

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 338

Kennwort: "Hotel Bentlage"

- Vorentwurf -

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Geltungsbereich / Bestand .....	4
4	Planungsvorgaben .....	5
4.1	Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung .....	5
4.1.1	Landesentwicklungsplan .....	5
4.1.2	Regionalplan .....	6
4.1.3	Fazit .....	7
4.2	Örtliche Planungen .....	8
4.2.1	Flächennutzungsplan .....	8
4.2.2	Bebauungsplan (B-Plan) .....	8
5	Städtebauliches Konzept .....	9
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Bauweise, Baugrenzen .....	14
6.4	Fläche für Stellplätze .....	14
6.5	Verkehrsflächen / Erschließung .....	14
6.6	Grünflächen .....	15
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	16
6.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	16
6.9	Erhaltung von Bäumen .....	16
7	Städtebauliche Daten .....	16
8	Verkehrliche Erschließung .....	17
9	Immissionen und Emissionen .....	17
10	Technische Erschließung .....	19
10.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung .....	19
10.2	Fernmeldenetz .....	19
10.3	Oberflächenentwässerung .....	19
10.4	Schmutzwasserentsorgung .....	19
10.5	Abfallbeseitigung .....	19
10.6	Vorbeugender Brandschutz .....	19
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	20
11.1	Auswirkungen auf die Umgebung .....	20

11.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	20
11.3	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange.....	20
11.4	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	20
11.5	Klimaschutz / Klimawandel.....	21
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	21

## ANLAGEN

- SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2018
- Artenschutzprüfung, IPW *in Bearbeitung*
- Fachgutachten: Fledermäuse, Axel Donning Büro für Faunistische Erfassungen 2018
- Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter Ing.-Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie 2018
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW *in Bearbeitung*
- Verkehrsuntersuchung, IPW 2018
- Schalltechnische Beurteilung, IPW *in Bearbeitung*
- Entwurfsplanung Straßenbau - Vorplanung, IPW 2018

---

### Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-11-05  
Proj.-Nr. 216254

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 Kennwort: „Hotel Bentlage“ hat das Ziel, in Rheine-Bentlage die Ansiedlung eines Hotels zu ermöglichen.

Konkret ist der Neubau eines Kongress- und Wellnesshotels mit den drei Schwerpunkten „Hotel“, „Kongress- und Eventbereich“ sowie „Wellness- und Spa-Bereich“ geplant.

Im Nordwesten von Rheine, im Stadtteil Bentlage, befinden sich freie Flächen, die bereits 2006 in einem Strukturkonzept u. a. für die Entwicklung eines Hotels vorgesehen waren. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer Nähe zum Schloss Bentlage, zu den Salinen und dem Natur-Zoo sowie der relativ kurzen Entfernung zur Bundesstraße B 70 hervorragend für die Entwicklung eines Hotels.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist momentan nicht möglich. Um die Fläche in Bauland umwandeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rheine, Stadtteil Bentlage, gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- die Belange der Wirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange der Freizeit und Erholung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbaufläche „Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen“ dar.

## 2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 Kennwort: „Hotel Bentlage“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht

und allen erforderlichen Fachbeiträgen werden alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

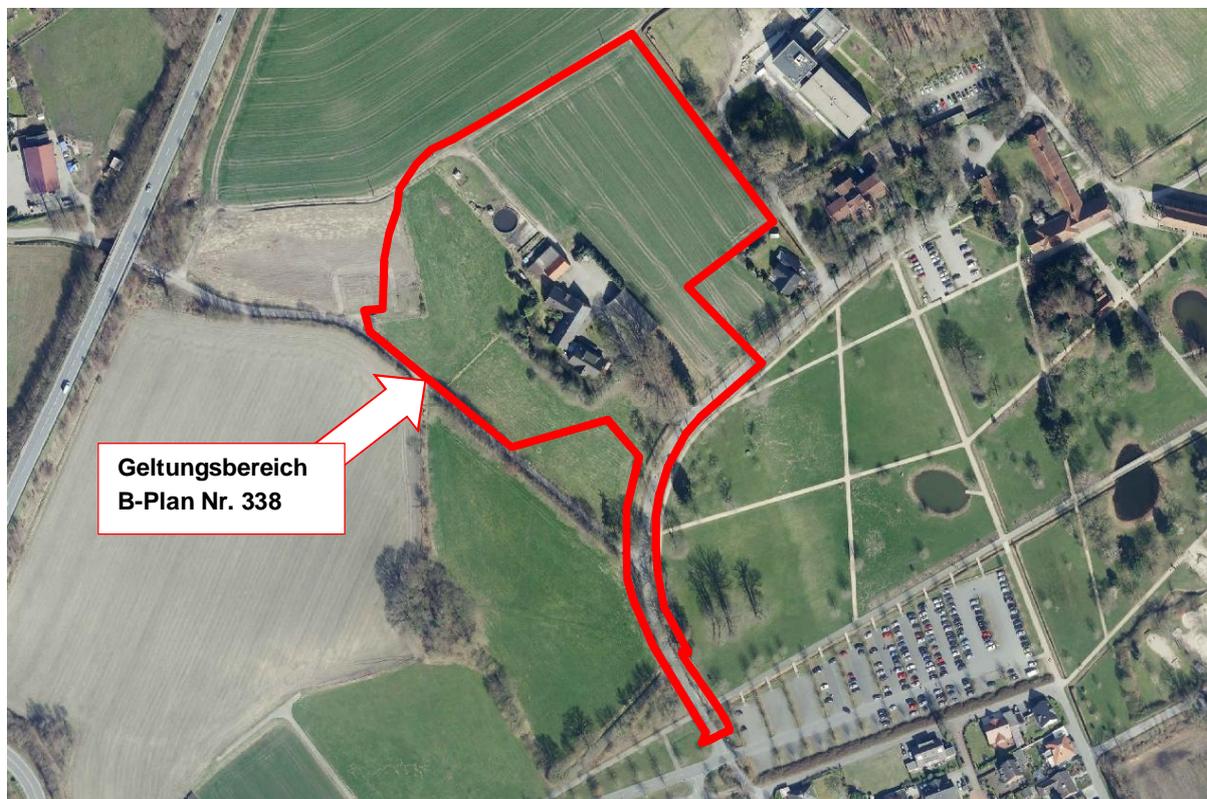
### 3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 3,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Rheine, im Stadtteil Bentlage. Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an den Salinenpark, im Nordosten an das Exerziten- und Bildungshaus des Bistums Münster (Gertrudenstift) und das Restaurant „Gottesgabe“ sowie im Süden und Osten an die Gemeindestraßen „Kreuzherrenweg“ und „Salinenstraße“ an. Er umfasst die Flurstücke 77, 78, 128, 427 und 470 sowie tlw. 127, 149, 155 und 473.

