

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 352

Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen"

– Entwurf –

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 29.11.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Planverfahren.....	5
2	<b>Geltungsbereich / Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
3	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan Münsterland .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungsplanung.....	8
3.4	Sonstige Planungen .....	8
<b>II</b>	<b>PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
1	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
2	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b> .....	<b>17</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3	Bauweise / Überbaubare Flächen .....	23
2.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen .....	24
2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	24
2.6	Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung .....	24
2.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	26
2.8	Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	26
2.9	Grünflächen sowie Grünordnung, Pflanz- und Erhaltgebote .....	29
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
3	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>33</b>
3.1	Umweltprüfung/Umweltbericht .....	33
3.2	Klimaschutz .....	36
3.3	Immissionsschutz .....	37
3.4	Ver- und Entsorgung.....	39
3.5	Belange des Verkehrs .....	41
3.6	Soziale Infrastruktur .....	43
3.7	Hochwasserschutz/Starkregen.....	43
3.8	Bodenschutz .....	44
3.9	Denkmalschutz .....	45
3.10	Kampfmittel und Altlasten .....	46
3.11	Forstbelange .....	48
4	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>49</b>
<b>III</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b> .....	<b>50</b>
<b>IV</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK</b> .....	<b>51</b>

## **I    VORBEMERKUNGEN**

### **1    Anlass und Ziele der Planung**

#### **1.1   Planungsanlass**

Die Textilfabrik „Spinnerei und Weberei Hermann Kümpers“ ist ein bedeutsames Zeugnis des ehemaligen Textilstandortes Rheine und hat die Stadt, deren Wirtschaft und deren Sozialgefüge seit Beginn des 20. Jahrhunderts bis in dessen 70er Jahre mit geprägt. Im Volksmund liebevoll „up Kuba“ bzw. „bi Söhne“ genannt, waren in besten Zeiten bis zu 3.000 Menschen dort an der Walshagenstraße beschäftigt. Durch tiefgreifende Umstrukturierungen in der Textilindustrie verbunden mit der Internationalisierung der Märkte gab es für die Fabrik in Rheine keine nachhaltigen Zukunftschancen mehr und der Betrieb musste 1978 eingestellt werden.

Seither wird der Gebäudebestand der Fabrik alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen Lagerflächen in den ehemaligen Produktionshallen, ergänzt durch unterschiedliche Nutzungen der Büroflächen. Durch über 100 Nutzer, die teilweise nur einen Abstell- oder Büroraum gemietet haben, bis hin zu Großnutzern, die mehrere Tausend Quadratmeter Lagerfläche angemietet haben, hat sich über die Jahre ein System der Interimsnutzung etabliert, das einem Verfall des Gebäudebestandes entgegengewirkt und für ein vernünftiges äußeres Erscheinungsbild gesorgt hat. Eine dem Standort angepasste, nachhaltige zukunftsfähige Nutzungsperspektive war damit allerdings nicht verbunden. Durch eine sehr inhomogene Eigentümerstruktur in Verbindung mit sehr divergierenden Nutzungsinteressen konnte weder eine zukunftsfähige Entwicklung des ca. 10 ha großen Areals und potenziellen Baulandes seitens der Eigentümer-Familie erreicht, noch über einen Verkauf neues Engagement eingeworben werden. Dabei gab es seit der Aufgabe der Textilproduktion immer wieder Vorstöße und Planungen, das Gelände für dringende Belange der Stadterweiterung zu nutzen. Die besondere Lage des Geländes im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadtbebauung sowie an der Ems sind die Grundlage für diese jahrzehntelangen Versuche einer Einbeziehung in die Stadtentwicklung.

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.

Durch den Verkauf des Fabrikgeländes im Herbst 2020 hat sich eine neue Chance eröffnet, die Flächen einer stadt-, standort- und umfeldgerechten Entwicklung zuzuführen und die seit einigen Jahren bestehenden Planungsziele einer überwiegend wohnbaulichen Entwicklung der Flächen umzusetzen.

