

Vorlage Nr. 400/22

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9,**
Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine
I. **Abwägungsbeschluss**
II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlung des StUK**
III. **Satzungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	26.10.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	06.12.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Hachmann

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 empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Anlage 2: Vorlage Nr. 469/21), gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Anlage 3: Vorlage Nr. 169/22) sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (siehe Anlage 1) zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

A Hintergrund

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, war unmittelbar an das Rathauszentrum angebaut. Seit dem Jahr 2009 waren das Rathauszentrum und hier insbesondere die Einzelhandelsstruktur vom Leerstand des Gebäudeteils der ehemaligen Karstadt / Hertie-Immobilie betroffen. Die Verlagerung des dort ebenfalls angesiedelten Bekleidungsgeschäftes 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 vier Schwerpunkte der Nutzung vorsieht:

- Qualitätsvolle Hotelnutzung für Familien- und Fahrradtouristen sowie als Business- und Tagungshaus,
- Gastronomieangebote im Erdgeschossbereich zur Belebung des Umfeldes,
- Wohnungen in unterschiedlichen Größen ab dem 1. OG, um das innerstädtische Wohnen zu fördern.
- Ergänzendes Fitnessangebot im EG

Der Nutzungsmix entspricht den bereits im Vorfeld benannten Bedarfen für eine zukunftsfähige, innerstädtische Neunutzung mit Perspektive, die eine Erweiterung des Hotelangebotes mit einer Stärkung innerstädtischen Wohnens verknüpft und zudem im Erdgeschoss frequenzbringende, gastronomische Angebote schafft, die auch den angrenzenden Staelschen Hof als Stadtplatz beleben sollen.

In 2022 wurde der Abbruch der ehemaligen Karstadt-/Hertie-Immobilie durchgeführt und abgeschlossen, so dass die Flächen nun für die Neuentwicklung zur Verfügung stehen.

B Verfahren

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.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 11. Mai 2022 beraten.

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Detailabstimmungen zum Vorhaben machten aufgrund der Vorhabenbezogenheit, obschon sie nur z. T. marginale Einzelaspekte betrafen, eine erneute Offenlegung erforderlich. Diese wurde am 11.05.2022 beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB hat vom 11. Juli 2022 bis einschließlich 1. August 2022 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.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan um die nachrichtliche Übernahme eines Leitungsrechtes ergänzt. Dies ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 6) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 7) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Das Vorhaben des Stadthotels ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 8) dargestellt.

C Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die Bauleitplanung werden bauliche Maßnahmen vorbereitet, die nach einem Abbruch der bestehenden Bausubstanz die Errichtung eines Stadthotels ermöglichen. Für den Zeitraum der Baumaßnahmen wird sich durch die mit der Abbruchtätigkeit und der darauffolgenden Neubautätigkeit einhergehenden Auswirkungen der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, erhöhen.

Aufgrund des Standortes sind jedoch die stadtentwicklungspolitischen Ziele für den Standort und sein Umfeld in Abwägung mit der CO₂ Entstehung zu setzen, die durch Abriss und Neubau entstehen. Die Nachnutzung einer zentralen Lage und die Förderung einer attraktiven Innenstadt stehen darum im Vordergrund.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Beschlossene Abwägungsempfehlungen zur frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 3: Beschlossene Abwägungsempfehlungen zur Offenlage
- Anlage 4: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 5: Bebauungsplanentwurf für den Satzungsbeschluss - NEU
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Textliche Festsetzungen
- Anlage 8: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 9: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag