

# Ulrike Wilken-Pott und Dr. med. Ulrich Pott

Werseweg 10  
48431 Rheine  
☎ 05971/12508

---

An den  
Bürgermeister der Stadt Rheine  
Herrn Dr. Peter Lüttmann

Rheine, den 09.02.2019

Betr.: Bebauungsplan 338, Kennwort: „Hotel Bentlage“ der Stadt Rheine

Hiermit erheben wir fristgerecht Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan.

## Begründung

1. Der Regionalplan Münsterland (LEP-NRW, Stand 16.02.2016) lässt für die bezeichnete Fläche ausschließlich eine Sonderbebauung für „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben, d.h. sie können nicht im Wege der Abwägung überwunden werden (Regionalplan Münsterland, S.7).

Nach gängiger Rechtspraxis hat die zulässige Nutzung ausschließlich oder ganz vorwiegend zu den festgelegten Zwecken zu erfolgen, weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig.

Das Hotelkonzept basiert auf 3 Säulen: Hotelbereich, Kongress- und Eventbereich sowie Wellness- und Spa-Bereich. Im vorliegenden Begründungsplan heißt es dazu: *Neben Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sind auch untergeordnete und ergänzende hotelbezogene Nutzungen (z.B. Fitness- und Wellnessbereiche...) zulässig (S.13 Begründung B-Plan).*

Damit ist das Kriterium der vorwiegenden oder ausschließlichen Zweckbindung nicht erfüllt, und die geplante Nutzung entspricht nicht den Vorgaben des Regionalplanes.

Zudem ist grundsätzlich in Abrede zu stellen, dass ein kommerziell geführtes Hotel mit integriertem „Wellnessbereich“ überhaupt als eine „Einrichtung des Gesundheitswesens“ anzusehen ist bzw. den Vorgaben einer „Kur- und Wellnessanlage Kloster Bentlage in Rheine“ entspricht.

Ferner ist zu bedenken, dass mit der Errichtung einer Hotelanlage die spätere Realisierung einer tatsächlichen Einrichtung des Gesundheitswesens auf dem angeführten Gelände für immer unmöglich gemacht wird.

2. Die geplante Bebauung soll in einem „Außenbereich“ erfolgen.

Eine Bebauung im Außenbereich ist nach § 35, 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine Erschließung vorhanden ist.

*Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben*

- *den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,*
- *den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans (...) widerspricht,*
- *unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen (...) erfordert,*
- *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.*

(§ 35, Abs. 3 Nr. 1, 2, 4, 5 BauGB).

Auch nach diesen Kriterien ist die geplante Hotelbebauung rechtlich nicht zulässig, da sie nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan erfolgt und unwirtschaftliche Aufwendungen für den Straßenausbau erforderlich macht. Zudem werden die Belange der Landschaftspflege und des Bodenschutzes bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 80% des Nettobaulandes (17.164m<sup>2</sup> von insg. 21.455m<sup>2</sup>) erheblich beeinträchtigt.

Schließlich fallen die auf dem Gelände Salinenstraße 95 vorhandenen und in Gegensatz zu dem in der Begründung B-Plan behaupteten Leerstand aktuell durchaus bewohnten Gebäude unter die Bestimmungen des Bestandschutzes und sind als solche zu erhalten (§ 35 BauGB).

3. Die in der „Begründung B-Plan“ favorisierte Erschließungsvariante „a“ (Erschließung über die alleeartig angelegte Salinenstraße) lässt unberücksichtigt, dass es sich hierbei um eine geschützte Allee nach § 41 Absatz 1 LNatSchG NRW (zu § 29 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes) handelt:

*Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.*

*Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt.*

Es ist vorgesehen, für den Ausbau der Salinenstraße als Erschließungsstraße 16 von insgesamt 35 Linden zu fällen, und zwar keineswegs nur Jungbäume. Außerdem ist zu befürchten, dass die verbleibenden Bäume durch die Ausbaumaßnahmen erheblich in Mitleidenschaft gezogen und nachhaltig beschädigt werden.

Die daraus resultierende irreparable Zerstörung des landschaftsbildprägenden Alleecharakters der Salinenstraße steht in eklatantem Widerspruch zu den zitierten Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes.

Aus den angeführten Gründen lehnen wir die geplante Errichtung der Hotelanlage an der Salinenstraße ab und fordern die zuständigen Stellen auf, dem deutsch-türkischen Investoren-Konsortium einen geeigneten Standort an anderer Stelle anzubieten.

Ulrike Wilken-Pott und Dr. Ulrich Pott

Werseweg 10, 48431 Rheine