Diese Entwicklungen kommen mit einem erheblichen Wohnraumbedarf in der Stadt Rheine zusammen. Das vom Rat der Stadt Rheine kürzlich beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sieht stadtweit die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vor. Explizit führt das Wohnraumversorgungskonzept aus: „Die Flächenreserve bei Kümpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt.“ Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 352 ist eine städtebauliche Erschließung dieser Flächenreserve für den Wohnraumversorgungsbedarf der Stadt Rheine.

Der Geltungsbereich des Plans umfasst mit rund 12 ha Gesamtfläche das ehemalige Fabrikgelände in Gänze. Das Gelände ist zweigeteilt: Während nördlich die gewerblichen Bestandsgebäude Spinnerei (unter Denkmalschutz stehend!), Weberei (Shedhallen), Produktionskomplex aus neuerer Zeit (westlich an der Ems) sowie Direktionsgebäude (östlich an der Zufahrt zum Gelände) die seinerzeit genutzte Fabrikinfrastruktur abbilden, schließt sich südlich bis an die Wohn-Bestandbebauung eine seinerzeit für Erweiterungen der Produktion vorgehaltene

Flächenreserve an, die derzeit landwirtschaftlich (Intensivacker und Grünlandnutzung) genutzt wird. Daraus sind die Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung abgeleitet:

- Die Spinnerei soll als Denkmal vollständig erhalten und durch Wohnnutzung (Pflege, betreutes Wohnen) nachhaltig gesichert werden.
- Auf dem Gelände der Shedhallen will der Landschaftsverband Westfalen-Lippe eine Förderschule für körperlich behinderte Kinder bauen und betreiben. Es bleibt einem Architektenwettbewerb vorbehalten, hierzu eine Architektur zu liefern, die das Landschaftsbild heute noch prägenden Shedstrukturen als Zitate auch in Zukunft zeigt.
- In jedem Falle soll das Kesselhaus mit Schornstein (die ehemalige Energiezentrale der Fabrik – und deren optischer Mittelpunkt und Landmarke) soweit bautechnisch möglich erhalten bleiben.
- Die Produktionshallen aus den 1960er Jahren an der Ems werden abgerissen.

Insgesamt soll damit der die Liegenschaft prägende und erhaltbare Gebäudebestand auch in Zukunft für das gesamte Quartier identitätsprägend sein und bleiben.



Abbildung: Hochbauplanung Spinnereigebäude, Südansicht (Fritzen Müller-Giebeler Architekten)

Für die südlichen Teilflächen des Fabrikgeländes, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, ist in Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neubebauung geplant. Die Neubebauung schließt die Lücke zwischen der Bestandsbebauung im Süden (Bayernstraße) und den Fabrikgebäuden im Norden. Städtebaulich werden dabei die folgenden Ziele verfolgt:

- Angebot einer bedarfs- und damit marktgerechten Mischung aus Geschößwohnungsbau und kleinformatigen Wohntypologien
- Aufteilung in kleinformatige und identitätsstiftende Quartiersstrukturen
- Moderne und zeitgemäße Wohnungen, sowohl am Emsufer als auch in den Quartierskernen, um die Wohnbaustruktur des Schotthock zu ergänzen und aufzuwerten
- Schaffung eines harmonischen Überganges von den Baumassen der Fabrikgebäude im Norden hin zu den Bungalow-Größenordnungen im Süden
- Schaffung einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Gesamtstruktur, die eben nicht nur „eine Lücke füllt“, sondern eine erkennbare Wohnidentität zeigt
- Schaffung einer lebenswerten Wohnumgebung durch integrierte Grünelemente
- Integration von wohnumfeldverträglichem Gewerbe.

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen. Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Flächenentwicklung zu erreichen, wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt. Die Bauleitplanung steht im Einklang mit im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist

gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann („Stadt der kurzen Wege“, Nutzung vorhandener Infrastrukturen).

