

Anlage 2: Beschlossene Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 469/21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Kennwort: „Stadthotel“ der Stadt Rheine

I ABWÄGUNGSBESCHLUSS

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Bürger, Rheine:

Schreiben vom 08.07.2020

Inhalt:

„In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 Kennwort "Stadthotel" vom 23.06.2020 wird u. a. ausgeführt:

(...)

„ 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.

(...)

Da es sich hier um die Umsetzung des konkreten Vorhabens „Stadthotel“ und nicht um eine reine Rahmengoßgebung für an diesem Standort mögliche Entwicklungen im Sinne einer Angebotsplanung handelt und auch die städtebaulichen wie gestalterischen Qualitäten der vorgelegten Planung im gegenseitigen Einvernehmen möglichst rechts- und inhaltssicher umgesetzt werden sollen, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet der Gesetzgeber ein Planungsinstrument, das lediglich auf die Umsetzung des genannten Vorhabens abzielt. Der einzureichende Vorhaben- und Erschließungsplan wird, ebenso wie der Durchführungsvertrag, Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein. (...)

Vor dem Hintergrund dieser Auszüge in der Begründung wird wie folgt angeführt:

Soweit ein Investor tatsächlich gefunden wurde, liegen dem Verfahren keine Informationen zum Investor, dessen Bonität, dem Kaufpreis des Grundstück, dem Konzept, der Finanzierung des Projektes und den rechtlichen und konzeptionellen Abstimmungen mit der Stadt Rheine vor. Es ist nicht nachvollziehbar, ob auch die Stadt Rheine rechtlich und finanziell gegenwärtig und dauerhaft in der Lage ist die finanziellen Belastungen zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird extern im Auftrage des Investors erstellt. Sodann durchläuft er das eigentliche Planaufstellungsverfahren. Die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind wesentlich konkreter. Der künftige Investor weiß in der Regel, wie das geplante Gebäude aussieht und kommt mit einem in allen wesentlichen Punkten bereits fertigen Entwurf. Wo ist sind die Unterlagen?

Eine Prüfung, ob der Investor in der Lage ist, d. h. auch wirtschaftlich in der Lage ist, dass Projekt zu stemmen, die Investition, die Finanzierung dauerhaft gesichert ist, das Konzept finanziell tragfähig und schlüssig ist sowie die Durchführung überhaupt möglich ist, können in diesem Planungsstadium mit den vorgelegten Unterlagen nicht geprüft und beurteilt werden.

Insofern wird die eingeleitete frühzeitige Beteiligung zur formalen Bürgerbeteiligung ohne prüfungsrelevante Fakten, die anscheinend m. E. der Stadtverwaltung vorliegen sollten und der Bürgerschaft schon in der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt werden sollten.

Insofern scheinen konkrete Verfahrenshinweise erforderlich zu sein. Die Initiative zur Schaffung von Baurechten liegt bei diesem Instrument in der Hand des Investors. Dieser arbeitet die städtebauliche Planung aus und verpflichtet sich vertraglich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. § 12 BauGB hat damit zum Ziel, die Gemeinden von Planungs- und Erschließungsaufgaben zu entlasten und zugleich private Initiativen bei der Planung und Erschließung zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger hat sein Augenmerk in erster Linie auf seine Interessen und nicht die der Anwohner und Nachbarn. Insofern besteht die Gefahr, dass die schützenswerten Interessen der Anwohner und Nachbarn zu kurz kommen. Politik und Verwaltung scheinen, wie die inhaltliche Ausgestaltung dieses Verfahrensschrittes und Aussagen der Politik vermuten lassen, nicht kritisch, sondern positiv begleitend zu sein. Es besteht der Anschein, dass die Planung des Vorhabenträgers unreflektiert übernommen wird.

Insofern regen auch viele Fachanwälte an, dass der Vorhabenträger möglichst umfassend, sprich mit allen erforderlichen Unterlagen, in die frühzeitige Beteiligung geht, damit nicht im Rechtsstreit der vorhabenbezogene Bebauungsplan verhindert wird.

Insofern sollte dieser Verfahrensschritt mit allen erforderlichen Unterlagen neu aufgelegt werden.

Soweit die Politik einen Bedarf nach innerstädtischen Hotelkapazitäten geäußert hat, erscheint es andererseits unverständlich und widersprüchlich zu sein, dass die innerstädtische Stadthallenhotelerweiterung, ein Vier-Sterne-Hotel, nicht genehmigt wurde.

Ferner fehlt der Aussage der Politik ein Bedarfskonzept, denn es ist nicht selten, dass gerade aus der Politik Bedarfe geweckt werden. Insofern rege ich an, zunächst die Erweiterung des City-Club Hotels zu ermöglichen und anschließend den Bedarf für ein neues Hotel unter Beteiligung der DEHOGA ermitteln zu lassen.

Im Übrigen hat die DEHOGA in den letzten Wochen mehrfach zum Ausdruck gebracht, dass im Zusammenhang mit der Corona Krise eine Pleitewelle für Hotels einsetzen wird. Dieser Tatbestand kann in Bezug auf den Investor nicht in diesem Verfahrensschritt einer kritischen Würdigung unterzogen werden, weil der Investor nicht namentlich angeführt ist. Auch sind die wirtschaftlichen Grundlagen für das Hotelkonzept nicht offen gelegt worden. Der Tatbestand, eine Investition anzugehen und vorzunehmen, dürfte mit Blick auf den Kreditmarkt keine ausreichende Beurteilungsgrundlage, sondern nur ein Aspekt sein. Es ist schade, dass in diesem wichtigen Planungsschritt, der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft, so wichtige und m. E. eigentlich schon längst vorhandene Unterlagen, nicht eingesehen werden können.

Insofern verwundert es schon sehr, dass Politik und Verwaltung der Stadt Rheine, ohne Vorhaben- und Erschließungsplan, ebenso ohne der Durchführungsvertrag, als Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, den erforderlich Beschluss gefasst haben. Dieser Umstand trägt mehr zu Spekulationen als zu einer fachlichen bürgerschaftlichen Beteiligung bei.

Zum Kreis der Spekulationen gehört ebenso der Umstand, dass bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt Politik und Verwaltung noch keine Abwägung der zahlreichen Anregungen zum avisierten Wellness Hotel in Bentlage vorgenommen haben. Auch wenn dieser Bereich nicht innerstädtisch ist, so hat auch diese Planung Touristen und Tagungsgäste als Zielgruppe.

Aufgrund der Lage des avisierten Wellness Hotels in Bentlage, dürfte viele Touristen die Erschließung und den Natur- und Landschaftsraum im Gegensatz zu einer von Hitze bedrohten Innenstadt bevorzugen.

Diese klimatischen Auswirkungen, die innerstädtische Hitze und deren perspektivische Entwicklung, findet bislang bei der klimatischen Beurteilung des Projekts keine Berücksichtigung. Aber möglicherweise ist Bentlage überhaupt kein Hotel rechtlich zulässig. Diese klarstellende Aussage steht sicherlich in diesem Verfahren an.

Zu beurteilen ist in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung der Jugendherberge und die fehlende Bettenauslastung in den bestehenden innerstädtischen Hotel neben der drohenden Pleitewelle im

Hotelbereich im Zusammenhang mit der Corona Krise, die möglicherweise in die zweite Welle mit erheblich größeren wirtschaftlichen Auswirkungen steuert.

Soweit ersichtlich scheint zudem das Projekt über den bestehenden Baugrenzen der bisherigen Bebauung hinaus zu gehen. Eine Beurteilung auf die Klimabilanz wird sicherlich noch erfolgen.

Den pauschal angeführten Verkehrsbelastungen fehlt anscheinend eine belastbare Verkehrsprognose. Zumindest konnte diese Unterlage nicht der nachvollzogen werden. Fraglich ist in diesem Konzept auch die Realisierung des Parkraumes. Angaben hierzu werden gewünscht, damit die Verkehrsbelastung geprüft werden kann. Betont wird in der Begründung die räumliche Nähe zu den ÖPNV Angeboten. Bislang kann die Stadt Rheine aber anscheinend nicht verbindlich erklären, ob die Finanzierung des ÖPNV dauerhaft und zukünftig über den kommunalen Haushalt finanziell abgesichert ist. Insofern wären hierzu Planungsgrundlagen der Stadt Rheine, die finanziell unter der Corona-Krise leidet, angebracht. Mit Blick auf die Thematik seit auch auf das anhängige Klageverfahren der Initiatoren des ÖPNV Bürgerbegehrens gegen die Stadt Rheine. Insoweit tangiert der Ausgang des Klageverfahrens auch die Erschließungsfrage der in Rede stehenden Hotelplanung.

Insofern rege ich an Planungsgrundlagen der motorisierten Erschließung und Klageschriften zum Thema ÖPNV der Beteiligung beizufügen damit die avisierte Erschließung mit den daraus resultierenden Kosten nachvollzogen werden können. Bis dahin kann auch hierzu nur spekuliert werden, auch was der Ausgang des ÖPNV Bürgerbegehrens betrifft, und die pauschale Anregung erfolgen, dass alle Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung, Verkehrsführung zum Hotel und zukünftigen Hotelumfeld durch den potentiellen unbekannten Hotelinvestor zu tragen sind. Das Grundstück ist zu einem Marktpreis zu veräußern.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB sind drei wesentliche Bestandteile notwendig:

- ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Planvorhaben sowie die Erschließung detailliert darstellt,
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie
- ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt, der u.a. die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung regelt.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung muss der Durchführungsvertrag noch nicht vorliegen.

Der Vorhabenträger muss gemäß § 12 BauGB ‚bereit und in der Lage‘ sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Erklärung des Vorhabenträgers wird mit dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt Rheine eingereicht. Dazu sind die entsprechenden Bonitätsnachweise etc. beizufügen. Die Stadt Rheine wird keine finanziellen Belastungen zu tragen haben, da es sich um ein privates Invest handelt.

Sowohl die Inhalte der Durchführungs- und Kaufverträge als auch die Finanzierungs- und Bonitätsnachweise seitens des Vorhabenträgers sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Der Investor wurde durch ein mehrstufiges, strukturiertes Bieterverfahren gefunden. In diesem hat er bereits ein Konzept für die Errichtung eines Stadthotels mit innerstädtischen Wohnungen vorgestellt. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung wurden und werden an den bisherigen Entwürfen noch Änderungen vorgenommen, die noch abzustimmen sind. Um den vorgesehenen Zeitplan einhalten zu können, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in einer schmaleren, dennoch rechtskräftigen Form unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt.

Das Konzept für das geplante Vorhaben wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens entsprechend der Notwendigkeit für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Vorhabenplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes öffentlich auslegen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Stadtverwaltung erstellt. Dadurch erhält die Stadt die Möglichkeit, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebundenen Festsetzungen und die Durchführung der Planungen detaillierter zu begleiten.

Die Ausarbeitung des Vorhabenplanes des Investors erfolgt in sehr enger Abstimmung mit den entsprechenden Ämtern der Stadtverwaltung, die Wert darauf legt, dass ein für die Allgemeinheit verträglicher Bebauungsplan erarbeitet wird. Die schützenswerten Interessen der Anlieger sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, auch bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die geplante Erweiterung des City-Club-Hotels kann aufgrund der mittlerweile durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum geplanten Wellness-Hotel in Bentlage wurde aufgrund des Verfahrensstopps nicht durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gab es massiven Widerstand, insbesondere aus der Öffentlichkeit. Dies führte nunmehr zu einer anderen, differenzierteren Projektbewertung insbesondere im politischen Raum, so dass letztlich einige Parteien einen Planungs- bzw. Verfahrensstopp forderten.

Die Verwaltung empfahl dem Investor, eine veränderte, in wesentlichen Teilen modifizierte Konzeption einzureichen. Da es seitens des Investors lange Zeit keine Aussagen oder geänderten Konzepte zum Wellness-Hotel gab, wurde das Bebauungsplanverfahren beendet und der Verfahrensbeschluss aufgehoben.

Eine Jugendherberge ist auf andere Zielgruppen spezialisiert als innerstädtische Hotels. Jugendherbergen sind auf Gruppen ausgelegt, meist im jugendlichen Alter, sodass auch ein entsprechendes Angebot an Veranstaltungen und Räumlichkeiten (Gruppenzimmer etc.) gegeben ist.

Innerstädtische Hotels hingegen sind weitestgehend auf (Rad-) Touristen sowie berufliche Gäste ausgelegt und bieten ein anderes, hochwertigeres Angebot als eine Jugendherberge. Die zunehmende Konkurrenz kann als Marktbelebung für die Hotelbranche in Rheine angesehen werden.

Im Bereich der Herrensreiberstraße wird das neue Hotelgebäude über die jetzigen Baugrenzen der Hertie-Immobilie hinausgehen. Jedoch entsteht zwischen dem Rathauszentrum und dem Hotel durch den Abriss eine 14 bis 15 m breite ‚Fuge‘, die im Rahmen der Freiraumplanung gestaltet und begrünt wird. Eine detaillierte Beurteilung der Auswirkungen auf den Klimaschutz wird aber im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens folgen.

Der Verkehrsknotenpunkt und die Matthiasstraße sind auf die ehemalige Nutzung der Immobilie als Kaufhaus ausgelegt. Eine Überlastung des Verkehrsknotenpunktes ist daher nicht zu erwarten. Die Realisierung des Parkraumes wird über die bereits vorhandene Tiefgarage abgewickelt, die eine separate Zufahrt erhält. Dies wurde bereits in einer Studie zum Bieterverfahren als Entwicklungsoption aufgezeigt. Die o.g. Änderungen in der Konzeption wirken sich auf die nachzuweisenden Stellplätze aus. Daher verändern sich auch hier die Planungen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden sämtliche Unterlagen öffentlich ausliegen.

Die Finanzierung des ÖPNV und die Absicherung über den kommunalen Haushalt sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Entsprechende Unterlagen, auch bezüglich des Bürgerbeteiligens, sind daher nicht beizufügen.

Die verkehrliche Erschließung über den ÖPNV wird aufgrund der Nähe zum Bahnhof und dem ZOB weiterhin gesichert sein.

1.2 **Bürger, Rheine:**

Schreiben vom 19.07.2020

Inhalt:

„Früher Hertie, bald Hotel“, titelte am 17. April 2019 die Wir in...Quelle: <https://wirin.de/wirtschaft-muensterland/44-bauen-wohnen-handwerk/18584-frueher-hertie-bald-hotel>

Der Inhalt des Artikel wird zum Gegenstand dieses Verfahrens erklärt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird der LINK <https://wirin.de/wirtschaft-muensterland/44-bauen-wohnen-handwerk/18584-frueher-hertie-bald-hotel> angeführt.

„bald“ ist eines der wenigen steigerbaren Adverbien im Deutschen. Die Steigerungsformen lauten im Komparativ: eher und im Superlativ: am ehesten Quelle: <https://de.wiktionary.org/wiki/bald> Vom 06.06.2020 bis zum 10.08.2020 läuft dieser Planungsschritt. Es macht daher neugierig zu erfahren was mit "bald" gemeint sein könnte.

Dem angeführten Artikel kann man entnehmen, dass Wolfgang Hackmann aus Meppen, der bereits vier Hotels in Papenburg, Meppen und Lingen betreibt, ein neues Hotel in Rheine eröffnen möchte.

Meppen plant Vier-Stern-Hotel an Püntkers Patt war am 15.09.2020 in der NOZ zu lesen: <https://www.noz.de/lokales/meppen/artikel/951579/meppen-plant-vier-stern-hotel-an-puentkers-patt>

Der Inhalt des Artikel wird zum Gegenstand dieses Verfahrens erklärt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird der LINK <https://www.noz.de/lokales/meppen/artikel/951579/meppen-plant-vier-stern-hotel-an-puentkers-patt> angeführt.

Eröffnung sollte 2020 sein ! Was ist seit dem aus dem Projekt geworden?

