

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Kennwort: „Stadthotel“

- Satzung -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 07.10.2022

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsziele.....	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme.....	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Regionalplan Münsterland	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplanung.....	6
3.4	Sonstige Planungen	7
II	PLANUNG.....	8
1	Städtebauliches Konzept	8
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3	Bauweise / Überbaubare Flächen	10
2.4	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung	11
2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
2.6	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
3	Auswirkungen der Planung.....	12
3.1	Auswirkungen auf den Klimaschutz.....	12
3.2	Artenschutz.....	12
4	Flächenbilanz	14
III	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	15

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsziele

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ gemäß § 12 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 Bekleidungs-geschäftes 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 nutzungs-gerechte Neunutzung durch einen privaten Investor zu ermöglichen.

Für das ehemalige Warenhaus wurde im Jahr 2018 ein europaweit ausgeschriebenes, mehr-stufiges strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt, das im Frühjahr 2019 erfolgreich abge-schlossen wurde. Am Standort sollen kleinteilige, frequenzerzeugende Nutzungen im Vorder-grund stehen, die zur Arrondierung des Angebotsspektrums sowie zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt – insbesondere im südwestlichen Bereich – beitragen. Im Rahmen dieses Bi-eterverfahrens 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 Mul-tifunktionssaal 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.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Art der bauli-chen Nutzung, die bisher als Kerngebiet festgesetzt ist, nicht verändert. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um kerngebietsverträgliche Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO.

1.2 Planverfahren

Da es sich hier um die Umsetzung des konkreten Vorhabens „Stadthotel“ und nicht um eine reine Rahmengenbung für an diesem Standort mögliche Entwicklungen im Sinne einer Ange-botsplanung handelt und auch die städtebaulichen wie gestalterischen Qualitäten der vorge-legten Planung im gegenseitigen Einvernehmen möglichst rechts- und inhaltssicher umgesetzt werden sollen, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet der Gesetzgeber ein Planungs-instrument, das lediglich auf die Umsetzung des genannten Vorhabens abzielt. Der einzu-reichende Vorhaben- und Erschließungsplan wird, ebenso wie der Durchführungsvertrag, Be-standteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort „Stadthotel“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Das vorliegende Plangebiet erfüllt die im BauGB festgelegten Kriterien zum § 13a und qualifiziert sich somit für eine Änderung im beschleunigten Verfahren:

- Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung, da es sich um einen bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt u.a. darauf ab, die Bevölkerung in der Stadt Rheine mit Wohnraum zu versorgen. Damit qualifiziert die Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die Grundfläche darf in einem Plangebiet im Sinne des § 13a BauGB nicht mehr als 20.000 m² betragen. Zur Ermittlung dieser Größe wird die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7.277 m². Als GRZ wird eine Maßzahl von 1,0 festgesetzt. Demnach liegt die Fläche des gesamten Geltungsbereiches unter dem im § 13a definierten Schwellenwert von 20.000 m².
- Der § 13a BauGB kann gemäß Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Die Zulassung von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (Fallgruppe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG), wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht vorgesehen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite des Staelschen Hofes entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze des geplanten Hotelgebäudes,
- im Osten: durch die zukünftige Grundstücksgrenze des geplanten Hotelgebäudes zur Herrenschreiberstraße,
- im Süden: durch die Nordgrenze der Matthiasstraße bzw. Einmündung Kolpingstraße,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 1115 zum Flurstück 1116.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1115, 1142, 1143 und 1586 (teilweise). Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rheine Stadt, Flur 111.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Abbildung 1: Luftbild (Abgrenzung des Plangebietes)

Das bestehende Gebäude des ehemaligen Hertie-Kaufhauses wird im Vorfeld der Umsetzung des Stadthotels abgebrochen. Die Abbrucharbeiten werden voraussichtlich im Dezember 2021 beginnen und im Juni 2022 abgeschlossen sein.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

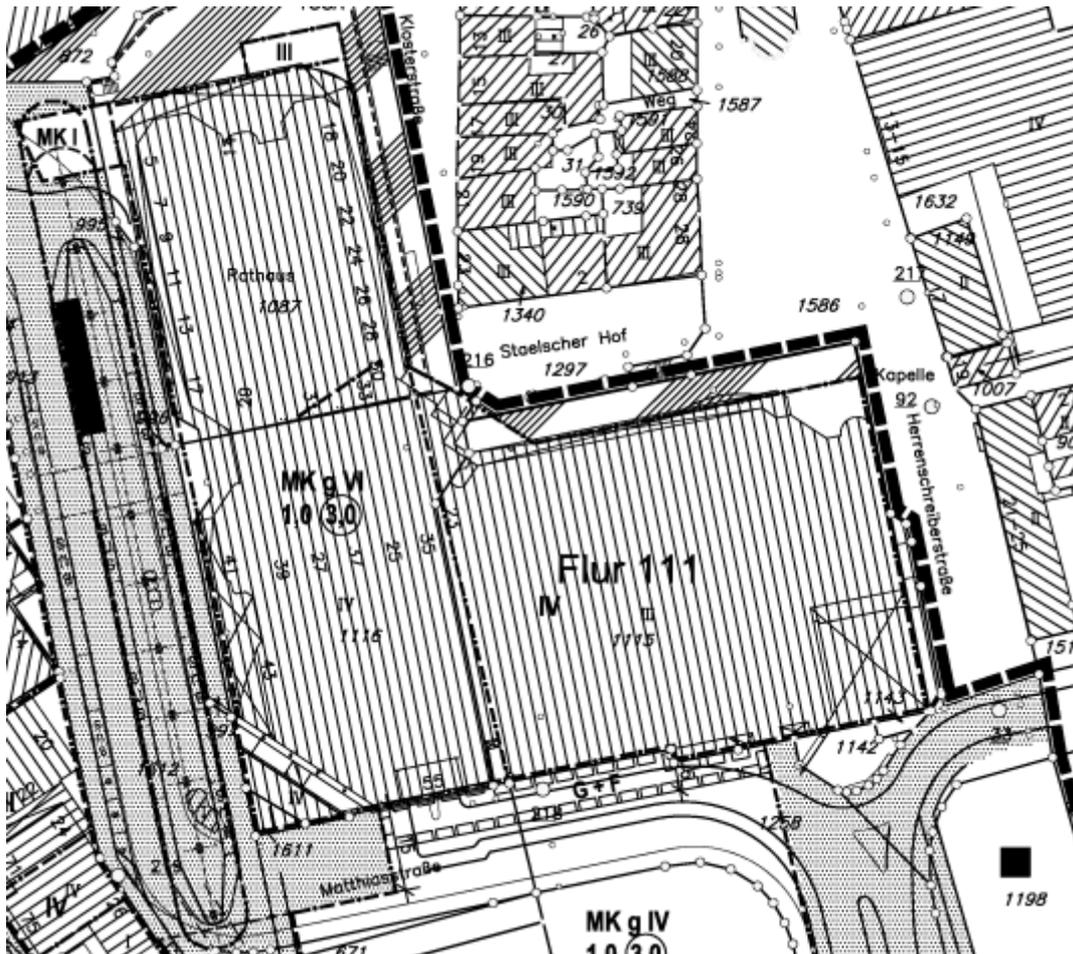
3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet „Stadthotel“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 folgen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet selbst bestehen keine übergeordneten Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.



3.4 Sonstige Planungen

Der **Masterplan Grün** stellt den Gebäudekomplex Rathauszentrum / Hertie aufgrund des Flachdaches als öffentliches Gebäude mit Gründachpotential dar. Für den angrenzenden Stael-schen Hof werden eine Aufwertung der öffentlichen Platzfläche sowie eine Prüfung für weitere Begründung empfohlen.

Die *Überprüfung des Einkaufsstandortes Karstadt / Hertie* wird als Maßnahme B4 im 2014 aufgestellten **Rahmenplan Innenstadt** aufgeführt. Um einen Trading-Down-Effekt für das Innen-stadtquartier rund um den Stael-schen Hof zu vermeiden, soll ein Szenario entwickelt werden, das eine nachhaltige Lösung für den Leerstand bildet und die westliche Innenstadt aufwertet.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist gemäß dem vorherigen Bieterverfahren die Errichtung eines Gebäudekomplexes geplant, der die Nutzungsschwerpunkte Hotel, Wohnen und Gastronomie beinhaltet. Das Bestandsgebäude im Plangebiet, das ehemalige Hertie-Kaufhaus wird in diesem Zuge abgerissen. Die neu entstehende Struktur soll sich in das städtebauliche Umfeld der Rheiner Innenstadt einfügen. Das Stadthotel soll weitestgehend in IV- bis V-geschossiger Bauweise realisiert werden. Durch einen inneren Hof wird der Gesamtkomplex aufgebrochen. Zur neu entstehenden ‚Fuge‘ zwischen dem Stadthotel und dem Rathauszentrum wird das Gebäude eingeschossig. Die Flachdächer des Gebäudes werden extensiv begrünt.