Die Begrenzung des Plangebietes orientiert sich primär an vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Grünland dar. Inmitten der Fläche besteht derzeit noch eine ehemalige Hofstelle mit entsprechendem Gebäude- und Baumbestand. Im Osten des Plangebiets, im Kreuzungsbereich Salinenstraße/Zufahrt Gertrudenstift befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus.

Die Erschließung der Flächen erfolgt gegenwärtig von der „Salinenstraße“ bzw. dem „Kreuzherrenweg“ aus.



Luftbild mit Geltungsbereich (Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland  
- Namensnennung - Version 2.0, ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), unmaßstäblich)



*Salinenstraße Ecke Weihbischof-Dalhaus-Straße, Blick Richtung Nordwesten*



*Zufahrt zur ehem. Hofstelle innerhalb des Plangebietes, Blick Richtung Westen*



*Kreuzungsbereich Salinenstraße/ Kreuzherrenweg, Blick Richtung Westen*



*Westliches Plangebiet, Blick Richtung Osten*

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsplan**

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Rheine als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

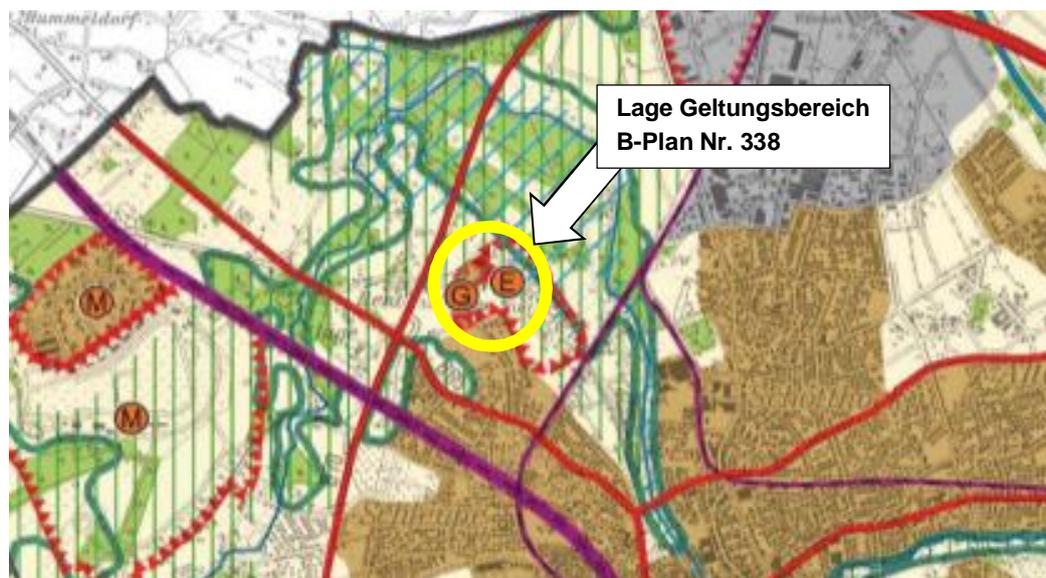
Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

#### 4.1.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung (s. Pkt. II.1 77 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).



*Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (unmaßstäblich)*

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ (G) dargestellt. Dieser Bereich ist der genannten Zweckbindung vorbehalten. Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in engem funktionalem Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten (s. Pkt. III.2 163 RP).

Im Regionalplan sind Gesundheitseinrichtungen dargestellt, die an sich und in ihrem Umfeld besonders zu schützen und bedarfsgerecht zu entwickeln sind. Das Plangebiet liegt im ASB-G „Kur- und Wellnessanlage Kloster Bentlage in Rheine“ (s. Pkt. III.2 208/209 RP).

Das Plangebiet liegt am Rande einer Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. In diesen Bereichen sollen die Bodennutzung und ihre Verteilung auf die Erhaltung und die nachhaltige Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erholungseignung ausgerichtet werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung dieser Funktionen führen können, sollen möglichst vermieden werden. Bei erforderlicher Inanspruchnahme soll im Rahmen der Kompensation auf eine Verbesserung oder Wiederherstellung dieser Funktionen auch unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange hingewirkt werden. Großflächige Freizeitanlagen, die überwiegend durch hohe Freiraumanteile geprägt sind, sind zulässig, u. a., wenn dadurch ökologisch wertvolle Flächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden, sie nicht in abseitig gelegenen, ruhigen und naturnahen Bereichen errichtet werden und die Erholungsmöglichkeiten der Allgemeinheit nicht wesentlich eingeschränkt werden (s. Pkt. IV.5 433 + 435 RP).

Unmittelbar angrenzend an den ASB G ist ein Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ dargestellt. Diese Bereiche sind den Freizeitnutzungen vorbehalten, die eine überwiegend freiraumorientierte Nutzung mit einigen untergeordneten baulichen Einrichtungen aufweisen. Weitere, darüberhinausgehende Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maße und in engem funktionalem Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Das Umfeld dieser zweckgebundenen Bereiche ist von konkurrierenden Nutzungen, die die Funktion und Weiterentwicklung dieser Bereiche beeinträchtigen könnten, freizuhalten. Der dargestellte Freiraumbereich „Naturzoo/Salinenpark in Rheine“ ist in seiner Nutzung als Freizeit- und Erholungseinrichtung für die Tages- bzw. Wochenenderholung auszurichten (s. Pkt. IV.7 498 + 500 RP).

#### **4.1.3 Fazit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 werden intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie tlw. bereits baulich genutzte Flächen überplant. Diese Flächen sind erforderlich um die Entwicklung eines Hotels in Rheine in einem geeigneten Umfeld zu ermöglichen.

Das Ziel des Regionalplans, im Bereich des Plangebietes Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen zu entwickeln wird mit der vorliegenden Planung unterstützt. Es ist ein Kongress- und Wellnesshotel im 4 Sterne plus Segment geplant, welches mit vielfältigen ökologischen Komponenten dem Nachhaltigkeitsansatz entspricht.

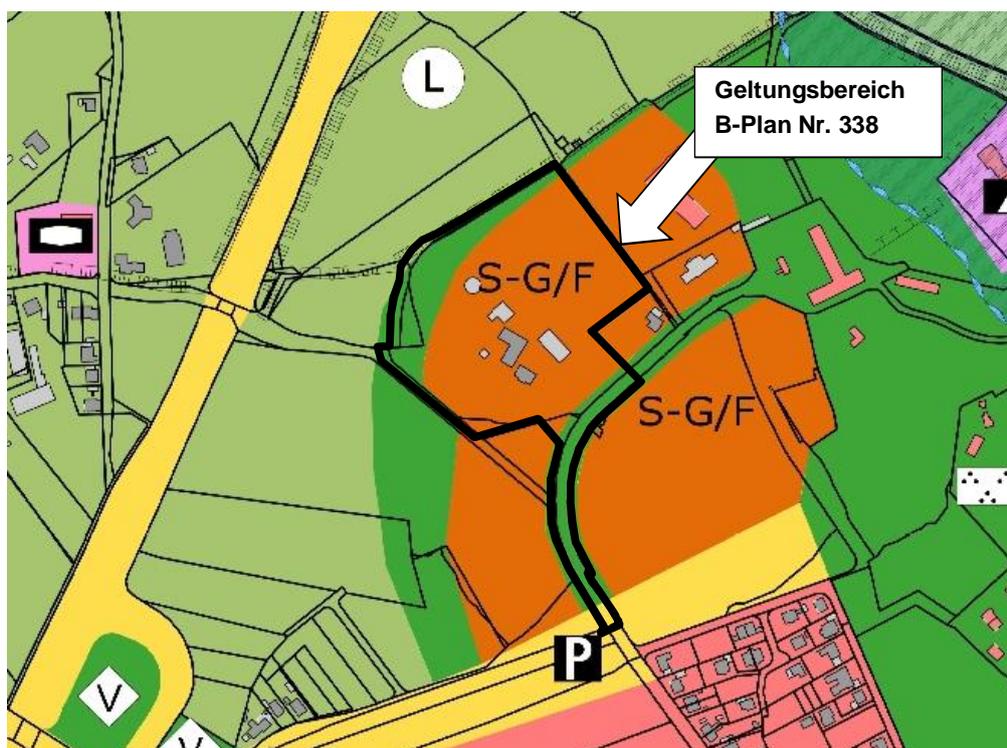
Von einer Beeinträchtigung der überlagernden Darstellung mit Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Verkehrswege sowie bereits bebaute Bereiche an.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 4.2 Örtliche Planungen

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen“ und im westlichen Randbereich als Grünfläche dar. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kongress- und Wellnesshotel“ entspricht dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

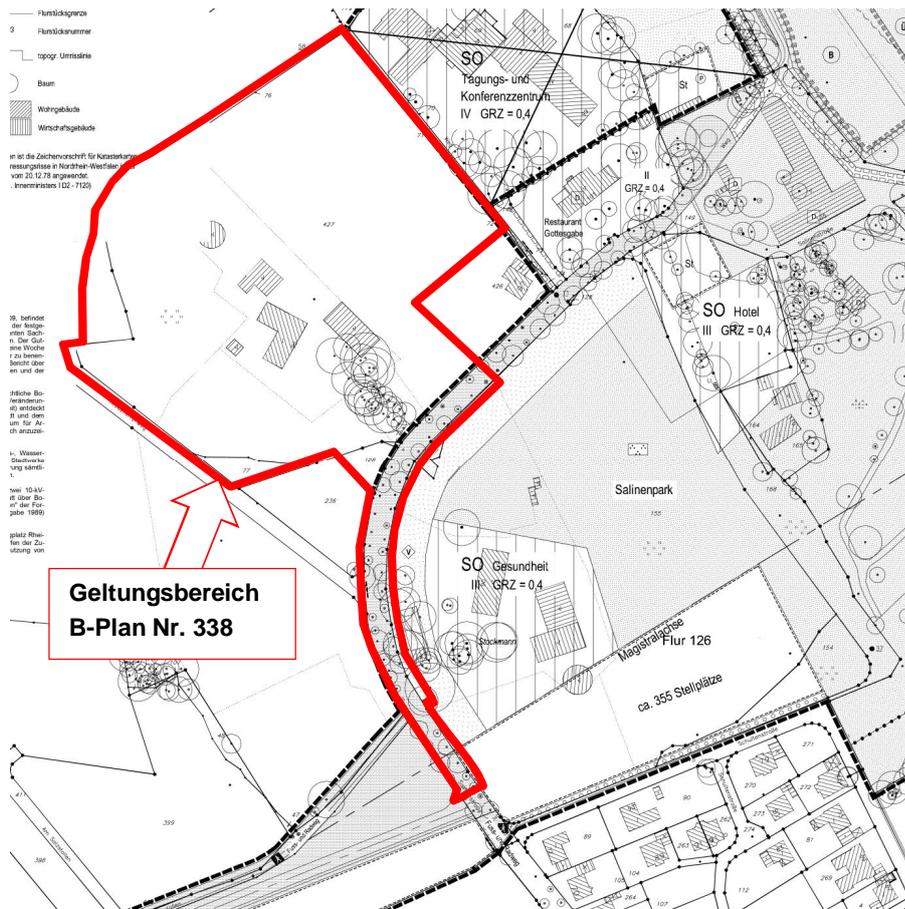


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (unmaßstäblich)

### 4.2.2 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Im Südosten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 01.09.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 300 „Salinenpark“ an. Hierin sind sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und „Gesundheit“, Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zudem umfasst der Geltungsbereich die „Salinenstraße“. Der Abschnitt der „Salinenstraße“ von der Einmündung der „Weihbischof-D´Alhaus-Straße“ bis zum Flurstück 426 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 338 einbezogen und damit überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.300 „Salinenpark“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

## 5 Städtebauliches Konzept

Es ist ein Kongress- und Wellnesshotel im 4-Sterne plus Segment in Rheine-Bentlage an der „Salinenstraße“ geplant.

In der Baubeschreibung zum Entwurf heißt es:

### „1. Zielsetzung

Das Hotel wird als Kongress- und Wellnesshotel im „4 Sterne plus“-Segment erstellt und in Rheine-Bentlage an der Salinenstraße errichtet. Die Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 33.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 5, Flurstücke 77, 78, 128, 427 und 470.

Planungsprämisse ist insbesondere der Nachhaltigkeitsansatz. So werden innerhalb des Projektes und der baulichen Umsetzung vielfältige ökologische Komponenten eingebracht. Kennzeichnend ist aber auch der weitgehende Erhalt des alleinartigen Baumbestandes sowohl im Bereich der Zufahrt als auch auf dem Grundstücksgelände selbst.

### 2. Hotelkonzept

Das Hotelkonzept basiert auf drei Säulen. Erste Säule ist der originäre Hotelbereich mit einem ausgewogenen Zimmerkonzept im „4 Sterne plus“- Segment. Zweite Säule ist der Kongress-

und Eventbereich, dritte Säule der Wellness- und Spa-Bereich, der baulich quasi parallel zur Salinenstrasse verläuft.

Baulich entstehen 3 Schenkel in einem Y-Grundriss, die im Winkel von 135° bzw. 90° zueinander positioniert sind. Die 90°-Schenkel schließen den eingeschossigen Veranstaltungsbereich ein. Der Haupteingang befindet sich im Verbindungspunkt der drei Schenkel. Von hieraus gelangt man direkt zur Rezeption und Lobby linksseitig bzw. zum Wellness-Bereich rechtsseitig. Am Ende jedes Schenkels ist ein Treppenhaus angedockt, das den Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes Rechnung trägt. Zu jedem Treppenhaus gehört ein Aufzug. Im Verbindungspunkt befindet sich ebenfalls ein Treppenhaus mit einem zweizügigen Aufzug. Die Treppenhäuser und Aufzüge erschließen sämtliche Etagen. Die Geschosshöhe beträgt 3,25 bzw. 3,5 m. Das Atrium im Eingangsbereich erstreckt sich über alle Geschosse.

Das Hotel wird in Massivbauweise errichtet. Aussteifende Elemente sind u.a. die Treppenhauskerne. Der Bemessungswasserstand erfordert eine konventionelle Wasserhaltung während der Bauphase. Die Dächer werden flach ausgebildet. Für die Fassade werden umfangreich Holzwerkstoffe verwendet. Energieträger sind Gas, Photovoltaik und ein Blockheizkraftwerk.

### **Ausstattungsmerkmale**

#### Untergeschoss

Das Hotel ist weitgehend unterkellert und verfügt über Erdgeschoss und vier Obergeschosse. Im Untergeschoss sind die Funktionsräume für die Gebäude- und Haustechnik, diverse Kühl- und Lagerräume, Personalräume, Vorbereitungsküchen sowie zum kleineren Teil Elemente des Wellness- und Spa-Bereichs untergebracht. Die beiden kurzen Schenkel sind vollständig, der Langschenkel ist bis zum erdgeschossigen Beginn des Swimmingpools und der Veranstaltungsbereich nicht unterkellert.

#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit der Rezeption und der Hotellobby, WC-Anlagen, Hotelbar, Ruhezonen, Business-Center für Hotel- und Kongressgäste, ein Bistro mit Außenterrasse in südlicher Richtung und maßgeblich das Kongresszentrum resp. der Ballsaal, durch Schiebeelemente mehrfach unterteilbar.

