

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

I. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Kennwort: "Stadthotel", der Stadt Rheine im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Durch diese Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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 Herrensreiberstraße,
- 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.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung 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.

Begründung:

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 Änderungen im architektonischen Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans beigefügt 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.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan folgende Änderungen:

Hotel

- Die Zimmeranzahl wird von 100 Zimmern auf 116 bis 124 Zimmer erhöht.
- Die Anzahl der Wohnungen reduziert sich von 41 auf 33 Wohnungen.

Grundriss EG

- Die Nutzfläche „Fitness“ wird aufgelöst, um kleinere Mieteinheiten zu generieren.
- Die Fläche wird getrennt durch einen offenen Durchgang von der Gasse zwischen Hotel und Rathauszentrum zum Innenhof des Hotels.
- Die Mietfläche wird von der neu entstehenden Gasse erschlossen.
- In der Fassadenebene zur Gasse sind Stabgittertüre für den Nachtverschluss des Zugangs in den Innenhof vorgesehen.

Fassaden

- Durch die Nutzungsänderung im Riegel zur Matthiasstraße werden die Fassaden im westlichen Teil sowohl zur Matthiasstraße als auch zur Gasse und zum Innenhof angepasst.

Tiefgarage

- An der Grundstückseite zur Herrenschreiberstraße wird die Position der Bestandswand aufgegeben und die neue WU-Betonwand direkt in die Konstruktionsachse des Erdgeschosses verschoben.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; 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: Bebauungsplanausschnitt - ALT
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf - NEU
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan