

Kreisgruppe Steinfurt

Bund für Umwelt- und  
Naturschutz Deutschland  
Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Naturschutzbund Deutschland  
Kreisverband Steinfurt e.V.

Für die LNU (Landesgemeinschaft  
Naturschutz und Umwelt NRW e.V.)

NABU-Kreisverband Steinfurt 48431 Rheine, Elpersstiege 37

Stadt Rheine  
Fachbereich Planen und Bau-  
en/Stadtplanung  
z.Hd. Herrn Heiner Schütte  
**48431 Rheine**

nach § 60 BNatSchG i. V. m. § 12 LG-NRW  
anerkannte Naturschutzverbände

Antworten bitte an den Verfasser:  
NABU-Kreisverband Steinfurt e. V.  
Kurt Kuhnen  
Elpersstiege 37  
48431 Rheine  
E-Mail: [kurt.kuhnen@osnanet.de](mailto:kurt.kuhnen@osnanet.de)

**per Fax 05971-939-8520 und Mail  
heiner.schuette@rheine.de**

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Datum  
**20.02.2019**

### **Aufstellung Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 338 "Hotel Bentlage"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der beabsichtigten Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes kann aus naturschutzfachlichen und formellen Gründen nicht zugestimmt werden.

**Begründung:** Das Hotelprojekt steht im Widerspruch zu dem naturschutzfachlich und kulturhistorisch wertvollen Erholungsraum Bentlage.

Im Einzelnen:

In der **Begründung zum B-Plan** wird auf S.3 auf freie Flächen hingewiesen, die laut Strukturkonzept II vom 29.11.2006 (Planungsbüro ASS, Hamerla u.a.) für die Entwicklung eines Hotels vorgesehen sind. Das ist korrekt. Verschwiegen wird aber, dass der Standort für ein mögliches Hotel angrenzend an die "Weihbischof-DÄlhaus-Straße vorgesehen wurde, ohne Erschließung über die Salinenstraße (geschützte Allee). Genau das führt zu Problemen, über die man sich bei dem Strukturkonzept im Klaren war. Daher hatte man eine zusätzliche Erschließung vorgeschlagen.

Laut **Landesentwicklungsplan** soll auch im Raum Bentlage die Vielfalt der Kulturlandschaften und das kulturelle Erbe erhalten werden (s. S. 5 der B-Plan-Begründung). Am geplanten Hotelstandort befindet sich der ehemalige Bauernhof "Piepel", der landwirtschaftlich untergeordnet genutzt wird. Er wurde von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Stadt Rheine mbH (EWG), einem städtischen Wirtschaftsunternehmen, gekauft. Die Fläche entspricht mit ihrem Ambiente genau dem Bild einer münsterländischen Kulturlandschaft. Diese soll nun mit einem massiven, 5-geschossigen Baukörper mit 17,5 m Höhe weichen. Ein klarer Verstoß gegen die Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Laut **Regionalplan** (s. S. 6 der B-Plan-Begründung) soll der Raum Bentlage der Erholung dienen und für zweckgebundene Einrichtungen des Gesundheitswesens offen stehen (in Anbetracht der Saline). Auf S. 7 heißt es: "Das Plangebiet liegt am Rande einer Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung. In

diesem Bereichen sollen die Bodennutzung und ihre Verteilung auf die Erhaltung und die nachhaltige Wiederherstellung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erholungseignung ausgerichtet werden." Mit dem Hotelprojekt wird genau das Gegenteil erreicht. Es würden Zeugen der gewachsenen Kulturlandschaft zerstört, unverhältnismäßig große Flächen versiegelt, in den Baumbestand und in den Grundwasserhaushalt eingegriffen. Zusätzlich würde massiver Pkw-Verkehr näher an die Kernzone verlagert. Allein schon diese Fakten dürften die Erholungsfunktion ganz erheblich beeinträchtigen (die Salinenstraße ist als Fahrradstraße ausgeschildert). Man kann bei diesem Projekt als Konferenz- und Tagungsbetrieb, sprich "Event-Hotel", keinesfalls der Vorgabe einer "überwiegend freiraumorientierten Nutzung" gerecht werden (man denke an die erforderlichen Stellplätze, der B-Plan ist konkret auf das Hotelprojekt zugeschnitten).

Die Behauptung, es würden "intensiv genutzte Acker- und Grünflächen sowie tlw. bereits baulich genutzte Flächen überplant" und "diese Flächen sind erforderlich, um die Entwicklung eines Hotels in Rheine in einem geeigneten Umfeld zu ermöglichen", führen in die Irre und sind zum größten Teil unwahr. Natürlich ist ein Teil der Fläche mit dem Hof Piepel überbaut, eine Fläche 2018 mit Mais bestückt, aber von "intensiv genutzten Flächen" zu schreiben, ist nicht korrekt. Auch die Behauptung, dass diese Flächen für die Entwicklung eines Hotels erforderlich seien, entbehrt jeglicher Logik. Angesichts dieser Behauptung stellt man sich unwillkürlich die Frage: Gibt es sonst keine Orte für Hotels in Rheine? Ein Kongress gehört an einen verkehrsmäßig besser geeigneten Ort und nicht nach Bentlage.

Auch die Behauptung, dass diese Hotel-Planung die "Ziele des Regionalplanes, .... Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen zu entwickeln" unterstütze, wird schon durch die Rangfolge in der Bezeichnung des Projektes als "Kongress- und Wellnesshotel" widerlegt.

Schließlich lenkt der Allgemeinplatz, "das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Verkehrswege sowie bereits bebaute Bereiche an", von den Problemen ab, die mit der Allee Salinenstraße und mit dem Umfeld vorgegeben sind. Daher ist die Begründung, dass genau an dieser Stelle ein Hotel errichtet werden soll, nicht stichhaltig.

Die Behauptung, "die Planungen zur Aufstellung des B-Planes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung" ist somit eindeutig falsch.

Auch die Festsetzung im **Flächennutzungsplan** (s. S. 8 der B-Plan-Begründung) als "Sonderbaufläche Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen" widersprechen den Planungen eines "Kongress- und Wellnesshotels".

Zu den Ausführungen zum angestrebten **Bebauungsplan** (s.S. 8) ist Folgendes anzumerken: Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Planungsgrundsatz wird konsequent unterlaufen. Dazu studiere man die **Baubeschreibung**, z.B. auf S. 9-12, wo es u.a. um das "Kongresszentrum" und den "verbleibenden Langschenkel des Erdgeschosses" für den "Wellness- und Spa-Bereich" geht. Hier wird deutlich, dass die Erholungs- und Freizeiteinrichtungen des Hotels von untergeordneter Bedeutung sind und quasi als Alibi für das Veranstaltungsgebäude dienen sollen. Man erkennt das auch klar am Grundriss auf S. 12. Unmissverständlich wird das auch im Text in dem Kapitel "Art der baulichen Nutzung" (s. S. 13 der B-Plan-Begründung) herausgestellt. Als Zweckbestimmung soll festgesetzt werden: "Neben Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sind auch untergeordnete und ergänzende hotelbezogene Nutzungen (z.B. Fitness- und Wellnessbereiche, Räume für Konferenzen, Stellplatzanlagen, etc.) zulässig. Wobei der Basissaal als nicht untergeordnet bezeichnet werden kann, im Gegensatz zum Wellnessbereich (s. Grundriss auf S. 12). Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bedeutet schlicht "Maximalausnutzung", auch die Gebäudehöhe (17,50 m). Das steht nicht im Einklang zum Erholungs- und Naturraum Bentlage und verletzt den Dreiklang von Natur, Kultur und Naturzoo. Auch Gebäudelängen über 50 m zuzulassen (s. S. 14 der B-Plan-Begründung) ist konträr den Zielen einer "überwiegend freiraumorientierten Nutzung". Das "großzügige Baufenster" ebenso.

Und schließlich muss der Behauptung: "Durch die geplanten Maßnahmen kann zum einen dem Erhalt des alleeartigen Baumbestandes Rechnung getragen werden" widersprochen

werden. Gerade wegen dieses Projekts soll in die geschützte Allee einseitig auf größeren Strecken eingegriffen werden. Der naturnahe Allee-Charakter würde durch die geplanten Ausweichspuren massiv gestört. Wieviel Bäume fallen sollen, lässt sich auf dem Lageplan (s. S. 15) nicht erkennen. Absicht?

Auch die Behauptung, das durch die mit der Baumaßnahme beabsichtigten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (s. S. 16 der B-Plan-Begründung) "eine ökologische als auch eine gestalterische Aufwertung des Plangebietes" erfolge, entspricht nicht den Tatsachen. In Wirklichkeit würde das Gebiet ökologisch und gestalterisch abgewertet (s.u.).

Im Abschnitt "Erhaltung von Bäumen" heißt es: "Um den Alleecharakter der Salinenstraße zu erhalten, ist der vorhandene Baumbestand unter Berücksichtigung der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen im Zuge der Salinenstraße zum Erhalt festgesetzt". Rechtlich ist die Allee Salinenstraße bereits durch das **Landschaftgesetz** geschützt (und im Alleekataster eingetragen). Die "erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen" bedeuten Baumfällungen und nichts anderes. Der gesetzliche Alleeschutz ist hoch und darf nur bei überwiegenden öffentlichen Interesse aufgeweicht werden. Das ist mit dieser Planung bzw. mit diesem B-Plan nicht gegeben.

Auf S. 17 wird die Erschließung über die aufzuweitende Salinenstraße "aus primär" verkehrlicher Sicht als "Vorzugsvariante" dargestellt. Eine Güterabwägung findet nicht statt. Zum Beispiel beim Natur- und Landschaftsschutz. Das hier "Verkehr" Vorrang haben soll, ist dem falschen Standort des Hotelprojektes geschuldet. Man denke nur an die Umweltbelastungen (bis zu 1000 Fahrzeugen pro Tag) durch Abgase und Lärm. Die Beurteilung der Emissionen in das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren hinaus zu schieben, ist der falsche Ansatz. Der Grundsatz, Abgase und Lärm im Erholungsgebiet zu vermeiden, hat Vorrang und kann nicht in einem nachgelagerten baurechtlichen Genehmigungsprozess behandelt werden. Würde das zu Problemen für das Projekt führen, wären vermeidbare Kosten für die Bauleitplanung entstanden und man muss sich fragen, ob dadurch Regressansprüchen des Investors fällig werden.

Beim Punkt "Oberflächenentwässerung" (S. 19) wird deutlich, das eine massive Grundwasserabsenkung erforderlich wäre. Das dürfte nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vegetation des Plangebietes haben, da das Regenwasser abgeführt werden muss. Die Folgewirkungen sind ökologisch unverträglich und können vor Ort nicht ausgeglichen werden.

Auf S. 20 wird auf die Auswirkungen durch das Hotelprojekt eingegangen. Allein die vage Formulierung: "Es ergeben sich *voraussichtlich* keine *erheblichen* Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen" lässt ahnen, dass es zu Problemen kommen wird.

Auf die Auswirkungen der Biosphäre wird kaum und verharmlosend eingegangen. Passend dazu die fehlenden bzw. mangelhaften faunistischen Untersuchungen (s. Scoping-Unterlage). So wird z.B. im **Fachgutachten Fledermäuse** betont, dass der Gesamttraum Bentlage für Fledermäuse *sehr wertvoll* ist. Die Feststellung des Gutachters, dass das eigentliche Untersuchungsgebiet von "mittlerer Wertigkeit" sei, ist als Gefälligkeit gegenüber dem Austraggeber (=Investor) zu werten. Klar dürfte sein, dass wenn in einem "sehr wertvollen Gebiet" eine kleineres von "mittlerer Wertigkeit" geschädigt wird, das auch den Gesamttraum Bentlage schädigt. Diesen Eingriff kann man nicht außerhalb von Bentlage ausgleichen, zumal der Eingriff vermeidbar ist. Auch für einen noch so "hochwertigen" Hotelkomplex.

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass allein der denkbare Zugriff auf ein der öffentlichen Hand gehörendes Grundstück in dieser Lage einer besonders tiefen Güterabwägung bedarf. Das ist hier nicht der Fall.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kuhnen