

## Vorlage Nr. 164/21

Betreff: **41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine zur Entwicklung des Bereichs "Emsauenquartier Kämpers",**

- I. **Änderungsbeschluss**
- II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	12.05.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer 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:**

### **I. Änderungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB den Flächennutzungsplan der Stadt Rheine), Kennwort: "Emsauenquartier Kämpers", der Stadt Rheine zu ändern.

Der in der Gemarkung Rheine – Stadt gelegene räumliche Geltungsbereich umfasst ein etwa 12 ha großes Areal und lässt sich in seinen Grenzen wie folgt beschreiben:

- Im Norden markiert die nördliche Grenze des Flurstücks 135 (ehem. Kämpersgelände) der Flur 159 in der Gemarkung Rheine den nördlichen Abschluss.
- Im Osten bildet die Wegeverbindung „Walshagenstraße“ den Abschluss des Plangebiets (konkret verlaufen entlang der östlichen Begrenzung der Flurstücke 44 (Flur 159), 12 tlw., 10 tlw., 16, 178, 179 (alle Flur 160).
- Im Süden verläuft die Grenze entlang des Straßenzuges Bayernstraße (Nordgrenze Flurstück 506, Flur 161) – Helsenweg (Westgrenze Flurstück 153, Ostgrenze Flurstück 104, beide Flur 160) inklusive der Einmündung in die Walshagenstraße).
- Im Westen endet das Plangebiet an der Ems (jeweils Ostgrenze der Flurstücke 13 Flur 136 und Flurstück 124, Flur 80).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt und geometrisch eindeutig festgelegt.

### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die geplante 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 4-wöchiger Anhörung Gelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## **Begründung:**

Hintergrund und Erfordernis der Planung:

Die Flächen im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers an der Walshagenstraße („up Kuba“ bzw. „bi Söhne“) waren bis in die 70er Jahre in betrieblicher Nutzung durch das Textilunternehmen. 1978 wurde die Produktion auf Grund der Veränderungen in der Textilindustrie in Deutschland eingestellt.

Der Gebäudebestand wird seitdem alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen Lagerflächen in den ehemaligen Produktionshallen, ergänzt durch unter-

schiedliche Nutzungen auf den Büroflächen. Das dreigeschossige, ehemalige Spinnereigebäude steht seit den 80er Jahren unter Denkmalschutz. Dieses prägt im Zusammenspiel mit dem gesamten baulichen Ensemble den nördlichen Bereich des Geländes.

Die südlich des Betriebsgeländes gelegenen Flächen bis zum Wohngebiet an der Bayernstraße verdanken ihre landwirtschaftliche Prägung v. a. der früheren „Pufferfunktion“ zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung im Süden.

Im Regionalplan ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, der Flächennutzungsplan unterscheidet gewerbliche (im Norden) und landwirtschaftliche Flächen (im Süden). (s. Anlage 2)

Aufgrund der früheren (und heutigen) Nutzungen und Umgebungsstrukturen handelt es sich um einen - wenngleich nicht innerstädtischen - so doch integrierten Standort.

Seit einigen Jahren wurden seitens der Stadt Rheine verschiedene Entwicklungsszenarien bearbeitet und erörtert. Insbesondere ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Gebietes in den frühen 2000er Jahren hatte eine Entwicklung zum Ziel, die unter Einbindung der vorhandenen baulichen und grünen Strukturen im Schwerpunkt eine Wohnnutzung mit urbanen Qualitäten (ergänzende Dienstleistungsangebote) ermöglichen sollte. Aufgrund der Gemengelage aus eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (GbR mit vielen Gesellschaftern) und wirtschaftlichen Anforderungen (v. a. bezüglich des Denkmals) kam eine Entwicklung bisher nicht zustande.

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.

Nach dem kürzlich mehrheitlich beschlossenen Grundsatzbeschluss zur Befassung mit der Entwicklung der ehemaligen „Kümpers-Flächen“ (Beschlussvorlage [534/20](#)) soll mit dieser Vorlage der formelle Auftakt der Planung und Einstieg in die frühzeitige Beteiligung zur Planung erfolgen.

Als Grundlagen wurden vom Flächenerwerber und Projektentwickler insbesondere erste Konzeptüberlegungen erarbeitet und bereitgestellt, die den Einstieg in die Planung und frühzeitige Beteiligung erlauben:

- Die grundlegenden Entwicklungsziele des Flächeneigentümers sind in einer Varianten beinhaltenden Strukturkonzeption (Anlage 3) ablesbar.
- Zur Ermittlung und ersten Einordnung der ökologischen Wertigkeiten im Geltungsbereich und um diese bei der weiteren Planung und Entwicklung angemessen berücksichtigen zu können wurde vom Eigentümer zudem ein anerkanntes Fachbüro mit einer Biotoptypenkartierung beauftragt. Die Ergebnisse sind in einem Kurzbericht zusammengefasst (Anlage 4).

Als Planverfahren ist ein zweistufiges Bebauungsplan-Normalverfahren durchzuführen. Darin werden die inhaltlichen Voraussetzungen und Anforderungen (städtebauliches Konzept, diverse Gutachten und Untersuchungen etc.) bezogen auf die Ziele der Planung und dabei zu berücksichtigende Belange vertiefend überprüft. Parallel dazu hat im Planungsprozess eine Abstimmung mit der Bezirksregierung (sog. landesplanerische Anfrage) bezüglich der bei der beabsichtigten Planung nötigen Flächennutzungsplanänderung zu erfolgen.

Aufgrund der Bedeutung der Flächenentwicklung für das Umfeld und die Stadt Rheine insgesamt ist ein offenes und transparentes Verfahren unter Einbindung aller öffentlichen und privaten Belange und Interessen mit entsprechenden Partizipations-, Informations- und Kommunikationsprozessen vorgesehen.

Unter Zugrundelegung des kommunalen Wohnbaulandkonzeptes und gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB kann sich die Stadt Rheine von den Eigentümern oder Vorhabenträgern die Kosten und sonstigen Aufwendungen erstatten lassen, die ihr für die Entwicklung des neuen Wohnbaugebiets entstehen oder entstanden sind und die gleichzeitig auch Voraussetzung oder Folge der Entwicklung dieses Baugebietes sind. Hierzu ist rechtzeitig im Planverfahren ein städtebaulicher Vertrag mit dem Flächenentwickler zu schließen.

#### **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:**

Dem Klimaschutz muss bei der Entwicklung wie folgt Rechnung getragen werden:

- Bestandteil der 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.
- Zur Schonung von nicht siedlungsintegriert verorteten Außenbereichslagen würde eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits bauliche geprägte Fläche entwickelt. Die integrierte Lage der Fläche ermöglicht dabei grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Mobilität.
- 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.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs und Luftbild

Anlage 2: Auszug aus dem Regionalplan und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Anlage 3: Strukturkonzept (4 eingereichte Varianten)

Anlage 4: Kurzbericht Biotoptypenkartierung