In einem weiteren Teil des Erdgeschosses befindet sich das Hauptrestaurant mit Außenterrasse in nördlicher Richtung. Angrenzend an das Kongresszentrum resp. den Ballsaal wird die Hauptküche eingerichtet mit ebenerdigen Anlieferungsbereich. Kongresszentrum, Hauptrestaurant und Lobby erstrecken sich über 2 Etagen und haben somit eine lichte Höhe von mehr als 6 m, was insbesondere gestalterischen, aber gerade auch akustischen Zielvorgaben hochgradig Rechnung trägt.

Oberhalb der Küche entstehen im „Zwischengeschoss“ weitere Verwaltungsräume und oberhalb des Bistros 2 Konferenzräume.

*Im verbleibenden Langschenkel des Erdgeschosses wird der Wellness- und Spa-Bereich errichtet. Er ist über ein Treppenhaus und Personenaufzug mit den im 1. Obergeschoss befindlichen Raumgruppen des Wellness- und Spa-Bereichs verbunden. Der im Erdgeschoss gelegene Teilbereich hat einen beheizten Innenpool mit einer Schleuse zu einem Außenpool. Neben den Behandlungsräumen im Spa-Bereich sind mehrere Saunen und Wellnessanwendungen geplant.*

#### Hotelzimmer

*Die Hotelzimmer befinden sich ausschließlich in den Obergeschossen 2 bis 4. Es sind 119 Doppelzimmer geplant. Die Doppelzimmer haben eine Größe von ca. 26 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind im obersten Geschoss 5 Suiten vorgesehen mit einer Größe von ca. 52 m<sup>2</sup>.*

*Die Doppelzimmer verfügen über einen Schlafraum mit Sitzbereich, Bad, Kleiderschrank und Balkon und sind der Zielgruppe angemessen ausgestattet.*

*In jedem Flurbereich befinden sich Funktions-, Vorrats-, Personalräume, etc. Der Zugang zu den Zimmern erfolgt über bis zu 5 Personenaufzüge und jeweiligem Treppenhaus. Die Zugangsflure haben die erforderliche Breite im Zuge der Flucht- und Rettungswege.*

#### Außenanlagen

*Die Planung der Außenanlagen nutzt die natürlichen Gegebenheiten des Areals einerseits und die Weitläufigkeit des Grundstücks andererseits. Im Verlauf der Salinenstrasse entsteht ein Erschließungsbereich, der die Hotel- und weiteren Gäste über die Zuwegung der ehemaligen Allee zur Hofstelle zum Kreisverkehr vor dem Eingangsportal führt. Links biegt der Lieferverkehr ab, klar getrennt von den Nutzungsbereichen des Hotels, und verläuft teilweise entlang der Grundstücksgrenze, um im nördlichen Bereich die Anlieferungszone zu erreichen. Gestaltungselemente des Außenbereichs sind der separate Eingang für den Wellness- und Spabereich, die Außenterrassen von Bistro und Hauptrestaurant, ein exklusives Festgelände für Ballsaal- und Kongressevents, der Biergarten im Bereich der ehemaligen Hofstelle, ein Gradierwerk, ein Areal für Outdoor-Fitness und das nördliche Grundstücksgebiet mit der Option sinnvoller baulicher Ergänzungen insbesondere im medizinischen Segment.*

*Die aktuell aufstehenden Gebäude werden zurückgebaut, der Baumbestand bleibt fast vollständig erhalten. Die Topographie weist Geländehöhenunterschieden von bis zu 2 m auf. Der Aushubboden ist aber grundsätzlich für die Wiederverwertung als Füllboden geeignet und findet so Berücksichtigung im Rahmen der Oberflächengestaltung und des Entwässerungskonzeptes.*

#### Stellplatzangebot

*Für die Hotelgäste, Gäste des Restaurants und für Gäste des Wellness- und Spa-Bereiches werden ebenerdige Parkplätze zwischen Eingangsbereich und Salinenstrasse eingerichtet.*

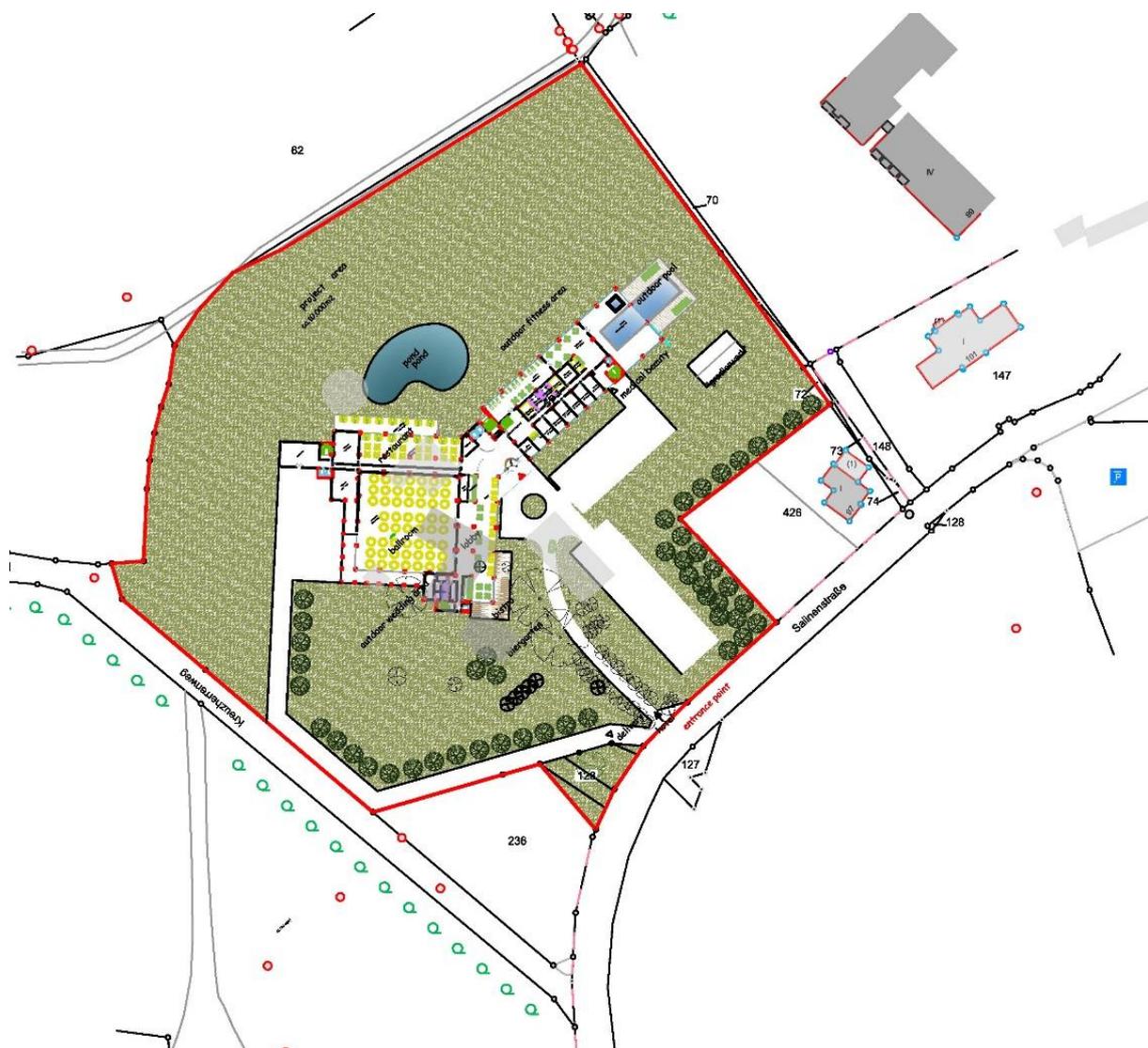
#### Alleinstellungsmerkmal

*Das Hotelprojekt weist aufgrund der Lage und Nähe zum Schloss Bentlage, den Salinen und dem Natur-Zoo ein besonders attraktives Umfeld auf. Ein vergleichbares Projekt ist auch in weiterer Umgebung aktuell nicht zu finden. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die*

Angebotsvielfalt dem Gesamtprojekt sehr zuträglich ist und dass der Neubau der Stadt Rheine als sogenanntes Vorzeigeprojekt dienen kann.

Die Lage und Einbettung in das überregional ausgewiesene Naherholungsgebiet Bentlage, die Zimmergröße und -ausstattung, die Architektur und das umfangreiche Angebot im Bereich von Gastronomie, Wellness, Spa, Kongress- und Veranstaltungsoptionen geben diesem Projekt in dem geplanten 4-Sterne plus Bereich in weiterer Umgebung ein Alleinstellungsmerkmal.

Eine Konkurrenzsituation zu den bestehenden Hotels und Stadthotels in Rheine ist aufgrund der Lage, der Standards, der Größe und des Angebotes nicht zu erkennen. Für die bestehende Gastronomie in Rheine sowie die Stadthalle wird dieses Projekt mehr befruchtend sein und einen positiven Wettbewerbsdruck erzeugen.“



Lageplan (terhechte & höfker architekten, Rheine 2018, unmaßstäblich)

## **6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Stadt Rheine unterstützt die Planungen zum Bau eines Kongress- und Wellnesshotels im Stadtteil Bentlage. Zum einen soll dadurch der Tourismus gestärkt und Synergieeffekte für bereits bestehende Einrichtungen wie z. B. Restaurants oder die Stadthalle geschaffen werden. Zum anderen wird durch den geplanten Wellness- und Spa-Bereich das Erholungsangebot auch für die Bevölkerung der Stadt bzw. der näheren Umgebung erweitert.

Die hierfür erforderliche Fläche wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Neben Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sind auch untergeordnete und ergänzende hotelbezogene Nutzungen (z. B. Fitness- und Wellnessbereiche, Räume für Konferenzen, Stellplatzanlagen, etc.) zulässig. Diese Nutzungen runden das Angebot innerhalb des Hotelbetriebs ab.

Die Größe des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ergibt sich aus dem Flächenbedarf der konkreten hochbaulichen Planung und den geplanten Außenanlagen (s. auch [Kap. 5 „Städtebauliches Konzept“ der Begründung](#)).

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Für eine Hotelanlage besteht neben den erforderlichen Flächen für die Gebäude insbesondere ein hoher Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Diese Anforderungen können durch den hohen möglichen Ausnutzungsgrad erfüllt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 5 begrenzt. Damit ist das konkret geplante Hotelprojekt umsetzbar. Zusätzlich wird als Höhenbegrenzung die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (GH = max. 17,50 m). Dadurch werden unterschiedliche Dachformen mit der größtmöglichen Ausnutzung bei Flachdächern ermöglicht. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist immer das eingedeckte Dach.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes begrenzt. Sie orientieren sich an denen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 300 und gewährleisten damit prinzipiell ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung. Zum anderen wird aber auch sichergestellt, dass das konkrete Vorhaben ebenfalls umsetzbar ist.

## Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Die mittlere Geländehöhe beträgt derzeit etwa 36,0 m über Normalhöhennull (NHN). Planungsziel der Stadt Rheine ist es, dass der Erdgeschossfußboden nicht aus der Geländeoberfläche herausragt. Deshalb ist eine maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 36,0 m ü. NHN festgesetzt.

### 6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das sonstige Sondergebiet wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung ist notwendig, da die konkreten Planungen des Hotels bereits eine Gebäudelänge von über 50 m vorsehen. Zudem bietet die Festsetzung die notwendige Flexibilität für mögliche Veränderungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

### 6.4 Fläche für Stellplätze

Um sicherzustellen, dass sich der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze im Westen des Plangebietes, im Bereich der Zufahrt von der „Salinenstraße“ aus, konzentriert, ist in diesem Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Weitere Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 6.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten von der „Salinenstraße“ aus. Die bestehende Zufahrt wird dem konkret geplanten Vorhaben entsprechend verändert.

Zum Erhalt der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sind im Bereich der „Salinenstraße“ konkrete Maßnahmen umzusetzen. Auf Grundlage der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. auch Kap. 8 „Verkehrliche Erschließung“ der Begründung) ermittelten Vorzugsvariante wird der Straßen-Abschnitt zwischen „Weihbischof-D´Alhaus-Straße“ und Zufahrt zum Plangebiet in den Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Erforderliche Verbreiterungen der Fahrbahn wurden dabei berücksichtigt.

Durch die geplanten Maßnahmen kann zum einen dem Erhalt des alleeartigen Baumbestands Rechnung getragen werden. Zum anderen kann damit das Geschwindigkeitsniveau im Kfz-Verkehr reduziert und dadurch das Konfliktpotenzial zwischen Kfz- und Radverkehr verringert werden.



Lageplan - Vorplanung (IPW 2018, unmaßstäblich)

## 6.6 Grünflächen

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird vollständig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünfläche soll als Parkanlage mit lockerem Gehölzbestand angelegt werden. Die Flächen sollen als Freibereiche und Erholungsflächen den Hotelgästen zur Verfügung stehen.

## 6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet.

*Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

## 6.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung und Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der nördlich und westlich angrenzenden Nutzungen sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Baum-Strauch-Hecken anzupflanzen.

Hierdurch erfolgt sowohl eine ökologische als auch eine gestalterische Aufwertung des Plangebietes.

## 6.9 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist bereits tlw. markanter älterer Baumbestand vorhanden. Dieser soll weitgehend erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dadurch wird eine Begrünung des Plangebietes sichergestellt.

Um den Alleecharakter der „Salinenstraße“ zu erhalten ist der vorhandene Baumbestand, unter Berücksichtigung der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen im Zuge der „Salinenstraße“ zum Erhalt festgesetzt.

## 7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m <sup>2</sup> ]
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO), davon	21.455
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)	17.164
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	4.291
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(2.381)
• Straßenverkehrsfläche	3.742
• private Grünflächen „Parkanlage“	11.753
<b>Summe</b>	<b>36.950</b>

## 8 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über eine Zufahrt von der „Salinenstraße“ aus.

Bei der „Salinenstraße“ handelt es sich im Bereich des Plangebietes um eine als „Fahrradstraße“ ausgewiesene Verkehrsfläche mit Fahrbahnbreiten von 4,75 m bis rd. 5,0 m. Kraftfahrzeuge sind in „Fahrradstraße“ nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die grundlegenden Anforderungen an die äußere Erschließung des konkret geplanten Vorhabens erarbeitet (IPW 2018, s. Anlage). Auf der Basis des empfohlenen Erschließungskonzeptes erfolgt dann der eigentliche „Entwurf Verkehrsanlage“.

In der Verkehrsuntersuchung wurden drei Erschließungsvarianten geprüft: Variante a) „ausschließlich über die (ggf. verbreiterte) Salinenstraße“, Variante b) „über die Abfolge „Salinenstraße“ - südlicher Teilabschnitt „Kreuzherrenweg“ und Variante c) „direkt über die „Weihbischof-D´Ahlhaus-Straße“.

Unter Berücksichtigung vorzusehender Maßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit im Bereich der „Salinenstraße“ ist die durch das konkret geplante Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsfrequenz verträglich.

Die Variante a) ist aus primär verkehrlicher Sicht die Vorzugsvariante. Bei Umsetzung wäre eine Verbreiterung der „Salinenstraße“ zwischen „Weihbischof-D´Ahlhaus-Straße“ und Zufahrt zum Plangebiet auf bis zu 6 m erforderlich, d. h. eine Verbreiterung von 0,75 m bis 1,25 m. In Verbindung mit Einengungen könnte zum einen der alleeartige Baumbestand weitgehend erhalten werden. Zum anderen würde das Geschwindigkeitsniveau im Kfz-Verkehr reduziert und damit das Konfliktpotenzial zwischen Kfz- und Radverkehr verringert.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist das konkret geplante Vorhaben ohne Nachteile für die Verkehrserschließung und Verkehrssituation umsetzbar.

## 9 Immissionen und Emissionen

Für den Bebauungsplan Nr. 338 Kennwort: „Hotel Bentlage“ sind zwei Aspekte relevant:

- a) Die auf das Plangebiet und die vorgesehenen Nutzungen einwirkenden Immissionen.
- b) Die vom Plangebiet und den vorgesehenen Nutzungen ausgehenden Emissionen und die resultierenden Einwirkungen auf die Nachbarschaft.

### a) Auf das Plangebiet und die vorgesehenen Nutzungen einwirkende Immissionen

Als einzige auf das Plangebiet einwirkende Lärmquelle ist hier die Bundesstraße 70 zu berücksichtigen. Alle anderen potentiellen Lärmquellen liegen deutlicher weiter entfernt und liefern keine relevanten Immissionsbeiträge.

Die B 70 liegt rd. 200 m westlich des Plangebietes bzw. des für eine Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebietes.

Die B 70 ist laut Straßenverkehrszählung 2015 mit einem DTV von 13.950 Kfz/24h und Lkw-Anteilen von 11,5% am Tag ( $p_t$ ) und 20,1% ( $p_n$ ) in der Nacht belastet (Zählstelle 3610 2304). Als Prognosewerte werden für die Berechnung berücksichtigt:

$$\text{DTV} = 15.500 \text{ Kfz/24h}$$

$$p_t / p_n = 13\% / 23\%$$

Die zulässige Geschwindigkeit wird mit 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw angesetzt.

Mit dem Berechnungsverfahren „lange, gerade Straße“ gem. RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen) resultieren dann Beurteilungspegel von 55,2 dB(A) am Tag und 49,3 dB(A) in der Nacht.

Bei einer Einstufung des sonstigen Sondergebiets „Hotel“ in das Schutzniveau „Mischgebiet“ gem. DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ sind gem. Beiblatt Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht anzustreben. Die Orientierungswerte würden also am Tag deutlich und in der Nacht knapp eingehalten. Festsetzungen zum Lärmschutz in Form passiver Lärmschutzmaßnahmen wären damit nicht erforderlich. Es ist allerdings zu empfehlen, für die Hotelzimmer mit Fenstern zur B 70 den Außenpegeln entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere eine Belüftungsmöglichkeit, ohne das Fenster öffnen zu müssen ist anzuraten.

#### **b) Vom Plangebiet und den vorgesehenen Nutzungen ausgehende Emissionen und die resultierenden Einwirkungen auf die Nachbarschaft**

Die vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind grundsätzlich als „Gewerbelärm“ zu qualifizieren und daher gemäß TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) zu ermitteln und zu beurteilen. Im Plangebiet sind als relevante Lärmquellen zu erwarten:

- Pkw- und Bus-Verkehr in Zu- und Abfahrt sowie auf den Parkplätzen
- Lkw-Verkehr in Zu- und Abfahrt sowie im Wirtschaftshof (Ver- und Entsorgung)
- Außengastronomie (Terrasse, Biergarten o. ä.)
- Technische Geräte (Klimaanlagen usw.)

Auf der Ebene eines „Angebotsbebauungsplans“ kann eine abschließende Beurteilung nicht erfolgen. Diese muss im anschließenden Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. Ggf. sind dort dann weitergehende Festsetzungen zu Lage von Stellplätzen, Abschirmungen gegenüber benachbarter Bebauung, Nutzungszeiten usw. aufzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist schutzbedürftige Nutzung nur östlich an das Plangebiet angrenzend vorhanden. Ein ausreichender Schutz kann also durch die Anordnung von Stellplätzen und Nutzungseinschränkungen mit Sicherheit erreicht werden. Gleiches gilt für Außengastronomie, die entweder mit Abschirmungen versehen werden kann oder zeitlich in der Nutzung eingeschränkt wird.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, die den einwirkenden Verkehrslärm abschließend behandelt und den Gewerbelärm beispielhaft untersucht, um die Umsetzbarkeit des konkret geplanten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen.

*Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

## **10 Technische Erschließung**

### **10.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine.

### **10.2 Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Fernmeldenetz kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

### **10.3 Oberflächenentwässerung**

Für das konkrete Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter 2018).

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des max. Grundwasserstandes und des erforderlichen Mindestabstandes zur Sickersohle der Anlage von 1,0 nicht möglich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

*Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

### **10.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Abwassernetz (Technische Betriebe Rheine).

### **10.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Technischen Betriebe Rheine AÖR.

### **10.6 Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das zentrale Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

## **11 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **11.1 Auswirkungen auf die Umgebung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet umfasst eine vorhandene, leerstehende alte Hofanlage sowie umliegende Freibereiche und einen Teilabschnitt der „Salinenstraße“. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird eine Umnutzung bzw. Neuausrichtung des Plangebietes ermöglicht. In Verbindung mit dem hohen Anteil an privaten Grünflächen und dem weitest gehenden Erhalt des Baumbestandes fügt sich das Kongress- und Wellnesshotel in die von Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägte Umgebung ein (Natur-Zoo Rheine, Kloster Bentlage, Restaurant „Gottesgabe“, etc.).

### **11.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Kongress- und Wellnesshotels wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude und Einrichtungen kommen.

### **11.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange**

Die Umnutzung der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Stadt und die ländlich geprägten Randbereiche des Siedlungsraumes. Es handelt sich um relativ kleine, tlw. von Bebauung umgebene Flächen, die von dem Vorhabenträger erworben wurden. Es bleiben weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen in der unmittelbaren Umgebung von Rheine zur Bewirtschaftung bestehen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird im Rahmen der Bebauungsplanung an anderer Stelle durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ersetzt (s. Anlage „Umweltbericht“).

### **11.4 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

## **11.5 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Rheine-Bentlage ausgegangen. Weite Teile des Plangebietes werden als Grünflächen erhalten bzw. entwickelt.

## **12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 338 Kennwort: „Hotel Bentlage“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rheine ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_-\_\_-\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann