

Vorlage Nr. 169/22

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9,
Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine
I. Abwägungsbeschluss
II. erneuter Offenlegungsbeschluss

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	11.05.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51 Stadtplanung
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:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen ist. Die Dauer der erneuten Offenlage kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Begründung:

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ist die Reaktivierung der Hertie-Brache mit dem Ziel, an dieser Stelle ein innerstädtisches Hotel zu errichten. Das ehemalige Hertie-Gebäude, seit 2009 ungenutzt und leerstehend, ist unmittelbar an das Rathauszentrum angebaut. Seit dem Jahr 2009 leiden das Rathauszentrum und hier insbesondere die Einzelhandelsstruktur unter dem Leerstand des Gebäudeteils der ehemaligen Karstadt / Hertie-Immobilie. Die Verlagerung des dort ebenfalls angesiedelten Bekleidungsgeschäftes als einem bisherigen Ankermieter aus dem Rathauszentrum in die Emsgalerie hat die Situation im September 2016 weiter zum Negativen verändert.

Die Stadt Rheine hat in 2017 die Immobilie ehemals Karstadt / Hertie mit dem Ziel (zwischen-) erworben, einen Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz und eine standort- und nutzungsgerechte Neunutzung durch einen privaten Investor zu ermöglichen.

Für das ehemalige Warenhaus wurde im Jahr 2018 ein europaweit ausgeschriebenes, mehrstufiges strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt, das im Frühjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen wurde. Am Standort sollen kleinteilige, frequenzerzeugende Nutzungen im Vordergrund stehen, die zur Arrondierung des Angebotsspektrums sowie zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt – insbesondere im südwestlichen Bereich – beitragen. Im Rahmen dieses Bieterverfahrens wurde ein Investor gefunden, der auf der innerstädtischen Fläche ein Stadthotel realisieren möchte, das drei Schwerpunkte der Nutzung vorsieht:

- Hotelnutzung für Familien- und Fahrradtouristen sowie, in Synergie zum geplanten Multifunktionssaal im neuen Rathauszentrum, als Business- und Tagungshaus,

- Gastronomieangebote im Erdgeschossbereich zur Belebung des Umfeldes,
- Wohnungen in unterschiedlichen Größen, um das innerstädtische Wohnen zu fördern.

In der Politik wurde bereits der Bedarf nach innerstädtischen Hotelkapazitäten geäußert. Hier wurde auch auf den Bedarf nach Tagungsräumen, die im Stadthotel ebenfalls geplant sind, hingewiesen. Im Erdgeschoss sind außerdem frequenzbringende, gastronomische Angebote geplant, die auch den angrenzenden Staelschen Hof beleben sollen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 06.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 10.08.2020. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 6. Oktober 2021 beraten und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 8. November 2021 bis einschließlich 8. Dezember 2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Anlagen sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen. **Seit der öffentlichen Auslage des Entwurfes sind seitens des Investors und des Architekten marginale Veränderungen am Entwurf des Vorhabens vorgenommen worden (siehe Anlage 2). Die Änderungen des Entwurfes betreffen nicht die Festsetzungen des Bauleitplanes, sondern vielmehr die Fassadengestaltung und den internen Grundriss des Vorhabens.**

Aufgrund der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Anlagen gemäß § 4a Abs. 3 erneut öffentlich auszulegen. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Dauer der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Das Vorhaben des Stadthotels ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) dargestellt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Planungsvergleich (Stand Dezember 2021 und April 2022)
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungsplan