

Vorlage Nr. 244/23

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9,**
Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine
I. **Wiederholung des Abwägungsbeschlusses**
II. **Wiederholung des Satzungsbeschlusses**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	20.06.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Hachmann
----------------------	------------	--------------------------	--------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

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/Empfehlung:

I. Wiederholung des Abwägungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die Abwägungen zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Anlage 2: Vorlage Nr. 469/21), gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Anlage 3: Vorlage Nr. 169/22) sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (siehe Anlage 1). Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

II. Wiederholung des Satzungsbeschlusses nebst Begründung

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Begründung:

A Hintergrund

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.

B Verfahren

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 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 6. Oktober 2021 beraten und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 8. November 2021 bis einschließlich 8. Dezember 2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d. h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 11. Mai 2022 beraten.

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Detailabstimmungen zum Vorhaben machten aufgrund der Vorhabenbezogenheit, obschon sie nur z. T. marginale Einzelaspekte betrafen, eine erneute Offenlegung erforderlich. Diese wurde am 11.05.2022 beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB hat vom 11. Juli 2022 bis einschließlich 1. August 2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan um die nachrichtliche Übernahme eines Leitungsrechtes ergänzt. Dies ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

C Wiederholung des Abwägungsbeschlusses und des Satzungsbeschlusses

Über den Abwägungsbeschluss und den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Stadthotel“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 26. Oktober 2022 beraten. Der Rat der Stadt Rheine hat am 6. Dezember 2022 die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein seitens des Investors unterzeichneter Durchführungsvertrag vor, der wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Dieser wurde nun sowohl vom Investor als auch von der Stadt Rheine unterzeichnet.

Der Durchführungsvertrag entspricht in seinen wesentlichen Inhalten den bereits im Grundstückskaufvertrag getroffenen Regelungen. Diese betreffen insbesondere die in § 12 Abs. 1 BauGB festgelegten Anforderungen, laut derer der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein muss, das Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen und sich zur Kostentragung verpflichtet.

Daher ist der Abwägungsbeschluss zu wiederholen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Stadthotel“ erneut als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Beschlossene Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 3: Beschlossene Abwägungsvorschläge zur Offenlage
- Anlage 4: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 5: Bebauungsplanentwurf für den Satzungsbeschluss - NEU
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Textliche Festsetzungen
- Anlage 8: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 9: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag