

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Kennwort: „Stadthotel“

1. Änderung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Planungsziele.....	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme.....	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan Münsterland	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplanung.....	5
3.4	Sonstige Planungen	6
II	PLANUNG.....	7
1	Städtebauliches Konzept	7
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3	Bauweise / Überbaubare Flächen	10
2.4	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung.....	10
2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
2.6	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
3	Auswirkungen der Planung.....	11
3.1	Auswirkungen auf den Klimaschutz.....	11
3.2	Artenschutz.....	12
4	Flächenbilanz	12
III	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	13

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsziele

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ gemäß § 12 BauGB war die Reaktivierung der Hertie-Brache mit dem Ziel, an dieser Stelle ein innerstädtisches Hotel zu errichten.

Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ wurde am 20. Juni 2023 durch den Rat der Stadt Rheine gefasst. Im weiteren Verlauf der Planungen durch den Investor des Bauvorhabens haben sich geringfügige Änderungen im architektonischen Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans beigelegt ist, ergeben.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ werden die Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Da sich die Änderungen nicht auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Parameter beziehen, sind planungsrechtliche Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig.

1.2 Planverfahren

Da durch die Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Daher wird das Änderungsverfahren als einstufiges Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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 wurde im Vorfeld der Umsetzung des Stadthotels abgebrochen. Die Abbrucharbeiten wurden bis Sommer 2022 durchgeführt.

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.

II PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist gemäß dem vorherigen Bieterverfahren weiterhin die Errichtung eines Gebäudekomplexes geplant, der die Nutzungsschwerpunkte Hotel, Wohnen und Gastronomie beinhaltet. Das Bestandsgebäude im Plangebiet, das ehemalige Hertie-Kaufhaus, wurde 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 ‚Gasse‘ zwischen dem Stadthotel und dem Rathauszentrum wird das Gebäude eingeschossig. Hier entsteht ein offener Durchgang zum Innenhof des Hotels, welcher durch ein Stabgittertor für den Nachtverschluss des Zugangs ergänzt wird. Die Flachdächer des Gebäudes werden extensiv begrünt.

Es sind insgesamt 33 Wohnungen 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.

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 neu geplanten Ratssaal / Multifunktionssaal dienen. Vorgesehen sind 116 bis 124 Hotelzimmer, die sich im südlich ausgerichteten Teilbereich des Gebäudes befinden.

In dem eingeschossigen Bereich sind Mieteinheiten für Büro- oder Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

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.

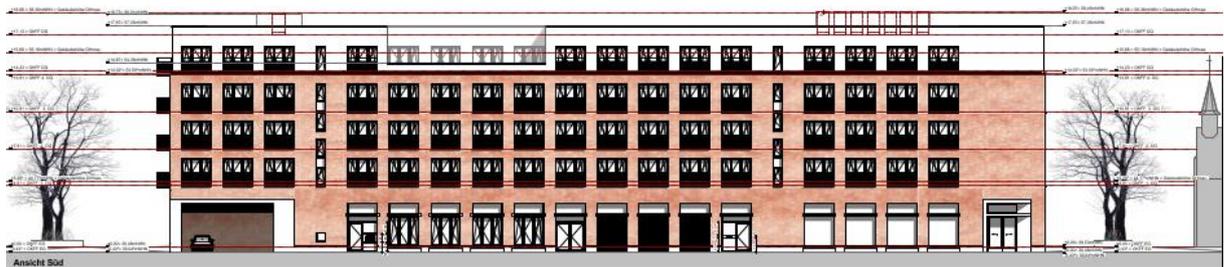


Abbildung 4: Nord- und Südansicht des Stadthotels, Achterkamp + Möller Architekten, 2024



Abbildung 5: Ost- und Westansicht des Stadthotels, Achterkamp + Möller Architekten, 2024

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.

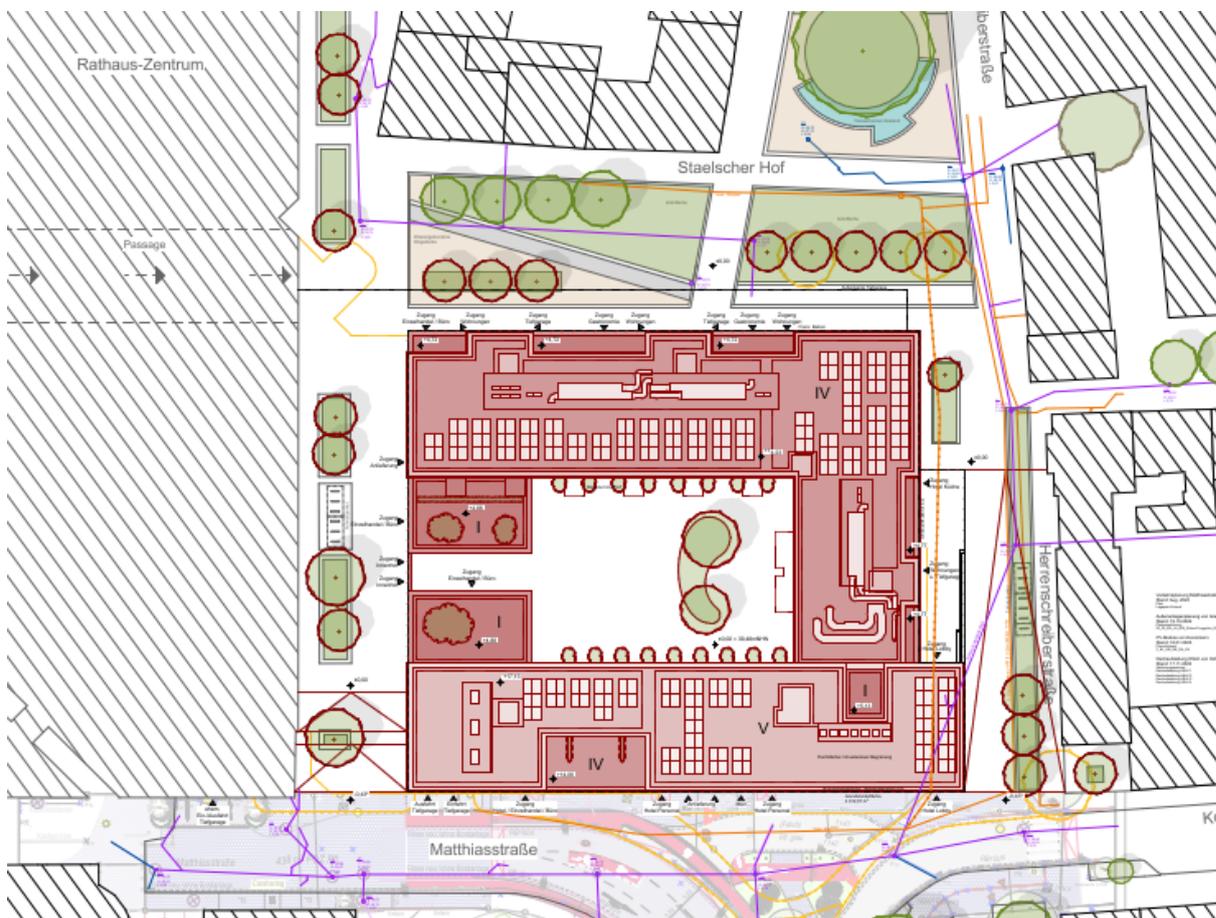


Abbildung 6: Lageplan, Achterkamp + Möller Architekten, 2024

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzungen wird gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Stadthotel“ nicht verändert.

Es wird weiterhin 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 Handelslagen 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der 1. Änderung nicht geändert.

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 weiterhin 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 weiterhin eine bis zu fünfgeschossige Bebauung mit teilweise begrüntem Flachdach und einer verklinkerten 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. Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bestehen nicht.

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.

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. Viel-

mehr setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan und diese 1. Änderung die stadtentwicklungspolitischen Ziele für den Standort und sein Umfeld um.

3.2 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Auswertung der vorhandenen Daten durch das Büro Ökon, Münster erstellt. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Auswirkungen zum Thema Artenschutz.

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	28.02.2024
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	März 2024
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	März – April 2024
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung	vsl. 15.05.2024
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung Satzungsbeschluss	vsl. 15.05.2024
Rechtskraft	vsl. Juli 2024

Rheine, 13.02.2022

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....

Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung