

Vorlage Nr. 157/22

Betreff: **41. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort der Planung: "Emsauenquartier Kämpers"**
- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs und des Sachstandes
- Behandlung des Antrags aus dem Stadtteilbeirat zur Einbeziehung von Vorschlägen für die Entwicklung und Gestaltung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	11.05.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
--------------------------------------------------------	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
---------------	----------------------------

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beauftragt die Verwaltung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurf (Anlage 1) und den in der Vorlage ausgeführten Bausteinen, eine Bürgerbeteiligung mit Bürgerversammlung sowie einen Bebauungsplanentwurf für die Entwicklung des Emsauenquartiers Kämpers vorzubereiten.

Der Antrag des Stadtteilbeirates (Anlage 2) sowie die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtteilbeirat wird ausdrücklich in das weitere Beteiligungsverfahren miteinbezogen.

Hintergrund/Begründung:

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“ der Stadt Rheine wurden am 12. Mai 2021 beschlossen¹ (vgl. Beschlussvorlagen 164/21 + 176/21). Die Planverfahren sollen für die vom Projektträger beabsichtigte Entwicklung des Areals den planungsrechtlichen Rahmen setzen und die relevanten öffentlichen und privaten Belange in eine gerechte Abwägung bringen.

Auf der Grundlage mehrerer Strukturkonzeptvarianten wurde im Zeitraum vom 01.06.2021 bis zum 30.06.2021 die formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung zur Planung beinhaltete ergänzend weitere informelle Beteiligungsangebote (öffentliche digitale Infoveranstaltung, Postkartenbeteiligung, öffentliches Vor-Ort-Bürgerforum). Im Zuge dessen konnten unterschiedlichste Hinweise und Klärungsbedarfe eingeholt und in den Planungsprozess eingestellt werden. Inzwischen liegen auch erste Ergebnisse zu themenspezifischen Untersuchungen vor (u. a.). Die städtebauliche Konzeption wurde von einer abstrakt-morphologischen in eine typologische Struktur überführt.

Diese Vorlage stellt den Sachstand der Planung unter Einbindung der fachlichen Erkenntnisse in einen städtebaulichen Entwurf dar. Im Sinne der Transparenz werden der Sachstand und die derzeitigen Erkenntnisse dargestellt. Nach Auffassung der Verwaltung bietet diese ein gute Grundlage für die Durchführung einer weiteren Bürgerbeteiligung mit Bürgerversammlung sowie einer Ausarbeitung eines Bebauungsplanes da. Gutachten und Informationen die bis dahin vorliegen, werden noch in die Beteiligung miteinbezogen. Es ist geplant eine Bürgerversammlung nach den Sommerferien durchzuführen und in diesem Rahmen die Planung und Gutachten vorzustellen und zu diskutieren.

A. Städtebaulicher Entwurf und Sachstand

A.1 Städtebauliche Typologie

Der vom Planungsbüro Drees und Huesmann im Auftrag der GMP Projekt GmbH & Co. KG vorgelegte städtebauliche Entwurf mit Stand vom 22.04.2022 (Anlage 1) sieht die Entwicklung eines mischgenutzten Stadtquartiers mit dem Schwerpunkt auf einer Wohnnutzung vor.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (ehem. Spinnerei) im Norden des Plangebiets sind seniorengerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte vorgesehen, im Bereich der

¹ Die Beratungen und Beschlussfassungen können im Gremien- bzw. Bürgerinformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de unter der Rubrik ‚Rathaus & Service‘ – Gremieninformation abgerufen werden.

„Shed-Hallen“ (ehem. Weberei) ist die Entwicklung einer gemischten Nutzung im Sinne von Wohnen und Arbeiten, ggf. auch die Integration von Bildungseinrichtungen, geplant.

Für den zentralen Bereich des Plangebiets zwischen der Ems im Westen und der Walshagenstraße im Osten sieht der städtebauliche Entwurf eine Wohnnutzung mit aufgelockerten Blockrandstrukturen sowie Zeilen und Punkthaustypologien vor, entlang der Walshagenstraße ergänzend gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten, die im Einklang mit der Umfeldnutzung stehen (z. B. Büros und Dienstleistungen, kleinere Handwerksbetriebe o. ä).

Im südlichen Teil des Plangebiets wird, angrenzend zu den bestehenden Wohnquartieren, die Platzierung von Ketten- und Stadthäusern vorgeschlagen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung sieht der städtebauliche Entwurf für den südlichen Bereich eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise und für die Wohn- sowie gewerblichen Gebäude im Zentrum des Plangebiets, eine Höhenstruktur von vier bis fünf Geschossen vor. Am Rande zum Landschaftsraum der Emsauen sind drei bis vier Geschosse angedacht, die durch die Herausbildung von Staffelgeschossen städtebaulich akzentuiert werden. In der Gesamtheit sieht die vorgelegte Konzeption einen stufenweisen Anstieg der Gebäudehöhen von Süden nach Norden vor, der mit den bestehenden Strukturen vom Einfamilienhaus im Süden bis zu den großen Bestandgebäuden im Norden korrespondiert.

A.2 Freiraumstruktur und Vernetzung

Das in den städtebaulichen Entwurf eingebundene Freiraumkonzept sieht eine markante Grünraumstruktur in der Mitte des neu entstehenden Quartiers vor. Ergänzt durch mehrere Wegeflächen durchzieht diese Grünachse das Plangebiet in Ost-West-Richtung und schafft eine Durchlässigkeit zur Ems. Bestehende Gehölzstrukturen werden integriert. Der bestehende Landschaftsraum der Emsaue soll in Folge der neu entstehenden Wegeverbindung eine Aktivierung erfahren und den umliegenden Wohnquartieren als „Grüne Lunge“ und verbindendes Bindungsmitglied dienen.

Das vorhandene „Frühstückswäldchen“ als bestehende Grünstruktur gegenüber dem ehemaligen Webereigebäude im Norden des Plangebiets, welches durch einen umfangreichen Gehölzbestand charakterisiert ist, wird als Grünelement erhalten und soll zukünftig stärker mit seinem Umfeld vernetzt und eingebunden werden. Es ist angedacht, dass der Bereich künftig der umgebenden Bewohnerstruktur als Aufenthaltsort dient.

Hinsichtlich der „Grüngestaltung“ der baulichen Strukturen ist eine verpflichtende extensive Dachbegrünung vorgesehen, die ggf. in Kombination mit der Installation modularer Solaranlageanlagen errichtet werden kann.

A.3 Nutzungsstruktur

Ein überwiegender Teil des Plangebietes soll neben den geplanten Umnutzungen der denkmalgeschützten oder als erhaltenswert erachteten Bestandsgebäude Spinnerei und Weberei sowie des städtebaulich im Eingangsbereich prägenden Direktionsgebäudes wohnbaulich genutzt werden. In der Gesamtheit könnten bei einer Realisierung der Konzeption ca. 400 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen. Entsprechend würde die vorliegende Konzeptplanung das vom Rat der Stadt Rheine kürzlich beschlossene Wohnraumversorgungskonzept (vgl. Vorlage-Nr. [461/21/2](#), Beschluss vom 07.12.2021) stützen. Dort ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen (Ziel dabei: 30 Prozent EFH, ZFH, RH und 70 Prozent Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausbebauung).

Konkret werden innerhalb des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

„Die Flächenreserve bei Kämpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“

(WRVK der Stadt Rheine, S. 88).

Neben der Wohnraumversorgung ist an der Flanke zum benachbarten Gewerbegebiet an der Walshagenstraße gelegen auf einem Teilbereich ein für wohngebietsverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen entwickelbarer Bereich eingeplant, der diesem Bedarf Rechnung tragen und einen verträglichen Übergang schaffen soll. In den Bebauungsplan – und ggf. in die Entwicklung des Projektträgers - miteinbezogen wird zudem die im Osten an die Römerstraße und die Walshagenstraße angegliederte, bisher als Stellplatzanlage genutzte, Fläche, für die – unter Erhalt der vorhandenen Baumstrukturen – eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

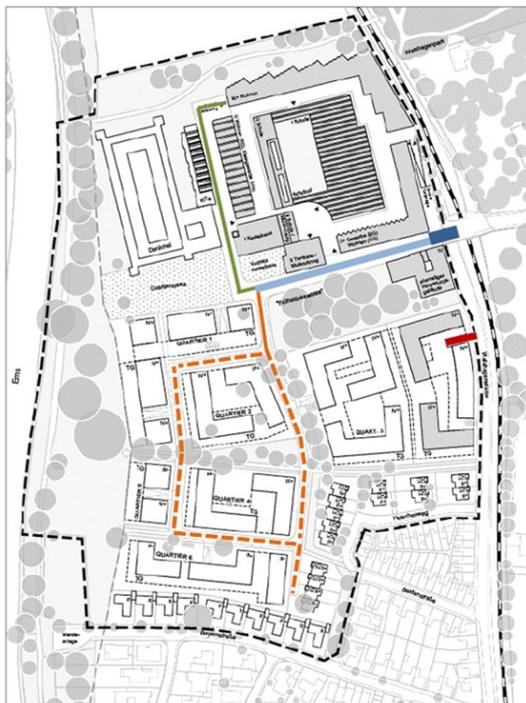
A.4 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des neu konzipierten Plangebietes ist über die Römerstraße vorgesehen, da diese den Verkehr absehbar am leistungsfähigsten abwickeln kann. Ausgehend von einer Quartierszufahrt, die nördlich des ehemaligen Direktionsgebäudes von der Römerstraße in Richtung der Ems verläuft, ist auf Höhe des alten Kesselhauses eine Ringererschließung geplant. Sie bindet die im zentralen wie auch im südlichen Teil des Plangebiets geplanten Wohnbebauungen verkehrlich an. Zudem ist geplant, dass direkt an den Bestandsgebieten vorgesehene Wohnbebauungen über die dort vorhandenen Verkehrsflächen (Helschenweg, Bayernstraße) erreicht werden.

Bezogen auf den durch die Nutzungen absehbar ausgelösten Stellplatzbedarf sollen die benötigten Stellplätze flächensparend in Tiefgaragen untergebracht werden. Bei einer vorgesehenen Begrünung von über den Gebäudegrundriss hinausgehenden Tiefgaragenflächen können diese einen gestalterisch aufwertenden Beitrag leisten.

Als wesentliches Maß für die Beurteilung und Gestaltung der Straßen innerhalb des Quartiers sowie der Anbindung des Quartiers insgesamt ist die Spitzenstundenbelastung der Straßenabschnitte zu betrachten. Diese wurde durch das vom Projektträger beauftragte verkehrsfachliche Büro TSC vorläufig und unter worst case-Annahmen abgeschätzt (vgl. nachfolgende Grafik mit einer älteren Planungsvariante, die aber in Bezug auf die aktuelle Variante vergleichbare Ergebnisse liefert).

Spitzenstundenbelastungen im Plangebiet



Spitzenstundenbelastungen der Straßenabschnitte:

	Hauptzufahrt Plangebiet:	ca. 500 Kfz/h
	Quartierszufahrt westlich der Tiefgarage alte Weberei:	< 300 Kfz/h
	Zufahrt Carsharing:	< 200 Kfz/h
	Abzweig Quartierswohnen:	< 100 Kfz/h
	Zufahrt Einzelquartiere (Die Verkehre nehmen von Quartier zu Quartier ab)	< 100 Kfz/h
	Zufahrt Gewerbe über Tiefgarage an der Walshagenstraße	ca. 350 Kfz/h

Aus der Abschätzung leitet sich absehbar notwendig die Konsequenz ab, dass die Hauptanbindung über die Römerstraße bei deren Querung der Bahnlinie durch eine Schrankenanlage zu sichern ist (Grund: verkehrsfachliche Einstufung als „starker Verkehr“). Die Querung der Bayernstraße („mäßiger Verkehr“) erfordert dagegen der Ersteinschätzung zufolge zwingend keine weitere Infrastruktur. Dieser Übergang könnte - vorbehaltlich der vertiefenden Prüfung – ggf. über bei niedriger Geschwindigkeit der Eisenbahnfahrzeuge hörbare Signale entschärft werden. Dieses Sicherungskonzept befindet sich jedoch noch in Abstimmung mit der DB und der Stadtplanung.

Ebenfalls in Feinabstimmung (mit dem Fachamt der Stadt) ist die Gestaltung der Einleitung des Verkehrs aus der Römerstraße über den geplanten Kreisverkehr in den Lingener Damm.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet sollen so dimensioniert werden, dass sie möglichen Ausgestaltungsspielraum (Straßenbegleitgrün, Besucherstellplätze, Separation von Fuß- und Radverkehr) beinhalten. Die Ausgestaltung der verkehrlichen Konzeption wird derzeit noch gutachterlich vertieft und ist weitergehend mit den Fachplanern der Stadt Rheine abzustimmen.

Ein Sonderelement im Plankonzept ist der zentrale Quartiersplatz südlich der Spinnerei, dessen verkehrstechnische Relevanz in seiner weitgehenden Verkehrsfreiheit (Ausnahme: Rettungsdienste, Ver- und Entsorgung) bestehen soll. Als Platz soll dieser in erster Linie Aufenthaltsmöglichkeit bieten und die umgebenden baulichen Elemente und Strukturen qualitativ zusammenführen.

Auf weitere zwei verkehrliche Augenmerke ist zu verweisen:

1. Der Helsenweg befindet sich als Bestandteil der ehemaligen Kumpersfläche im Privateigentum; die Anlieger (= Bewohner der ehemaligen Werkssiedlung) könnten mit dem

Konzept durch die vorgesehene verkehrstechnische Umgestaltung straßenbegleitende Parkplätze erhalten und bei Einhaltung der städtischen Anforderungen an die Herstellung einer öffentlichen Erschließung der Helsenweg in öffentliches Eigentum überführt werden.

2. Der Weg zu einer nachhaltigen neuen Nutzung der historischen Shedhallen führt derzeit über die Prüfung, ob eine Bildungseinrichtung dort errichtet werden kann. Im Zusammenhang mit diesen Planungen könnte ggf. zur verkehrsberuhigten Erschließung dieser Sondersituation eine Verkehrsverbindung vom heutigen Werkstor aus direkt an der Ostseite des heutigen Hallenkomplexes entlang geführt werden.

In Abstimmung befindet sich noch die Erschließung des Quartiers durch den ÖPNV. Hier ist noch mit den Verkehrsbetrieben zu klären, ob bzw. wo neue Haltestellen für das Plangebiet angeboten werden können/sollen (Faustregel: 300m Radiusabdeckung), anzufahren u. U. durch die Buslinie C1.

A.5 Hochwasser- und Überflutungsschutz, Entwässerung

Dem Konzept liegt noch keine abschließende Entwässerungsplanung zugrunde, diese wird zzt. bearbeitet.

Das gesamte Projektgebiet inklusive der von der Neuerschließung betroffenen Bestandsflächen müssen in jedem Fall im Trennverfahren entwässert werden. Die Entwässerungsplanung ist mit den Aufsichtsbehörden und den Technischen Betrieben Rheine abzustimmen und genehmigen zu lassen. Anfallendes Schmutzwasser kann voraussichtlich in die angrenzende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Anfallendes Regenwasser ist an einer gemeinsamen Einleitungsstelle in die Ems einzuleiten. Vor Einleitung in die Ems ist ggf. eine Regenrückhaltung erforderlich, welche in Ausgestaltung, Dimension und Lage zu konkretisieren ist.

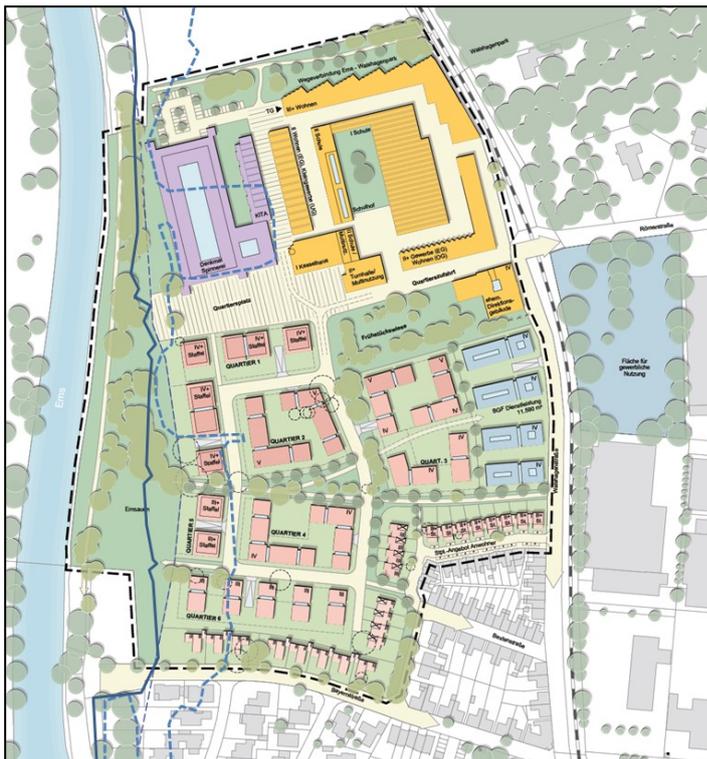
Bei Starkregen potentiell aus der Kanalisation austretendes Wasser und oberflächlich „wild“ abfließendes Wasser muss kontrolliert über gesicherte Trassen schadlos zur Ems abgeleitet werden können. Die diesbezügliche Überprüfung ist einer der für das Konzept in Arbeit befindlichen Schritte.

Das Landschaftsplanungsbüro GREENBOX hat eine erste Abschätzung der bei Starkregen zu erwartenden Wassermengen vorgenommen. Das Büro sieht Möglichkeiten zu deren Bewältigung durch Retentionsmaßnahmen. Demgemäß soll und kann durch Retention auf den Dachflächen (Dachbegrünung) sowie auch den die Gebäudeflächen überragenden Deckflächen der Tiefgaragen (Tiefgaragenbegrünung) und durch wegebegleitende Versickerungsmulden in Verbindung mit Retentionsboxen sichergestellt werden, dass die berechneten Wassermengen solide aufgenommen werden können. Dazu sollen auch die Volumina, die derzeit aus Richtung Osten (Bebauung Kuba/Bexten- und Bayernstraße) nach Westen in Richtung Ems fließend zu erwarten sind, gehören. Die gutachterliche Aussage zum benötigten Umfang der Maßnahmen ist ebenfalls in Bearbeitung.

Zur Absicherung der geplanten neuen Bebauung gegenüber Starkregenereignissen gehört auch die Antizipation von Überflutungsgefahren, die von der Ems ausgehen. Gesetzlich vorgeschrieben ist die Berücksichtigung von 100-jährigem Hochwasser (Festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit sog. HQ 100-Linie); dieser Bereich wird durch die Konzeption baulich nicht beansprucht. In der Konzeption wurden die Gebäude von der HQ-100-Linie leicht

abgerückt. Die Westgärten dienen als baulich frei gehaltener Puffer. Die ersten Gebäude bilden etwa auf Höhe der alten Spinnerei die weitergeführte Raumkante.

In Teilen befinden sich Gebäude in einem möglichen Extremhochwasserbereich. Dies ist zulässig, sofern in den baulichen Strukturen verantwortungsvoll mit den verbleibenden Hochwassergefahren umgegangen wird und die abschließende Abwägung aller Belange die Inanspruchnahme rechtfertigt. Zur Bewältigung der Extremhochwassergefahren ist neben anderen noch zu konkretisierenden Hochwasservorsorgemaßnahmen angedacht, die betroffenen uferseitigen Gebäude auf erhöhte Sockel (ähnlich wie der Bestand der Fabrikgebäude es bereits vorgibt) zu stellen, so dass diese auch einem Extremhochwasser standhalten können.



Abgleich des Städtebaulichen Entwurfs mit der aus Hochwassergefahrenkarten übertragenen HQ 100 – Linie (blau durchgezogene Linie) und einem HQ extrem (hellblau gestrichelte Linie).

Quelle zur Grafik: Stadt Rheine PB 5.1, eigene Skizzierung zur Veranschaulichung der sensiblen Bereiche und Nutzungen

Quelle zu den HQ-Linien: Internetseite „Flussgebiete NRW“ vom Ministerium für Umwelt-, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MUNLV), Zugriff 14.09.2021

➔ <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873>

A.6 Artenschutz, Baumschutz und sonstiger Umweltschutz / Eingriffsbewältigung

Bei der Planung sind aufgrund der Vorprägung des Plangebiets vielfältige Umweltbelange zu berücksichtigen. Hierzu gehören der Artenschutz, der Baumschutz und der sonstige Umweltschutz.

Durch einen Fachgutachter wurden für die Sicherstellung eines hinreichenden Artenschutzes zur Ermittlung insbesondere der planungsrelevanten Arten² Brutvogelkartierungen sowie Fledermauskartierungen durchgeführt (s. Anlage 4).

Die folgenden planungsrelevanten Arten/Artgruppen konnten als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt werden: Star, Uhu, Nachtigall, Offenlandvogelarten, Gehölz gebundene/bewohnende Vogelarten, Gebäude bewohnende Vogelarten, Wasserfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus, Gehölz bewohnende Fledermausarten.

Für sonstige planungsrelevante Arten aus anderen Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Farn- und Blütenpflanzen sowie Flechten) ergab die vom Fachbüro aus durchgeführte Datenrecherche keine Hinweise auf Vorkommen. Demnach können für die sonstigen planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden.

Für die ermittelten planungsrelevanten Arten/Artengruppen wurden umfangreiche Konfliktminderungsmaßnahmen formuliert, unter dessen Einsatz dem Fachgutachten gemäß für die Planung eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Konfliktminderungsmaßnahmen beinhalten:

- Keine flächenintensiven Arbeiten zur Baufeldfreimachung vom 15.03. - 15.07. eines Jahres
- Gehölzbeseitigungen / Umhängen von Nisthilfen zw. 01.12. und 28./29.02.
- Abbruch/Umbau/Sanierung außerhalb 01.11. bis 15.03.
- Arbeiten im Quartierumfeld von Fledermäusen zw. 15.03. bis 20.04. und 15.08. bis 31.10.
- Beginn Abbruch/Umbau/Sanierung außerhalb der Brutzeit
- CEF-Konzept³ „Erhalt bekannter Quartiere“
- Altbaumerhalt / Ökologische Baubegleitung (Baumfällung)
- Ökologische Baubegleitung (Bauarbeiten an und in Gebäuden)
- Anlage / Optimierung von Nahrungsflächen für Stare (CEF)
- Schaffung von 30 Nisthilfen für Stare (CEF)
- Schaffung von 20 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (CEF)
- Schaffung von 15 Fledermausersatzquartieren an Bäumen (CEF)
- Sicherung von 15 zukünftigen Quartierbäumen
- Anlage / Optimierung von Nahrungsflächen für Fledermäuse (CEF)
- Erhalt oder Optimierung (CEF) einer Leitlinie für Fledermäuse
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume / Angepasstes Beleuchtungsmanagement

Die nötige Umsetzung aller genannten Aspekte ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt vorabgestimmt. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen können voraussichtlich zum Teil im Plangebiet selbst und darüber hinaus im Stadtgebiet von Rheine abgewickelt werden.

Beim Baumschutz ist neben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten, nach welcher Eingriffe in Natur und Landschaft ange-

² (nach naturschutzfachlicher Abstimmung bei Planungen abzuprüfende schützenswertere Arten)

³ CEF = Abk. aus dem Englischen für continuous ecological functionality-measures, übersetzbar als vorgezogen erforderliche Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen für den Erhalt einer ökologischen Funktion (z.B. Erhalt einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch Ersatz).

messen auszugleichen oder zu ersetzen sind (vgl. §§ 14 und 15 BNatSchG). Dem vorgelegten Konzept liegt eine umfassende Baumkartierung zugrunde, auf deren Basis der Baumbestand dargestellt und wo möglich in das Konzept integriert wurde. Das Konzept hat zum Ziel, die prägenden Baumstrukturen soweit wie möglich einzubinden. So soll bei der an das ehemalige Direktionsgebäude angegliederten „Frühstückswiese“ erhaltenswerter Baumbestand weitgehend gesichert werden. Die zentrale Grünachse ermöglicht den Erhalt der hier prägend vorhandenen Baumstrukturen. Nicht erhaltbarer Baumbestand soll – wie die neu für das Gebiet geplanten Bäume zeigen – möglichst im Gebiet selbst ausgeglichen werden.

Für die Eingriffsbewältigung wurde fachgutachterlich eine erste überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Für die Eingriffe ist bei der überschlägigen Ermittlung ein Kompensationsbedarf ermittelt, der vom Umfang her (121.400 Biotopwertpunkte) beispielsweise einer Umwandlung von ca. 3 ha Acker in eine artenreiche Mähwiese entspricht (s. Anlage 5).

Für den sonstigen Umweltschutz ist der umfassend zu jeder Planung beizubringende Umweltbericht in Bearbeitung, bei dem die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens für die zu betrachtenden Schutzgüter ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Zu den Schutzgütern zählen Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselbeziehungen zueinander. Die Abarbeitung und Vertiefung der Themen ist erst nach Festlegung der Zielplanung / des Konzeptes seriös zu erarbeiten.

A.7 Denkmalschutz

Das Ensemble der ehemaligen Fabrik Hermann Kümpers besteht aus den vier Bestandsbauten Spinnerei, Weberei, Direktionsgebäude und (moderne) Lagerhallen, von denen lediglich das Spinnereigebäude als Denkmal durch Eintrag am 20.10.1989 in die Denkmalliste (Stadt Rheine, Listenteil A, lfd. Nr. 108) geschützt ist.

Der Projektträger steht für die geplanten Umnutzungen der Bestandsbauten im Austausch mit dem LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen und der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Rheine).

Der Erhalt des Denkmals (Spinnerei) steht außer Frage, nicht nur, weil er festgeschrieben ist, sondern weil das Gebäude ein Symbol ist für eine große Epoche der Wirtschafts- und Stadtgeschichte von Rheine.

In der Vergangenheit ist bei allen erarbeiteten Planungsvarianten davon ausgegangen worden, die weiteren Gebäude vollständig abzureißen und das Gelände städtebaulich mit Neubauten zu überplanen. Das ist bei der jetzt vorliegenden Planung nicht der Fall. Es wird der Grundansatz verfolgt, dass gerade auch die Shedhallen mit ihrer flächig ausgedehnten charakteristischen Dachkontur und das Kesselhaus mit seinem technischen Tonnendach und dem weithin sichtbaren Schornstein auf eine Weise landschaftsbildprägend sind, die auch in einem größeren städtischen Kontext einen identitätsprägenden Ort bildet, den es zu erhalten gilt.

Vom Projektträger konkretisierend geplant ist eine Kombination aus Wohnnutzung und hochwertiger, sozialrelevanter Nutzung, ergänzt um kleinformatische gewerblich nutzbare Einheiten. Geprüft wird zzt. auch die Einbindung von Bildungsangeboten/-einrichtungen auf dem Areal der Shedhallen, die durch die vorgegebene Shedstruktur bestimmt werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das alte Kesselhaus als prägendes und einprägsames Gebäude samt Schornstein zu erhalten bzw. zu rekonstruieren, um dort eine Gastronomie einzu-

richten. Damit soll der entstehende Quartiersplatz eine Attraktivität erhalten, die Menschen in das Quartier einlädt bzw. die unterschiedlich dort anzutreffenden Nutzergruppen zusammenzuführen imstande ist.

Das Direktionsgebäude direkt am Werkstor des Kämpers-Areals soll ebenfalls in der Grundsubstanz erhalten werden und künftig einer zukunftsfähigen Mischnutzung in kleineren Wohn- und Gewerbeeinheiten dienen.

Aus der stillgelegten Kämpers-Fabrik wurden des Weiteren vom Projektträger interessante Maschinen und Gegenstände der Produktionseinrichtung gesichert; ein Teil davon wird Bestandteil der Ausstellungen des Textilmuseums in Bocholt bzw. der lokalen Sammlung in Rheine. Einige Exponate sollen im neuen Quartier auf dem Kämpers-Areal verbleiben (z. B. in der Gastronomie) zur Erzeugung einer geschichtlichen Anmutung und deren Bezüge.

A.8 Nachhaltigkeit und Klimaschutz, klimaneutrales Energiekonzept

Dem Gedanken der Nachhaltigkeit der Entwicklung und des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung wird bei der Konzeption insbesondere wie folgt Rechnung getragen:

- Zur Schonung von nicht siedlungsintegriert verorteten Außenbereichslagen im Stadtgebiet Rheine soll hier eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits baulich vorgeprägte Fläche entwickelt werden. Die integrierte Lage der Fläche ermöglicht dabei grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Mobilität.
- Der in eine Entwicklung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand soll soweit möglich erhalten und in die Konzeption eingebunden werden. Das Quartiers- und Mikroklima begünstigende größere Grünstrukturen stellen im Konzept die „Frühstückswiese“ und der zentrale Ost-West-Grünzug dar. Sie ergänzen die integriert geplanten Begrünungselemente und umgebenden Grünstrukturen (insb. Emsaue, Walshagenpark).
- Bestandteil des Festsetzungskataloges für einen aufzustellenden Bebauungsplan werden Vorgaben für Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungs- und ggf. auch Fassadenbegrünungsfestsetzungen sein.
- Energetisches Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusammenhang über das gesamte Kämpers-Areal schafft gute Voraussetzungen für ein optimiertes, quartiersabgestimmtes Energiekonzept. Der Projektträger hat einen ersten Energiekonzeptentwurf vorgelegt (s. Anlage 6). Als vorgesehene Bausteine des Energiekonzepts sind zu nennen:
 1. Minimierung des Energiebedarfs durch Realisierung bautechnischer Standards „KFW40+“
 2. Minimierung des Energiebedarfs durch entsprechende Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens:
 - Minderung der Attraktivität der Befahrbarkeit des Quartiers für motorisierte Kfz
 - Angebote (z.B. Car-Sharing) zur Reduzierung der Kfz-Anzahl
 - Angebote (Ladesäulen, Infrastruktur) zur Förderung der E-Mobilität
 - Steigerung der Attraktivität der Fahrradnutzung: eigenes Wegenetz, Nähe zur Innenstadt
 3. Konsequente Nutzung erneuerbarer Energien: Ausstattung aller Dächer mit Photovoltaik im Rahmen einer Gesamtstruktur mit hohem Wirkungsgrad

Als weitere Grundlage des Energiekonzepts ist vom Projektträger eine Energiezentrale, die über ein quartierseigenes Netz die benötigte Wärme in die einzelnen Gebäude verteilt sowie den erzeugten Strom verteilt (bzw. sammelt und ins Netz einspeist), vorgesehen. Er favorisiert und plant aktuell ein Blockheizkraftwerk als technischen Kern des quartierseigenen Netzes und geht davon aus, dass in Kürze von Erdgas bzw. Erdöl auf Biomethan umgestellt werden kann; eine weitere verfolgte Perspektive ist die Einbeziehung der Brennstoffzellen- und Wasserstofftechnologie, die im Anschluss an die Stromerzeugung der Energiezentrale wirtschaftlich interessant wird.

A.9 Überblick zum Sachstand der Gutachten und Untersuchungen:

Bislang liegen ergänzend zum städtebaulichen Entwurf folgende Gutachten und Untersuchungen vor, die im Zusammenhang mit der Planung erstellt wurden. Diese sind als Anlagen beigefügt:

- Biotoptypen- und Baumkartierung
- Baugrund- und Bodengutachten
- Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Überprüfung
- Energiekonzeptentwurf des Projektträgers

Eine Kampfmittelauswertung ist erfolgt. Sondierungen sind vor Entwicklung der Flächen vorzunehmen, wobei ein Blindgängerverdachtspunkt bereits untersucht wurde (kein Befund).

Folgende Gutachten und Untersuchungen stehen noch aus bzw. sind in Bearbeitung:

- Umweltbericht und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen
- Vertiefung der Sondernutzungen mit Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange
- Vertiefendes Grünlandkonzept
- Vertiefendes Mobilitätskonzept
- Vertiefendes Entwässerungs-, Hochwasser- und Überflutungsschutzkonzept
- Straßen- und Erschließungsplanung samt Stellplatznachweisen
- Vertiefendes Energiekonzept

B. Behandlung des Antrags aus dem Stadtteilbeirat zur Einbeziehung von Vorschlägen für die Entwicklung und Gestaltung

Zu 1) Beratung und Diskussion über mehrere Planungsvarianten und Modelle

Vom Projektträger wurden zum Auftakt der Planung vier unterschiedliche Strukturkonzeptvarianten eingereicht. Die Strukturvarianten wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vorgestellt (vgl. Beschlussvorlage 164/21, Beschlussvorlage 176/21) und die anhand der Erstkonzepte beschlossene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Auf Basis der erfolgten Strukturkonzeptvariantenbetrachtung wurden dem Projektträger zudem zu beachtende Grundzüge an die Hand gegeben, mit denen vom Projektträger ein städtebaulicher Entwurf als weitergehende Diskussionsbasis entwickelt werden sollte. Parallel erfolgte die Ermittlung noch benötigter wesentlicher Planungsgrundlagen.

Den aktuellen Sachstand inklusive der Darstellungen der beabsichtigten Geschossigkeiten, der Gebäudegrößen, der Typiken und der Veranschaulichung in einer ergänzenden Schnittansicht, gibt diese Vorlage wieder und ermöglicht die weitergehend gewünschte Beratung.

Die Erstellung eines Modells zur weiteren Veranschaulichung ist in Bearbeitung und wird nach grundsätzlicher Festlegung auf einen Entwurf weiterbearbeitet.

Zu 2) Gleiche Wohnverhältnisse und Sozialstrukturen in allen Stadtteilen von Rheine

Bei der vorliegenden Konzeption ist mit dem geplanten und in ein Gesamtkonzept eingebundenen Geschosswohnen keine kritische Sozialstruktur oder Verschlechterung der Sozialstruktur für den Schotthock erwartbar. Im Gegenteil wird durch die unterschiedlichen Akzentuierungen der Teilbereiche und der unterschiedlichen Ausprägungen und Typologien der für das neue Quartier geplanten Wohngebäude im Abgleich mit den ergänzenden weiteren Nutzungen und der Umgebung eine gute soziale Durchmischung und Vielfältigkeit für das Quartier und den Schotthock ermöglicht. Das Quartier wird neuen und modernen Standards entsprechende Wohnangebote verschiedener Art schaffen, befindet sich im Einklang mit dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt und kann auf dieser Grundlage vielfältige Nachfragen bedarfsgerecht bedienen.

Die Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helsenweg gewährleistet dabei zunächst einen harmonischen Übergang vom Bestand zur Neuplanung.

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem erst kürzlich durch den Rat der Stadt Rheine beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden (vgl. Vorlage-Nr. [461/21/2](#), Beschluss vom 07.12.2021) und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

- flächensparendem Bauen,
- einer Verwertung der zentralen, integrierten Lage für Viele,
- einer möglichen Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung und der sonstigen Infrastrukturen,
- „Innen- vor Außenentwicklung“,
- der Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“.

Allgemein zum Thema Schulen im Schotthock folgende Ergänzungen: Allein die Herkunft der Schülerinnen und Schülern an den Schotthocker Schulen zu problematisieren und daraus negative Zukunftsszenarien abzuleiten greift zu kurz und ist diskriminierend.

Die Schulen leisten entsprechend ihrer Schulkonzepte qualitativ hochwertige Bildungsarbeit. Um die Bildungsgerechtigkeit und -chancen aller Schülerinnen und Schüler zu erhöhen, sind an den Schotthocker Schulen bereits Programme installiert, die die Integration zugewanderter Schülerinnen und Schüler unterstützen, z. B. das im Schulverbund arbeitende Multiprofessionelle Team. Die auf Initiative des Multiprofessionellen Teams entstandene „AG Schotthock“, in der der Stadtteilbeirat Schotthock erfreulicherweise Mitglied ist, hat zahlreiche verbindende Aktionen auf die Beine gestellt, zuletzt das Spielecafé im Walshagenpark. Ziel dieser Aktionen ist, Kinder und Eltern des Stadtteils – egal welcher Herkunft – in das Gemeinwesen zu integrieren und letztlich vorhandene Vereine und Initiativen zu stärken.

Darüber hinaus werden die Schulstandorte entsprechend der geltenden Musterprogramme für die Grundschulen und die Sekundarschulen in Rheine in den kommenden Jahren ertüchtigt. Neben den bereits eingesetzten Schulsozialarbeitern bereitet die Stadt Rheine derzeit ein Konzept für die Schulsozialarbeit an Grundschulen für die politische Beratung vor. Ebenfalls für eine Förderantragstellung vorbereitet wird das ISEK Schotthock. Das Konzept wird einen Ansatz präventiver Beratung in Form eines Stadtteilberatungszentrums beinhalten.

Zu 3) Beispielhafte Bebauung im Plangebiet „Basilikastraße“ (ehemalige Fabrik FAK) und „Gronauer Straße/Thieberg“

Die im Antrag benannten Gründe legen gerade die im vorliegenden Konzept vorgesehene dichtere Ausnutzung und Beanspruchung des Plangebietes nahe.

Eine klassische reine Ein-/Zweifamilienhausplanung - wie beim Bebauungsplan „Gronauer Straße / Thieberg“ - lässt sich aufgrund der Lage und des Umfelds des stadtzentral verorteten Plangebietes, bei dem kein Exklusivwohnen für Wenige geschaffen werden soll, nicht rechtfertigen, insbesondere nicht vor dem Hintergrund der mit Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine aktuell untersuchten Bedarfe.

Auch die Planung an der Basilikastraße kann nur bedingt als Muster dienen, da auch hier der Anteil an Einfamilienhäusern überwiegt und das Umfeld dort kleinteiliger geprägt ist, als es bei der vorliegenden Planung der Fall ist.

Zu 4) Starke Förderung von privatem Wohneigentum in modernen Doppel-, Reihen- oder Kettenhäusern, keine gewerblichen Betriebe

Konkret werden innerhalb des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

„Die Flächenreserve bei Kümpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“ (WRVK der Stadt Rheine, S. 88).

Der städtebauliche Entwurf geht hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Strukturen und den beabsichtigten/möglichen Eigentums-/Mietobjektanteilen konform mit den erst kürzlich ermittelten und durch den Rat der Stadt Rheine beschlossenen Zielvorgaben des Wohnraumversorgungskonzepts.

Das Wohnraumversorgungskonzept sieht für ganz Rheine die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vor bei ca. 30 Prozent EFH, ZFH, RH und ca. 70 Prozent Geschoss- bzw. MFH-Bebauung. Etwa die Hälfte des Bedarfs soll im Eigentumsbereich und die andere Hälfte im Mietsektor entstehen (vgl. WRVK der Stadt Rheine, S. 56). Die Steuerung von Eigentumsquoten obliegt nicht dem Bebauungsplan, da er als Angebotsbebauungsplan nur Rahmenvorgaben schafft. Die Stadt Rheine gewährt neben anderen Förderprogrammen Bau- und Folgekostenzuschüsse für die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung ebenso wie von eigengenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen (städtische Wohnungsbauförderung), die ebenfalls im Wohnraumversorgungskonzept weitergehend erläutert sind (Kap. 2.3 des WRVK der Stadt Rheine).

Die im Antrag angesprochenen, im Konzept geplanten gewerblichen Strukturen sind bereits wohngebietsverträglich vorgesehen. Sie sollen bewusst einen städtebaulich sinnvollen Puffer bilden und mit Bezug auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ein bedarfsgerechtes Angebot mit Beschränkung auf die wohngebietsverträglichen Gewerbeformen (z.B. Dienstleister, kleine Handwerksbetriebe o. ä.) schaffen.

Zu 5) Maximal 4 Geschosse, keine massiven Wohnblocks, kleingliederiger Geschosswohnungsbau 6 – 8 Wohneinheiten, viele Freiräume
- siehe vorangegangene Ausführungen -

Zu 6) Hauptverkehrserschließung über die alleeartig auszubauende Römerstraße
Die verkehrliche Haupteerschließung über die wohnbaufreie Römerstraße, die durch den neu geplanten Kreisverkehr eine noch verbesserte Anbindung erfährt, wurde bereits frühzeitig verwaltungsseitig forciert und ist entsprechend im vorliegenden Konzept vorgesehen. Die Ausgestaltbarkeit als Allee ist noch nach Vertiefung der Planung zu prüfen, ggf. können im Rahmen des Baumpflanzprogrammes der Stadt Rheine Bäume ergänzt werden. Primär sollte zunächst die Leistungsfähigkeit und Ausgestaltung als funktionsgerechte Haupteerschließungsstraße im Vordergrund stehen, zumal auf der Nord- und der Südseite in Teilbereichen bereits Grünstrukturen die Römerstraße flankieren.

Die Zufahrt von der Römerstraße in das Quartier erfolgt im vorliegenden Konzept bis auf Höhe des Alten Kesselhauses, wo ein Quartiersplatz vorgesehen ist, um das baulich geplante Ensemble aus dem zur Sanierung vorgesehenen Spinnereigebäude, dem auf der gegenüberliegend der Spinnerei geplanten Wohnbebauung und die für das Alte Kesselhaus veranschlagten Gastronomie „in Szene zu setzen“.

Der im Antrag vorgeschlagene Rückbau der Bahnstrecke ist nicht erforderlich im Projekt zu diskutieren und sicherlich – falls politisch gewollt – ein langwierigerer Prozess. Einer ersten verkehrsfachlichen Überprüfung zufolge ließe sich die Querung der Bahn über eine Beschränkung an der Römerstraße zur Gewährleistung der Sicherheit technisch lösen. Eine weitergehende Abstimmung und Einbindung der Bahnvertreter steht noch aus.

Zu 7) Beachtung Klimaschutz und Ökologie

Der Ökologie und dem Klimaschutz wird bei der Konzeption insbesondere wie folgt Rechnung getragen:

- **Artenschutz:** Zur Integration des Artenschutzes liegt bereits eine gutachterliche Expertise vor, die das Artenspektrum aufzeigt und Konfliktlösungsvorschläge benennt.

- **Baumschutz:** Der in eine Entwicklung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand soll soweit möglich erhalten und in die Konzeption eingebunden werden. Das Quartiers- und Mikroklima begünstigende größere Grünstrukturen stellen im Konzept die „Frühstückswiese“ und der zentrale Ost-West-Grünzug dar. Sie ergänzen die integriert geplanten Begrünungselemente und umgebenden Grünstrukturen (insb. Emsaue, Walshagenpark). Klar ist jedoch auch, dass nicht alle Bäume erhaltbar sein werden. Nicht erhaltbare Bäume werden jedoch bei der Eingriffsregelung oder alternativ über die Baumschutzsatzung behandelt und adäquat auszugleichen sein. Ersatzanpflanzungen wären vorzugsweise dort möglich und sinnvoll, wo das Konzept Neuanpflanzungen vorsieht.
- **Klimaschutz:** Gerade zur Schonung von nicht siedlungsintegriert verorteten Außenbereichslagen soll eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits baulich vorgeprägte Fläche entwickelt werden. Die integrierte Lage der Fläche ermöglicht dabei grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Mobilität.
- **Begrünung:** Bestandteil eines Festsetzungskataloges für einen aufzustellenden Bebauungsplan werden Vorgaben für Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungs- und erforderlichenfalls auch Fassadenbegrünungsfestsetzungen sein.
- **Energieversorgung:** Ein Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusammenhang über das gesamt Kämpers-Areal schafft gute Voraussetzungen für ein optimiertes, quartiersabgestimmtes Energiekonzept. Mögliche/Erforderliche Vorgaben für eine nachhaltige, klimagerechte Energieversorgung und möglichst weitgehende Nutzung erneuerbarer Energien, werden zzt. erarbeitet und in den Planungsprozess integriert und dokumentiert.
- **Grünes Fußwegenetz:** Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht Grünzüge und Wegeverbindungen vor und sorgt dabei auch für Verbindungen zwischen Walshagenpark und Ems.

Zu 8) Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ortsnah in Verbindung mit dem Walshagenpark

Anders als im Antrag des Stadtteilbeirates formuliert, sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dem Baugesetzbuch zufolge nicht unmittelbar ortsnah vorzunehmen. Eine aktuelle Kommentierung des Baugesetzbuches bestätigt dies. Hier heißt es:

„Nach § 200a Satz 2 ist bei der Bauleitplanung ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich. Das gilt auch hinsichtlich der Ersatzmaßnahmen, da diese den Ausgleichsmaßnahmen gleichgestellt sind. Städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen sind, auch wenn sie naturschutzrechtlich gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG 2009 als Ersatzmaßnahmen zu qualifizieren wären, nicht auf den „betroffenen Naturraum“ bezogen. Die Regelung in § 200a Satz 2 hat rechtlich gesehen nur klarstellenden Charakter. Denn der Verzicht auf einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ergibt sich für die Bauleitplanung bereits aus § 200a Satz 1 und § 1a Abs. 3 und des damit eingeführten städtebaurechtlichen Ausgleichsbegriffs (so auch Krautzberger in E/Z/B/K BauGB [77. Lfg. - Apr. 2005] Rn. 13).

Quelle: Zitierung aus Brügelmann/Gierke, 121. EL Januar 2022, BauGB § 200a Rn. 17-20

Davon unabhängig lassen sich mit dem im vorgelegten Städtebaulichen Entwurf enthaltenen Grünkonzept vor Ort Strukturen erhalten oder umwandeln und so Eingriffe vermeiden bzw. in Teilen auch unmittelbar im Gebiet ausgleichen. In diesem Zusammenhang kann auch auf die für den Artenschutz erforderlichen und einzuplanenden Maßnahmen verwiesen werden (vgl. Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Ökon 2022).

Eine Vor-Ort-Kompensation ist vom Projektträger zur Durchgrünung und Attraktivierung des Quartiers ohnehin vorgesehen. Bestrebungen des Projektträgers, auch verbleibende Kompensationsbedarfe ortsnah/benachbart unterzubringen, sind aufgrund einer fehlenden Eigen-

tumsverfügbarkeit gescheitert. Vom Projektträger wurde jedoch als Minimum ein möglicher Ausgleich der verbleibenden erforderlichen Maßnahmen und Eingriffsdefizite im Stadtgebiet von Rheine zugesichert.

Zu 9) Zuerst Entwicklung des ehemaligen Fabrikgeländes mit der denkmalgeschützten Spinnerei und Kesselhaus mit Schornstein

Der Bebauungsplan hat die Gesamtentwicklung zum Ziel und schafft damit gleichzeitig die Grundlage für den Projektträger, das für die Sanierung der Bestandsgebäude nötige Investment stemmen zu können. Die für die Spinnerei vorgesehene Nutzung „Seniorengerechtes Wohnen“ (Spinnerei) entspricht einem aktuellen und auch für die Zukunft absehbaren Bedarf. Auch die Integration einer Schule durch Umbau/Sanierung der alten Sheddachhallen, für die es bereits mehrere diesbezügliche Anfragen gab/gibt, lässt eine absehbare Entwicklung erwarten. Es ist nach aktuellem Sachstand wahrscheinlich, dass eine Entwicklung der Bestandsgebäude zeitlich abgestimmt vor der Entwicklung der außerhalb des Bestands vorgesehenen Wohnbebauung erfolgt, bei der nach Vorliegen von Planungsrecht zunächst die gesamte Erschließung realisiert werden muss.

Zu 10) Bezeichnung „Wohnpark Walshagen“

Eine Umbenennung des Bebauungsplans ist theoretisch möglich. Dem Projektträger und Eigentümer ist letztlich bei einer Vermarktung entwickelter Flächen vorbehalten, unter welchem Titel er das Wohngebiet anpreist. Nach Rücksprache mit dem Projektträger wäre aber auch für ihn eine Umbenennung des bisher als „Emsauenquartier Kämpers“ diskutabel und grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Es gab jedoch auch Stimmen aus der Bevölkerung, die sich gegen die Benennung „Wohnpark Walshagen“ ausgesprochen haben. Die Verwaltung sieht darum derzeit keinen allgemeinen Konsens und darum keine Veranlassung auf Namensänderung.

C. Befassung mit den Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Es ist unbestreitbar, dass eine Realisierung und Nutzung des Geländes im geplanten Sinne zunächst durch die baulichen Maßnahmen und folgend durch die daraus resultierende Nutzung und Versiegelung auf die Klimaverhältnisse vor Ort einwirkt und diese verändert.

Dem Klimaschutz soll 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 wurden bzw. 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.
- Energetisches Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusammenhang über das gesamte Kumpers-Areal schafft gute Voraussetzungen für ein optimiertes, quartiersabgestimmtes Energiekonzept.

Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf mit Schnittansicht

Anlage 2: Antrag des Stadtteilbeirates

Anlage 3: Baugrund- und Bodenuntersuchung

Anlage 4: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Anlage 5: Überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit Biotoptypen- u Baumkartierung

Anlage 6: Energiekonzeptentwurf des Projektträgers