<https://www.noz.de/lokales/meppen/artikel/1593077/meppener-hotelneubau-startet-an-puentkers-patt-mitte-2019>

Meppener Hotelneubau startet an Püntkers Patt Mitte 2019 / Artikel vom 23.11.2018 !

<https://www.noz.de/lokales/meppen/artikel/1998710/baustart-fuer-meppener-vier-stern-hotel-noch-im-maerz> / Artikel vom 18.02.2020 !!!

Anscheinend hat der Rat der Stadt Rheine wenige Wochen später, anscheinend in einer nicht öffentlichen Ratssondersitzung, zum Thema Hotel in Rheine beraten und beschlossen.

Wurde in dieser Sondersitzung das Grundstück an den Hotel-Investor verkauft?

Wer ist der Hotel-Investor und wer ist der Vertragspartner der Stadt Rheine?

Welche rechtlichen Verpflichtungen ist die Stadt Rheine mit dem Vertragspartner eingegangen?

Welche Folgekosten - investiv und jährlich wiederkehrend - entstehen der Stadt Rheine bei diesem Projekt?

Wann kann die Stadt Rheine zu welchen Kosten / Konditionen mit welchen Fristen aus dem Vertrag aussteigen?

Wann kann der Investor zu welchen Kosten / Konditionen mit welchen Fristen aus dem Vertrag aussteigen?

Welche Kosten sind der Stadt Rheine mit dem Zwischenerwerb des Grundstücks entstanden und wie hoch die Erlöse aus dem Weiterverkauf an den Hotel-Investor?

Welcher konkrete Zeitpunkt wurde für die Hotel Eröffnung vertraglich vereinbart? "BALD"?!"

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die anschließende Umsetzung des Vorhabens nimmt einige Zeit in Anspruch. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 06.07.2020 bis zum 10.08.2020 statt. Daraufhin folgt eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Für einen zweiten Beteiligungsschritt ist der Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig. Da es um die planungsrechtliche Absicherung eines konkreten Vorhabens geht, ist dieses Verfahren eng mit den weiteren Planungen und Verhandlungen verzahnt.

Eine weitere Bindung besteht zum Planungs- und Umsetzungsprozess Rathauszentrum. Insbesondere ein zeitgerechter Rückbau und Abbruch der Bestandsimmobilie ehem. Karstadt / Hertie ist hier zu regeln. Auch diesbezüglich laufen zzt. vertiefende Abstimmungen mit dem Investor.

Der Bau eines Hotels in Meppen ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Das Grundstück ist noch nicht an den Investor verkauft worden und befindet sich noch im Eigentum der Stadt Rheine. Die Kaufvertragsverhandlungen zum Grundstück inkl. aller damit zusammenhängenden Regelungsbedarfe sind in Arbeit.

Die Inhalte des Kaufvertrages sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.3 Bürger, Rheine:

Schreiben vom 07.08.2020

Inhalt:

„Das wird ein langer Ritt“. Diese Überschrift trägt ein Presseartikel in der MVZ am Freitag, den 07. August 2020. Im Text ist wie folgt zu lesen: (...) „Das wird ein langer Ritt werden“, sagte er. Für die endgültige Fertigstellung inklusive des geplanten Stadthotels veranschlagte er fünf bis sieben Jahre. (...) Einen Vertrag mit dem Investor des Stadthotels gibt es laut van Wüllen noch nicht „Er ist jedoch an dem Projekt weiterhin sehr interessiert“, sagte der Stadtplaner. (...) Es hört sich nach einem Ritt auf einer Rasierklinge an, dessen Ende kein Zeitfenster hat. Ausser die Rasierklinge ist stumpf und zu entsorgen. Insofern ist es besser heute als morgen Weichen zu stellen, damit in diesem Jahrzehnt das Quartier noch eine Entwicklung erfährt. Die Chancen für Einzelhandel sind weiterhin vorhanden. Das lässt alles anscheinend der bisherige Wettbewerb und Prozess auch aus rechtlicher Sicht zu. Ob Kaufland, Primark oder andere Frequenzbringer, diese leiden nicht unter der Corona-Krise, wie das Hotelgewerbe. Auch machen solche Investoren Nägel mit Köpfen. Statt Hotel Einzelhandel. Statt Trading down Stadtentwicklung. Statt Zinsen für den Grundstückskauf Einnahmen in der Stadtkasse. Perspektive!!! Im übrigen dürfte mangels eines Kaufvertrages der Planungsprozess mit dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung einen offensichtlichen Mangel haben, der dazu führt, dass diese frühzeitige Beteiligung zu wiederholen sein dürfte. Im Rahmen dieser erneuten frühzeitigen Offenlage möge man bitte meine Einwendungen sämtlich im Text mit Dokumenten anführen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein komplexes Bauvorhaben wie dieses erfordert mehr Abstimmungsbedarf als andere. Vor dem Baustart muss auch das ehemalige Hertie-Gebäude abgebrochen werden. Außerdem steht das Projekt ‚Stadthotel‘ in einem unmittelbaren Zusammenhang zum Umbau des Rathauszentrums, was durch die entstehende Fuge begründet ist.

Wie unter 1.1 dieser Abwägung bereits erwähnt, sind die Kauf- und Durchführungsverträge vor Satzungsbeschluss zu unterschreiben. Zum Zeitpunkt des jetzigen Verfahrensschrittes

soll ein Kauf des Grundstücks durch den Investor in Aussicht gestellt werden. Da die Verhandlungen bereits laufen, wird der Kaufvertrag vor Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterzeichnet. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung ist daher nicht notwendig.

Im Rahmen des mehrstufigen, strukturierten Bieterverfahrens hat sich eine 30-köpfige Fachjury einstimmig für das vorliegende Konzept entschieden und die Empfehlung an die zuständigen Ausschüsse weitergeleitet. Für die Fläche lagen keine weiteren Angebote vor, sodass davon auszugehen ist, dass seitens anderer Investoren kein Interesse an einer Flächenentwicklung besteht.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, 48565 Steinfurt:

Schreiben vom 13.08.2020 (Fristverlängerung bis zum 14.08.2020)

Inhalt:

„Naturschutz und Landschaftspflege

Artenschutzrechtliche Belange

In dem Plangebiet sind der Unteren Naturschutzbehörde keine Vorkommen planungsrelevanter Tierarten bekannt.

Aufgrund des langen Leerstands und des komplexen Gebäudes sind Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Vogelarten nicht auszuschließen.

Die Unterlagen sind demnach nicht ausreichend, um etwaige Konflikte mit dem Artenschutz beurteilen zu können. Es sind folglich genauere Angaben zum Gebäude erforderlich.

Ich empfehle bereits zu diesem Zeitpunkt in der Planung eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter / eine Fachgutachterin mit Potenzialabschätzung durchführen zu lassen, um etwaige Konflikte mit dem Artenschutz beurteilen zu können und Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch einen Fachgutachter / eine Fachgutachterin erforderlich werden.

Damit es im weiteren Verfahren durch die Ergebnisse des Fachgutachtens nicht zu Bauverzögerungen kommt, wird empfohlen, den Beginn der Abbrüche für den aus Sicht des Artenschutzes voraussichtlich konfliktärmsten Zeitraum im Oktober vorzusehen.

Auskunft erteilen Frau xx/Frau xx, Tel.: 0xxxx xx-xxxx/xxxx

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Aus abfallrechtlicher Sicht bitte ich darauf hinzuwirken, dass für einen geplanten Abriss des Altgebäudes 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Potenzialabschätzung im Rahmen einer Gebäudekontrolle zum Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten werden noch durchgeführt. Diese wird zur Offenlage vorliegen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die

Ergebnisse möglicherweise Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Zeitfenster für den Abriss festgelegt werden.

Eine Bauschadstoffanalyse sowie ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept sind für den geplanten Abbruch erstellt worden.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48431 Rheine:

Schreiben vom 21.07.2020

Inhalt:

„innerhalb der überplanten Flächen befinden sich Leitungen der EWR, die der öffentlichen Versorgung dienen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die EWR weist auf vorhandene Leitungen im Plangebiet hin. Diese werden im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt.

