

Vorlage Nr. 469/21

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9,**
Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine
I. **Beschluss über Änderung der Verfahrensart**
II. **Abwägungsbeschluss**
III. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	06.10.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Rahmenplan Innenstadt	Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

I. Beschluss über die Art des Verfahrens

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, die Verfahrensart des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: „Stadthotel“ gemäß den in der Begründung aufgeführten Kriterien zu ändern und beauftragt die Verwaltung, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

II. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

III. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich 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.

Begründung:

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, 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 Bekleidungsgeschäftes 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 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 Belegung 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 zukunftsfähig, innerstädtische Neunutzung mit Perspektive, die eine Erweiterung des Hotelangebotes mit einer Stärkung von innerstädtischem Wohnen verknüpft und zudem im Erdgeschoss frequenzbringende, gastronomische Angebote schafft, die auch den angrenzenden Staelschen Hof als Stadtplatz beleben sollen.

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 ist zu beraten (Anlage 1). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Das Vorhaben des Stadthotels ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) dargestellt.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 2 und 3; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

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: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 3: Bebauungsplanvorentwurf - NEU
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- ...