Es sind insgesamt 41 Wohnungen mit Größen zwischen 60 und 135 m² mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen geplant. Diese befinden sich im weitestgehend im nördlichen und östlichen Bereich des Gebäudes, ausgerichtet zum Staelschen Hof und der Herrenschreiberstraße und im südwestlichen Teilbereich zur Matthiasstraße.

Das Erdgeschoss dient hauptsächlich der Hotel- und der dazugehörigen Gastronomie-Nutzung, aber auch für eigenständige Gastronomie und Einzelhandel. Das Hotel soll für Familien und Fahrradtouristen, aber auch als Business- und Tagungshaus in Synergie zum neugeplanten Ratssaal / Multifunktionssaal dienen. Vorgesehen sind 100 Hotelzimmer, die sich im südlich ausgerichteten Teilbereich des Gebäudes befinden.

In dem eingeschossigen Bereich zur Fuge soll ein Fitnessstudio entstehen.

Die Tiefgarage wird von der Matthiasstraße aus erschlossen. Aufgrund der Fuge ist die Zufahrt zur Tiefgarage des Hotels von der Zufahrt der Rathaus-Tiefgarage getrennt. Im Untergeschoss sind beide Parkflächen miteinander verbunden. Neben Flächen für Technik und Lagerräumen sind insgesamt 69 KFZ-Stellplätze und 180 Fahrrad-Abstellplätze für Hotelgäste und Wohnungsnutzer vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über eine Logistikfläche im Erdgeschoss.

Die Materialität des Gebäudes orientiert sich an der Architektur der ehemaligen Spinnereigebäude in Rheine. Ein hellroter Klinker mit Variationen im Farbton wird ergänzt durch Fenster- und Metallelemente in matten Grau- und Anthrazittönen.



Abbildung 3: Nord- und Südansicht des Stadthotels, Achterkamp + Möller Architekten, 2022



Abbildung 4: Ost- und Westansicht des Stadthotels, Achterkamp + Möller Architekten, 2022

Die Fuge zwischen Rathauszentrum und entsteht durch die Trennung der Gebäudeteile Hertie und Rathauszentrum. Diese wird als Fuß- und Radweg einen neuen innerstädtischen Eingangsbereich bilden.

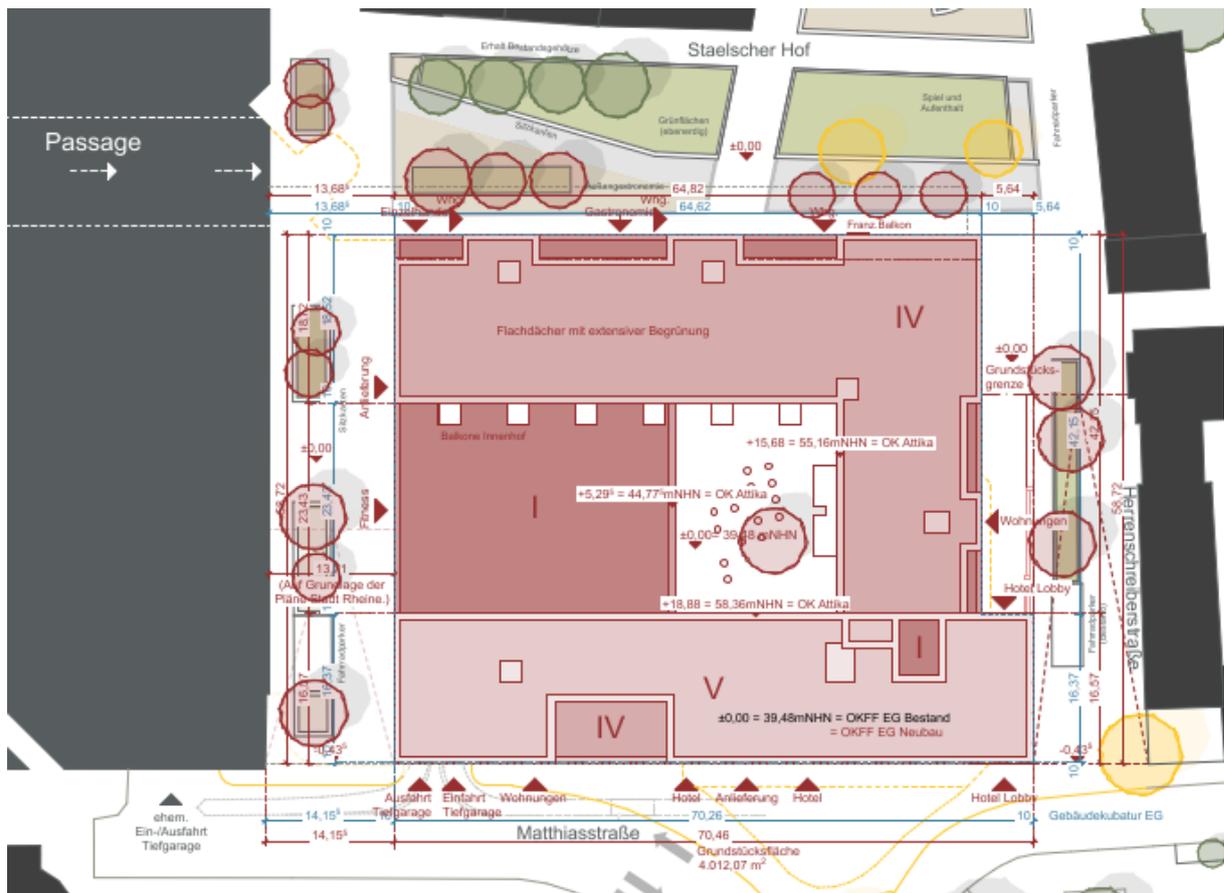


Abbildung 5: Lageplan, Achterkamp + Möller Architekten, 2022

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzungen wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10g „Westliche Innenstadt“ in der Fassung der 12. Änderung nicht verändert.

Es wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und 6 bis 7 zulässigen Nutzungen:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans,
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um eine mit dem Charakter des Plangebiets als Teil der Rheiner Innenstadt vereinbare Nutzungsstruktur innerhalb dieser Flächen zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handellagen in der Innenstadt zu vermeiden, wird damit die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 sonst allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) für unzulässig erklärt.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2, Nummer 5 fallen sowie Wohnungen, die nicht unter Absatz 2, Nummer 6 und 7 fallen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an dem konkreten Vorhaben und wird entsprechend mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) einem Kerngebiet entsprechend mit 3,0 festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Für die Bebauung im Plangebiet wird eine Gebäudehöhe (als Oberkante der baulichen Anlage) und Geschossigkeit festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich die zukünftigen baulichen Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld einfügen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Für den gesamten Baukörper wird eine maximal fünfgeschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse = V) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 58,36 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 18,90 m.

2.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind eng gefasst, um die Umsetzung des konkreten Vorhabens sicherzustellen. Der überbaubare Bereich orientiert sich daher an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudekomplex.

2.4 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung

Vorgesehen ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauung mit teilweise begrüntem Flachdach und einer verklünnerten Fassade. Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Als Ergänzung werden in den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung aufgenommen.

2.4.1 Dachneigung / Dachform

Im Kerngebiet MK sind nur Flachdächer zulässig.

2.4.2 Dachbegrünung

Die im MK festgesetzten Flachdächer sind auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Anwohner und die Nutzer des Hotels und dessen Einrichtungen sind durch die Tiefgarage, welche im Süden an der Matthiasstraße über eine Ein- und Ausfahrt verfügt, zu einem großen Teil sichergestellt. Die fehlenden Stellplätze werden gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Rheine vom Investor abgelöst.

Die Errichtung der Tiefgarage ist gemäß § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO nur innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Flächen zulässig.

2.6 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Matthiasstraße erschlossen, an der sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage befindet. Fuß- und radläufig ist das Gebäude durch die neu entstehende Rad- und Fußverkehrsverbindung in Verlängerung der Klosterstraße sowie durch den Staelschen Hof und die Herrenschreiberstraße erschlossen.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes „Matthiasstraße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die westlich an das Kerngebiet angrenzende Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bereich für den Fuß- und Radverkehr“ festgesetzt.

Der nördlich an das Kerngebiet angrenzende Bereich „Staelscher Hof“ wird weiterhin als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt.

Innerhalb des überbaubaren Bereiches verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal der Technischen Betriebe Rheine. Diese Trasse wird durch ein 8 m breites Leitungsrecht gesichert. Jede geplante Bautätigkeit innerhalb dieser Trasse ist mit Vorfeld mit den Technischen Betrieben abzustimmen.

Der Kanal ist während der Baumaßnahme und nach Fertigstellung 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.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Bei dem betroffenen Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende, nicht mehr genutzte Fläche, die durch die planungsrechtliche Anpassung wiedernutzbar gemacht wird und somit einen weiteren Verbrauch von Flächenressourcen verhindert. Daher handelt es sich hier um eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar ist.

Die Planung bereitet jedoch 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) entsprechenden Individualverkehr 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.

Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes und der Größenordnung des Vorhabens insgesamt (Fläche ca. 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 um.

