

## Vorlage Nr. 221/21

Betreff: **Entwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers,  
Walshagenstraße  
Rahmenplanung und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

|                                                           |            |                          |                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung,<br>Umwelt und Klimaschutz | 12.05.2021 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer<br>Herrn van Wüllen |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------------|

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Leitprojekt 4    | Rheine - die gesunde Stadt |
| 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 |   |
| <b>Ergebnisplan</b>                                            |                                          | <b>Investitionsplan</b>                      |   |
| Erträge                                                        | €                                        | Einzahlungen                                 | € |
| Aufwendungen                                                   | €                                        | Auszahlungen                                 | € |
| Verminderung Eigenkapital                                      | €                                        | Eigenanteil                                  | € |
| <b>Finanzierung gesichert</b>                                  |                                          |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> Ja                                    | <input type="checkbox"/> Nein            |                                              |   |
| durch                                                          |                                          |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt |                                          |                                              |   |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)          |                                          |                                              |   |

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die dieser Vorlage beigefügten Ausarbeitungen zur Flächenentwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers, Walshagenstraße – Rahmenplanung - zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Ergebnisse der Beteiligung sind zu dokumentieren, zu bewerten und abwägungsgerecht in die weiteren Prozesse und Verfahrensschrittfolgen der Entwicklung einzubinden.

### **Begründung:**

#### **A. Hintergründe, Rahmenbedingungen und Grundsatzbeschluss Entwicklung**

Die ca. 12 ha umfassenden Flächen im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers an der Walshagenstraße („up Kuba“ bzw. „bi Söhne“) waren seit Aufgabe der betrieblichen Nutzung durch das Textilunternehmen in den späten 70er Jahren sowohl in Bezug auf das Betriebsgelände mit Gebäudebestand im Norden als auch hinsichtlich der südlich gelegenen Flächen bis zum Wohngebiet an der Bayernstraße (mit landwirtschaftlicher Prägung und früherer „Pufferfunktion“ zwischen gewerblich-industrieller Nutzung und der Wohnbebauung) immer wieder Bestandteil von Entwicklungsüberlegungen und -szenarien.

Aufgrund der Gemengelage aus eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (GbR mit vielen Gesellschaftern) und wirtschaftlichen Anforderungen (v. a. bezüglich des Denkmals Spinnereigebäude) kam eine Entwicklung bisher nicht zustande.

Durch einen Eigentümerwechsel (Erwerb durch eine Investoren-/Projektentwicklungsgruppe aus Nordhorn) der zentralen Flächen im Gebiet hat sich nun eine neue Chance eröffnet, die Flächen einer stadt-, standort- und umfeldgerechten Entwicklung zuzuführen.

Im Regionalplan ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, der Flächennutzungsplan unterscheidet gewerbliche (im Norden) und landwirtschaftliche Flächen (im Süden.)

Seitens der Stadt wurde vorgegeben, dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Areal und einer Verfügbarkeit aller Flächen für die Entwicklung in Frage kommt. Zudem sind belastbare Zukunftskonzepte für den Gebäudebestand und insbesondere das unter Denkmalschutz stehende Spinnereigebäude zu entwickeln.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung vom 16.12.2020 beschlossen, dass unter anderem auf Grundlage der in der Vorlage 534/20 aufgeführten Ziele und der Wortmeldungen und Ziele der CDU und SPD Fraktionen ein Einstieg in die Entwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers, Walshagenstraße erfolgen soll und hat die Verwaltung beauftragt, Grundlagen für eine Verfahrenseinleitung mit dem Ziel einer Planungsrechtsschaffung für das Areal im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers, Walshagenstraße zu erarbeiten.

## **B. Sachstand und erste Planungskonzepte - Rahmenplanung**

Seitens des Projektentwicklers wurden nun erste Überlegungen im Sinne des Gesamtkonzeptes als „Rahmenplanung“ in Varianten erarbeitet und mit der Verwaltung vorabgestimmt. Zudem wurde der Gebäudebestand näher betrachtet, hier haben sich Chancen für eine standortgerechte Entwicklung und Nutzung sowohl für das Spinnereigebäude als auch für den Bereich der Shedhallen ergeben.

Parallel erfolgte seitens der Eigentümer ein Einstieg in die Untersuchungen zu umweltbezogenen Fragestellungen und Rahmenbedingungen (u. a. Biotopkartierung).

### **B.I Varianten Rahmenplanung Gesamtareal „Ems-Auen-Quartier“**

Es wurden vier Varianten einer möglichen Entwicklung des Areals vorgelegt (Anlage 1). Dem Ansatz einer „Rahmenplanung“ für das Gesamtareal folgend werden die Ziele, Flächengliederungen, Nutzungsschwerpunkte und Erschließungsüberlegungen dargestellt. Vertiefungen im Sinne genauerer Festlegungen z. B. der möglichen baulichen Strukturen wurden noch nicht eingearbeitet, da zunächst zu diskutieren ist, ob die grundsätzlichen Überlegungen so mitgetragen werden können.

Die Abgrenzung zwischen den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen und den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereichen an der Ems ist in allen Varianten weitestgehend identisch, die Unterschiede liegen v. a. in den Erschließungskonzepten und z. T. daraus resultierenden Flächenaufteilungen. Auch die innergebietlichen Grünstrukturen und Wegeführungen sind unterschiedlich ausgeprägt.

Ergänzend zu den vier Plänen hat der Projektentwickler eine kurze Erläuterung erstellt, diese ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Nach Auffassung der Verwaltung bieten die Varianten „Rahmenplanung“ eine gute Grundlage, um eine erste Erörterung und Bewertung der zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte durchzuführen. Sie sind konkret genug, um erste Entscheidungen zu treffen, dabei aber offen genug, um im Abgleich mit den sachlichen und fachlichen Erfordernissen des weiteren Planungsprozesses angepasst und vertieft werden zu können.

### **B.II Ideen und Entwicklungsansätze für den Gebäudebestand**

Wie u. a. in der Ausschusssitzung im Dezember 2020 eingefordert ist es wichtig und richtig, bereits jetzt erste Überlegungen und Zielsetzungen für den Gebäudebestand im Norden des Geländes zu entwickeln.

Zum einen betrifft dies das unter Denkmalschutz stehende Spinnereigebäude an der Ems, für das – selbstverständlich vorbehaltlich genauerer Planungen, Prüfungen und Abstimmungen – die Idee „Seniorengerechtes Wohnen“ sowohl gebäude- als auch umfeldbezogen einen guten Ansatz darstellt.

Begrüßenswert ist unseres Erachtens auch, dass – anders als in der Vergangenheit – ernsthafte Überlegungen für eine Nachnutzung bzw. Einbindung der Shedhallen in das Gesamtkonzept bestehen. Dies zeigt, dass sich die Entwicklung hier angemessen mit dem Ort und seinen Prägungen auseinandersetzt.

Daher wird auch eine aktuelle, über die Bundesanstalt für Immobilien (Bima) ins Feld geführte Überlegung, hier Flächen für eine Unterbringung des Studienganges „Verwaltungsinformatik“ der Zollverwaltung einzurichten, als große Chance für eine nachhaltige und standortadäquate Nutzung bewertet.

Den diesbezüglichen Stand und die Erfordernisse hat der Projektentwickler in einem Vermerk (Anlage 3) zusammengefasst, erste Skizzen für eine solche Entwicklung sind ebenfalls beigefügt (Anlage 4).

### **B.III Stand der fachplanerischen Untersuchungen – insbesondere Umweltbelange**

Wie bereits bei der Ortsbegehung im letzten Jahr angekündigt, ist im Hinblick auf die umweltbezogenen Belange durch das vom Projektentwickler beauftragte Büro ein Einstieg in die verschiedenen Untersuchungen erfolgt, dies betrifft u. a. auch den Artenschutz, der sowohl im Bereich der Freiflächen und Grünstrukturen als auch bei Gebäudebestand einen nicht unerheblichen Belang darstellt.

Aktuell wurde eine erste Biotopkartierung des Bestandes erarbeitet, die diese Vorlage zur Information als Anlage 5 beigefügt ist.

### **B.IV Konzeption zur Einbindung der Öffentlichkeit**

Die Anfragen und Rückmeldungen aus dem Gebietsumfeld und auch aus der Politik haben deutlich gemacht, dass die frühzeitige Information und Einbindung der interessierten Öffentlichkeit - über das vorgeschriebene Maß der Beteiligung in einem Bauleitplanverfahren hinaus – und ein transparenter, offener Umgang mit den Entwicklungsüberlegungen sinnvoll und zielführend ist.

Daher schlägt die Verwaltung vor, ergänzend zu den Beteiligungsschritten der Bauleitplanung, zu den vorgelegten Unterlagen und insbesondere zu den Varianten der Rahmenplanung eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Es wird empfohlen, die Varianten seitens des Ausschusses ohne (Vor-)Entscheidung zunächst für eine Erörterung mit der Öffentlichkeit freizugeben und die sich daraus ergebenden Anregungen in den weiteren Planungsprozess mit aufzunehmen.

Der Projektentwickler trägt diesen Vorschlag ausdrücklich mit und hat seine Bereitschaft erklärt, an diesem Schritt aktiv mitzuwirken.

Unter Beachtung der derzeitigen Coronaauflagen und unter Nutzung der in den letzten Monaten gemachten Erfahrungen mit diesbezüglich durchführbaren Beteiligungsformaten schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

#### **B.IV.1 Digitale öffentliche Auslegung**

Die dieser Vorlage beigefügten Pläne und Erläuterungen werden der allgemeinen Öffentlichkeit über die Internetseite der Stadt Rheine zugänglich gemacht. Wesentliche Erfahrungen aus einer in der StUK-Sitzung am 12.05.2021 stattfindenden Diskussion werden im Sinne von sich bereits offensichtlich herauskristallisierenden Schwerpunkten und Fragen bei Bedarf eingearbeitet. Ggf. werden – wie z. B. bei der Dammloup-Entwicklung – erläuternde Videos eingebunden.

#### **B.IV.2 Informationsveranstaltung als Videokonferenz**

Etwas zeitversetzt zum Beginn der öffentlichen Auslegung (ca. 14 Tage) wird eine Video-Konferenz durchgeführt, in deren Rahmen alle Planungsbeteiligten persönlich die von ihnen vertretenen Aspekte erläutern.

Eine allgemeine Diskussion wird angesichts der zu erwartenden Vielzahl von Nutzern zwar nicht möglich sein, über eine Chat- bzw. Kommentarfunktion werden aber Fragen gesammelt und soweit leistbar beantwortet.

Sämtliche Fragen werden in jedem Fall dokumentiert und in die weiteren Prozesse aufgenommen.

#### **B.IV.3 Laufzeit der Beteiligung und Umgang mit den eingehenden Anregungen**

Die Durchführung der Auslegung und die Terminierung der Informationsveranstaltung werden frühzeitig über die üblichen Kanäle öffentlich bekannt gemacht, die Auslegung soll insgesamt vier Wochen dauern. Neben o. g. Chat-Beteiligung können in diesem Zeitraum selbstverständlich auch Anregungen über Email, Schreiben oder Telefon gegeben werden.

Der Projektentwickler hat zudem angeboten, dass je nachdem, wie sich die Coronalage entwickelt, zu einem späteren Termin Ortsbegehungen in kleinen Gruppen, von einzelnen Experten geführt, durchgeführt werden können. Aktuell wird das nicht möglich sein. Wir schlagen jedoch vor, bei Bedarf und Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt auf dieses Angebot zurückzukommen. Da wir uns insgesamt am Beginn eines Entwicklungsprozesses befinden, könnte dies auch im weiteren Verfahren eine gute Ergänzung der Beteiligungsschritte und -formate darstellen.

#### **C. Beschlussempfehlung und weiteres Vorgehen**

Entsprechend empfehlen wir dem Ausschuss, die Unterlagen für die Durchführung der oben beschriebenen Beteiligung freizugeben. Wir werden den gesamten Prozess dann dokumentieren und in die Entwicklung einbinden.

Nicht Bestandteil dieser Vorlage – sondern in diesbezüglich gesondert erstellten Vorlagen – soll auch der formale Planungsprozess – Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan – eingeleitet werden, da nur so sachgerecht und mit angemessenem Aufwand alle eingehenden Anregungen behandelt, geprüft und für Ihre Abwägungsentscheidungen aufbereiten werden kann.

#### **D. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Die beabsichtigte Entwicklung stellt insbesondere im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung und (Teil-)Versiegelung eine Veränderung (zumindest der mikro-)klimatischen Bedingungen dar.

Aufgrund der integrierten Lage der Flächen im Siedlungszusammenhang und bei Beachtung insbesondere der Belange der westlich angrenzenden Ems mit ihrem Umfeld erscheint eine klimagerechte Entwicklung möglich, wenn v. a. folgenden Aspekten Rechnung getragen wird:

- Bestandteil der im weiteren Verfahren zu erarbeitenden Planunterlagen wird ein Umweltbericht sein, der sämtliche umwelt- und klimarelevanten Belange beinhaltet. Wo erforderlich, werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (z. B. Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, Artenschutzuntersuchungen usw.) und Festlegungen getroffen.

fen.

Eine erste Biotopkartierung wurde bereits durchgeführt, die Ergebnisse sind diese Vorlage als Anlage 5 beigefügt. Untersuchungen zum Artenschutz wurden seitens des Projektträgers eingeleitet.

- Zur Schonung des Außenbereiches wird eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits bauliche geprägte Fläche entwickelt.
- Im weiteren Verfahren werden Vorgaben und Kenndaten für eine angemessene, standortentsprechende Nutzung entwickelt, die insbesondere Fragen des Versiegelungsgrades und der Freiflächenanteile klärt und regelt.
- Der in eine Entwicklung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand soll soweit möglich erhalten und in die Konzeption eingebunden werden.
- Bestandteil eines Festsetzungskataloges für einen aufzustellenden Bebauungsplan werden Vorgaben für Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungs- und ggf. auch Fassadenbegrünungsfestsetzungen sein.
- Energetische Ziele und Prüfungsaufträge, z. B. eine Nutzung erneuerbarer Energien, werden frühzeitig in den Planungsprozess integriert und dokumentiert.

|                 |    |                                        |
|-----------------|----|----------------------------------------|
| <b>Anlagen:</b> | 1. | Varianten Rahmenplanung                |
|                 | 2. | Erläuterungen zu den Varianten         |
|                 | 3. | Erläuterungen zur Umnutzung Shedhallen |
|                 | 4. | Skizzen zur Umnutzung Shedhallen       |
|                 | 5. | Erste Biotopkartierung, Büro Ökon      |