

Vorlage Nr. 342/20

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B4: Entwicklung der Immobilie
Karstadt / Hertie**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss	17.09.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen Herrn Achterkamp
--------------	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

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:

Der Bauausschuss nimmt die aktualisierte Planung des Investors für das Stadthotel zur Kenntnis und beschließt, dass die weiteren Verhandlungen und Planungen der Stadtverwaltung mit dem Investor zur Entwicklung der Immobilie ehemals Karstadt / Hertie auf dieser Grundlage erfolgen sollen.

Begründung:

A. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die ehemalige Kaufhausimmobilie „Karstadt/Hertie“ steht seit dem August 2009 leer. Bemühungen um eine standortadäquate Folge- oder Wiedernutzung des Gebäudes waren trotz zahlreicher Ansätze über die Jahre nicht erfolgreich. Insbesondere durch den Neubau der Emsgalerie haben sich die innerstädtischen Schwerpunkte im Einzelhandel nachhaltig in Richtung Emsstraße verschoben. Für den Standort ehem. Karstadt/Hertie und sein Umfeld ist eine grundsätzliche Neuentwicklung im innerstädtischen Zusammenhang erforderlich.

Grundlage hierfür ist der Rahmenplan Innenstadt, ein integriertes Handlungskonzept, durch das mit Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung die Innenstadt städtebaulich und stadtgestalterisch aufgewertet wird. Ein Bestandteil des Rahmenplanes ist die Maßnahme B4 Überprüfung des Einkaufsstandortes Karstadt/Hertie.

Die Stadt Rheine hat die Immobilie im Mai 2017 erworben mit dem Ziel, die Entwicklung des Standortes aktiv zu betreiben und zu steuern. Gemäß Ratsbeschluss vom 08.05.2018 (Vorlage Nr. 101/18/1) wurde - getrennt von den Entwicklungserfordernissen bezüglich des Rathauszentrums – ein mehrstufiges, strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 beschlossen, den Empfehlungen der Jury des Bieterverfahrens zu Konzept und Bieterauswahl zu folgen und dem Investor den Zuschlag zu erteilen. Die in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Optimierungen (siehe Vorlage 161/19) wurden vom Investor und seinem Architekten in das Konzept eingearbeitet.

B. Aktuelle Planung

Im Zuge der weiteren Detaillierungen und Abstimmungen zur Entwicklung des Stadthotels haben sich Anpassungen und Änderungen in den Planungen seitens des Investors ergeben. Diese sind im Einzelnen dem als Anlage beigefügten Planvergleich Stand April 2019 und Juli 2020 zu entnehmen und werden in der Bauausschusssitzung vom planenden Architekten vorgestellt und erläutert.

Sie betreffen u. a. die Kubatur, die Fassadengliederungen, die Nutzungen, ihre Gliederungen, oder Anpassungen in den Grundrissen.

Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Anpassungen nachvollziehbar. Die gestalterische, inhaltliche und funktionale Qualität des Vorhabens Stadthotel ist in seinen wesentlichen Determinanten gewahrt.

Daher empfiehlt die Stadtverwaltung dem Bauausschuss, die nun vorliegende Planung als Grundlage für die weiteren Verhandlungen, Planungen und Abstimmungen zu beschließen.

C. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte der Entwicklung

Die Kaufvertragsverhandlungen zum Grundstück ehemals Karstadt / Hertie inkl. aller damit zusammenhängenden Regelungsbedarfe sind in Arbeit.

Parallel hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 27.11.2019 (Vorlage Nr. 472/19) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Projekt Stadthotel beschlossen. Ein erster Beteiligungsschritt (frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit) wurde mittlerweile durchgeführt. Da es um die planungsrechtliche Absicherung eines konkreten Vorhabens geht, ist dieses Verfahren eng mit den weiteren Planungen und Verhandlungen verzahnt.

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

D. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die Planung bereitet 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 – entsprechende Verkehre 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. Dies wird nach Umsetzung der Planung auch zukünftig der Fall sein. Die konkrete planerische Umsetzung ist mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren abzustimmen.

Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes und der Größenordnung des Vorhabens insgesamt (Fläche rd. 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 fach- und sachgerecht um.

Anlagen:

Anlage 1: Planungsvergleich Stadthotel Stand 04/2019 zu 07/2020