2.3 Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen

Schreiben vom 14.07.2020

Inhalt:

„eine Luftbilddauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt.

Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen).

Allgemeines:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Weiteres Vorgehen:

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001>.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Hinweise werden außerdem in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, für den ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann („Bombenverdachtsfläche“). Ist bei der Durchfüh-

rung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

2.4 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, 48636 Coesfeld

Schreiben vom 29.07.2020

Inhalt:

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

Wie der Begründung zum VEP zu entnehmen ist, wird als Folge der Realisierung das Verkehrsaufkommen gegenüber dem heutigen Leerstand des Bestandsgebäudes, wieder erhöht werden.

Die Anbindung des Planvorhabens erfolgt über die Stadtstraße „Matthiasstraße“ zum Knotenpunkt B 481 / L 501 (Kardinal-Galen-Ring / Hovestraße). 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/24h.

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 sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird auch der Verkehrsknotenpunkt B 481 / L 501 (Kardinal-Galen-Ring / Hovestraße) im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit beim zunehmenden Verkehr durch das Stadthotel untersucht.

Folgender Hinweis wird außerdem in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz können gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 bzw. der L 501 nicht geltend gemacht werden.“

2.5 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster

Schreiben vom 15.07.2020

Inhalt:

„das Planungsgebiet tangiert in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret den mittelalterlichen Stadtkern von Rheine sowie einen Abschnitt der mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Befestigung der Stadt.

1) zur Stadtbefestigung: Die Entwicklung der Befestigung Rheines umfasst mehrere Phasen. Der vom Planungsgebiet tangierte Bereich ist dabei bereits der Phase des 14. Jahrhunderts zuzurechnen. Spätestens ab dem 15. Jahrhundert bestand diese aus einer festen Stadtmauer mit vorgelagertem Verteidigungswerk (Graben / Wall / Palisaden(?)). 1667 wurde Rheine von Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen darüber hinaus durch eine bastionäre Befestigung gesichert, welche stadtaus-

wärts vor der mittelalterlichen Stadtbefestigung lag. Die Verteilung des Walles, der Bastionen, Wassergräben und Ravelins geht aus Festungsplänen hervor, die vor der vollständigen Abtragung 1688 erstellt wurden. Das Planungsgebiet tangiert dabei sowohl einen Abschnitt der mittelalterlichen Stadtmauer mit vorgelagertem Verteidigungswerk wie auch einen Abschnitt der frühneuzeitlichen bastionären Befestigung, wobei hier in diesem Zusammenhang u.U. sogar der vormalige Bereich einer Bastion / Festung / Kasematte betroffen sein könnte.

- 2) zum mittelalterlichen Stadtkern: Der Ortskern von Rheine zeichnet sich durch ein weitgehend historisch gewachsenes Straßenbild aus. Das ausgewiesene Planungsgebiet liegt dabei im südlichen Bereich der mittelalterlichen Stadt und betrifft den vormaligen Standort zweier wesentlicher Objekte im Randbereich der dem Urkataster zu entnehmenden Straßenzüge „Herrenschreiberstraße“ und „Kreuzstraße“. Zum einen ist hier der möglicherweise bereits im 14. Jahrhundert an die Familie von Langen (1349 ist ein Berent von Langen als Droste von Rheine erwähnt) verlehnte Langenhof zu erwähnen, dessen vormaliger Standort 1619 durch die Errichtung mehrerer Wohnhäuser überprägt wurde (deren grundsätzliche Struktur und Ausdehnung sich noch anhand des Urkatasters nachvollziehen lassen), zum anderen der 1484 ersterwähnte Burgmannshof Grüter (später: von Stael), der im 19. Jahrhundert an die Grafen von Fürstenberg, später (1860) an die Stadt Rheine ging, die hier eine Katholische Schule einrichtete. Nach deren weitgehender Zerstörung 1944 erfolgte 1957 der Abbruch der noch bestehenden Bausubstanz. Eine darüber hinaus gehende Tangierung des mindestens frühneuzeitlichen Stedinghofes ist ebenfalls nicht auszuschließen. Eine erste Erwähnung erfährt dieser 1653, später wird er zu einem Krankenhaus umfunktioniert, welches bis in das 20. Jahrhundert hinein existierte. Des Weiteren wird vom Planungsgebiet der im Urkataster ersichtliche und das Planungsgebiet annähernd von West nach Ost durchziehende Straßenzug „Hinter der Münstermauer“ vollständig überprägt.

Von allen hier genannten Objekten dürften sich innerhalb des Planungsgebietes untertägig Reste erhalten haben. Auf Basis des historischen Abrisses und der Lagekriterien ist außerdem mit einiger Sicherheit davon auszugehen, dass sich untertägig Befunde und Funde erhalten haben, die mit städtischer Bebauung, der allgemeinen Siedlungsentwicklung aber auch städtischem Leben in Verbindung stehen und mindestens bis in das (frühe) 14. Jahrhundert zurückreichen dürften. Es könnten aber auch ältere Strukturen zu Tage treten, welche neue Erkenntnisse zu Aufbau und Alter Rheines in diesem Bereich ergeben.

Das Planungsgebiet selbst umfasst somit in vollem Umfang ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung Attendorns vermittelt, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können. Auf Basis der bisher im Stadtkern durchgeführten archäologischen Maßnahmen ist im innerstädtischen Bereich außerdem grundsätzlich von einem hervorragenden Erhaltungszustand der (u.U. umfangreichen) Bodendenkmalsubstanz auszugehen.

Abschließend ist somit grundsätzlich festzuhalten, dass sämtliche in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Bodeneingriffe und Abbrüche im Zuge der Maßnahme eine durchgängige archäologische Begleitung erfordern. Zu Detailabsprachen hinsichtlich der Vorgehensweise hält die LWL-Archäologie für Westfalen einen Ortstermin mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus eindeutig hervorgehenden vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten für erforderlich (Ansprechpartner: Herr xx (Tel.: 0xxxx/xxx-xxxx bzw. 0xxx/xxxx-xxxx, Mail: xx@xx.xx)). Im Rahmen dessen kann auch festgelegt werden, ob die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Baumaßnahmen stehenden Bodeneingriffe von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden wird.

Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet tangiert Flächen von archäologischem Belang (Stadtbesetzung und mittelalterlicher Stadtkern). Innerhalb der Flächen befinden sich voraussichtlich wertvolle Bodendenkmalsubstanzen. Daher sind sämtliche Bodeneingriffe und Abbrüche im Zuge der Maßnahme archäologisch zu begleiten. Die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Baumaßnahmen stehenden Bodeneingriffe kann von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden.

Folgende Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Sämtliche in Verbindung mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Bodeneingriffe und Abbrüche im Zuge der Maßnahme erfordern eine durchgängige archäologische Begleitung. Zu Detailabsprachen hinsichtlich der Vorgehensweise ist vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten ein Ortstermin auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus eindeutig hervorgehenden vorgesehenen Bodeneingriffstiefen erforderlich.“

2.6 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster

Schreiben vom 14.07.2020

Inhalt:

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

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten aus denkmalfachlicher Sicht die Auswirkungen des geplanten Stadthotels auf die folgenden Denkmäler genauer untersucht und dargelegt werden:

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

Wir bitten um die Anfertigung von Visualisierungen und Schnitten, um einerseits die Höhenentwicklung in der Umgebung der genannten Denkmäler sowie die Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf die Kirche St. Dionysius beurteilen zu können.

Nach unserem kurlandschaftlichen Fachgutachten besitzt Rheine einen kurlandschaftlich bedeutsamer Stadtkern innerhalb des bedeutsamen Kurlandschaftsbereichs „D 4.1 Gronau, Ochtrup, Wettringe, Neunkirchen, Rheine“ (vgl. S. 83ff).“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden durch den Investor weitere Planunterlagen erstellt, darunter auch Visualisierungen des Stadthotels. Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Investor, entsprechende Visualisierungen und Schnitte, die die Auswirkungen auf die o.g. Gebäude aus denkmalfachlicher Sicht darlegen, zu erstellen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen, sodass die Sichtbeziehungen auf die Kirche St. Dionysius beurteilt werden können.