3.2 Artenschutz

Für das vorliegende Vorhaben wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Auswertung der vorhandenen Daten durch das Büro Ökon, Münster erstellt. Der Eingriffsort wurde an zwei Ortsterminen (1. Februar 2021 und 18. Februar 2021) besichtigt. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird geklärt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können (ASP Stufe I). Im Fall einer Betroffenheit besonders geschützter Arten werden im Rahmen einer vertiefenden Art-für-Art Betrachtung notwendige Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konzipiert (ASP Stufe II).

Das Untersuchungsgebiet definiert sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 sowie die direkte Umgebung des Plangebietes. Der Bereich befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Rheine. Mit Ausnahme der etwa 250 m östlich verlaufenden Ems ist das Umfeld des Geltungsbereiches durch urbane Strukturen geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ausschließlich das ehemalige Kaufhausgebäude.

3.2.1 Wirkfaktoren der Planung

Durch den Abriss von Gebäuden / Gebäudeteilen oder Gebäudeumbauten können planungsrelevante Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe, Schleiereule) und / oder Fledermausarten (z.B. Breitflügel-, Zwergfledermaus, Braunes Langohr) betroffen sein, die zu verschiedenen Jahreszeiten oder ganzjährig diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen und somit potenziell getötet werden können. Bewertet werden hierfür die Auswirkungen auf Gebäude bewohnende Arten (Vögel und Fledermäuse).

Betriebsbedingte Emissionen wie Licht, Lärm und visuelle Reize können unter Umständen dauerhaft umliegende Bereiche beeinflussen. Störungssensible Arten können hierdurch einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erleiden. Eine regelmäßige Beleuchtung von Leitlinien oder Nahrungsräumen von Fledermäusen kann zu Meidung dieser Bereiche führen. Durch die Nutzung anderer, suboptimaler Lebensräume oder Leitlinien können Risiken wie Kollisionen und somit die Tötung eintreten oder sich der Fitnesszustand verringern. Dieses kann zu einer Aufgabe von Jungtieren (Tötung) sowie von Wochenstubenquartieren (Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führen.

3.2.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen sind erforderlich, um eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“

Zur Vermeidung der Tötung von übertragenden oder winterschlafenden Fledermäusen sind die konstruktiven Rückbauarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Da die ökologische Baubegleitung in den Wintermonaten im vorliegenden Fall erheblich umfangreicher und vermutlich auch konfliktreicher ist, wird eine Entwertung der potenziell nutzbaren Strukturen (Fensterbänke und Attikaverblendung) innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (15. März bis 31. Oktober) empfohlen.

Innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen ist das Gebäude in der Nacht / am Morgen vor dem Abrissbeginn von mindestens drei fachkundigen Personen auf ein-/ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein-/Ausflügen kann die Entwertung der relevanten Strukturen bzw. die konstruktiven Abrissarbeiten unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten relevante Quartiere nicht unmittelbar entwertet werden können (z.B. bei einem abschnittswisen Abriss über mehrere Wochen), ist die abendliche Ausflugs-/morgendliche Einflugkontrolle dementsprechend vor den weiteren Arbeiten zu wiederholen.

Kann ein Ein-/Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein-/ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Es ist sicherzustellen, dass die Abrissarbeiten solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat. Weitere Maßnahmen können dann z.B. die manuelle Abnahme der Fensterbänke und Attikaverblendungen sein. Aufgefundene Tiere können so bei Notwendigkeit gesichert werden. Bei größerem Vorkommen müssen die Arbeiten verschoben werden.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist das Gebäude auch auf Vorkommen von Gebäudebrütern zu untersuchen.

Fassadengestaltung mit Vogelkollisionsschutz

Zur Vermeidung der Tötung von besonders geschützten wie auch streng geschützten Vogelarten ist auf großflächige Glasfassaden nach Möglichkeit zu verzichten. Ist der Einsatz von großflächigen Glasfassaden dennoch vorgesehen, ist für die Glasflächen Vogelschutzglas der Kategorie A gemäß der Richtlinie der Schweizer Vogelschutzwerke zu verwenden.

3.2.3 Fazit

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen

- Ökologische Baubegleitung
- Fassadengestaltung mit Vogelkollisionsschutz

für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist.

4 Flächenbilanz

Kerngebiet	4.012 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.987 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche: Bereich für den Fuß- und Radverkehr	945 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche: Fußgängerzone	333 m ²
Gesamt	7.277 m ²

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.11.2019
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	06.07.2020 - 10.08.2020
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung	06.10.2021
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	19.10.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	08.11.2021 - 08.12.2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11.05.2022
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung Satzungsbeschluss	06.12.2022
Wiederholung des Satzungsbeschlusses	20.06.2023
Rechtskraft	

Rheine, 05.06.2023

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen

Leiter Stadtplanung