grad Min Sek Grad Min Sek

305556787 | 348990086 | 348990163 52°17'22.16"N 7°25'0.22"E

NHN ü. Gelände

39 29,1

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen soll.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linie in Magenta hat keine Relevanz für Sie.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufs. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten, uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.“

Abwägungsvorschlag:

Die Schutzkorridore, die für die Richtfunktrasse vorgegeben werden, werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht berührt. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der ausschließlich eine Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens ermöglicht, ist eine detaillierte Bauhöhenbeschränkung nicht notwendig. Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe wird nur in einem die Richtfunktrasse nicht betreffenden Bereich des Plangebietes umgesetzt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.6 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine Stellungnahme vom 29.11.2021

Inhalt:

„zu dem o.g. Bauleitplanverfahren haben wir keine Änderung vorzubringen.

Hinweis zur Stromversorgung:

Die Stromversorgung des geplanten Stadthotels muss voraussichtlich durch eine kundeneigene Trafostation erfolgen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Investor wird hierüber informiert.

2.7 TBR AöR, Entwässerung, Rheine Stellungnahme vom 26.11.2021

Inhalt:

„Das anfallende Regen- und Schmutzwasser ist über die angrenzende Mischwasserkanalisation abzuleiten. Abwasser ist bevorzugt an bereits vorhandene Leitungen anzuschließen.

Innerhalb der Gebäudefläche des vorhandenen und des geplanten Baukörpers verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal der Technischen Betriebe Rheine (TBR). Diese Trasse wird durch ein acht Meter breites Leitungsrecht (jeweils vier Meter beidseitig der Kanalachse; siehe Anlage) gesichert; dies ist im Lageplan einzuzichnen. Jede geplante Bautätigkeit innerhalb dieser Trasse ist im Vorfeld mit den TBR abzustimmen.

Gemäß der Gebäudeplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Kanal auf einer Länge von ca. 18 Metern überbaut. Der Kanal ist während der Baumaßnahme und nach Fertigstellung dauerhaft baulich zu sichern. Entsprechende Gutachten (z. B. Statischer Nachweis für die Überbauung der Kanaltrasse), Planunterlagen, etc. sind im Vorfeld vorzulegen; die fachgerechte Ausführung ist baubegleitend durch Gutachter zu überwachen. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Weitere Punkte, welche noch im Rahmen des Durchführungsvertrages oder des Entwässerungsantrages geregelt werden:

- *Rückbau nicht mehr benötigte vorhandene Leitungen*
- *Notentwässerung der Dachfläche (Speier)*
- *Fettabscheider (Gastronomie)*
- *Kontrolleinrichtungen und Rückstausicherungen*
- *Überflutungsschutz des Gebäudes (insbesondere der Tiefgaragenzufahrt)*
- *Sicherung und Dokumentation des vorhandenen Drainageableiters*
- *Wiederherstellung der Oberflächenentwässerung, welche evtl. im Zuge der Grundflächenerweiterung im Bereich Herrenscheiberstraße teilweise wegfällt.“*

Abwägungsvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die übrigen Aspekte werden im Rahmen des Durchführungsvertrages bzw. des Entwässerungsantrages geregelt.