## 1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ wird als zweistufiges Normverfahren durchgeführt.

Darin werden die inhaltlichen Voraussetzungen und Anforderungen bezogen auf die Ziele der Planung und dabei zu berücksichtigende Belange vertiefend überprüft. Parallel zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

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

### Übersicht Verfahrensschritte:

- 12.05.2021            Aufstellungsbeschluss
- 01.06. – 30.06.2021 Formelle frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
- 06.08.2021            Ergänzend angebotene Videokonferenz / digitale Bürgeranhörung
- 31.08.2021            Ergänzend angebotenes öffentliches Bürgerforum mit Begehung des Areals
- 17.08.2022            Ergänzend angebotenes öffentliches Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock

## 2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Südseite des Flurstückes 137 sowie einer Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Westen bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 74,
- Im Osten: durch die Westseiten der Flurstücke 191 und 165 (Walshagenpark), 155 (Römerstraße) sowie 11 (Ostseite Walshagenstraße), durch die Süd- bzw. Südostseite des Flurstückes 104 (Helschenweg) und die Westseite des Flurstückes 153 (Bextenstraße),
- Im Süden: durch die Nordseite der Flurstücke 506 (Bayernstraße) und 77,

im Westen: durch die Ostseite der Flurstücke 80 und 13 (Ems).

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 159 und 160 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Das ca. 12 ha große Gesamtareal wird eingefasst von der Ems im Westen und der Walshagenstraße / Bahntrasse „Tecklenburger Nordbahn“ im Osten. Jenseits dieser schließen sich der Walshagenpark als Naherholungsgebiet (im Nordosten) und gewerbliche Nutzungen an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während im Südosten bzw. Süden eine kleinteilige Wohnbebauung anschließt: Im Bereich Helschenweg/Bextenstraße die ehemalige Werksiedlung und im Süden an der Bayernstraße überwiegend kleinteilige Flachdach-Bungalows.

Innerhalb des Plangebietes ist die gegenwärtige Flächennutzung in zwei Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Bereich wird von dem denkmalgeschützten Spinnereigebäude und dem Gebäude der ehemaligen Weberei mit den charakteristischen Sheddächern geprägt. Südlich gegenüber des Spinnereigebäudes besteht in Form einer Lagerhalle das dritte große Bestandsgebäude im Plangebiet. Komplettiert wird der bauliche Bestand durch das ehemalige Direktionsgebäude in südlicher Gegenlage zu den Hallen der ehemaligen Weberei und den in Gegenlage der ehemaligen Werksiedlung entstandenen und temporär geduldeten „Kleingärten“.

Nutzungsstrukturell sind im Bereich der gewerblichen Immobilien seit nunmehr etwa 20 Jahren ausschließlich Lager- und Logistiktutzungen vorzufinden. Eine weitere Verstetigung dieser Situation hat aufgrund des vorhandenen Sanierungsstaus an den Bestandsgebäuden dauerhaft jedoch keine Perspektive.

Zwischen dem Direktionsgebäude und den Shedhallen verläuft die gegenwärtig einzige Zufahrt auf das ehemalige Kumpersareal, die in Verlängerung der von Osten kommenden Römerstraße in das Plangebiet hineinführt.

Bei den übrigen Teilbereichen des Plangebietes handelt es sich um unbebaute Freiflächen, die einer Ackernutzung (Teilfläche an der Walshagenstraße) bzw. einer Grünland-/ Weidenutzung unterliegen.

### **3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **3.1 Regionalplan Münsterland**

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung grundsätzlich zunächst Rechnung getragen.

Für die Stadt Rheine ist die Inanspruchnahmen neuer Bauflächen oder Umnutzungen im Flächennutzungsplan jedoch nur bedingt möglich. Sie werden raumordnerisch von den übergeordneten Planungsebenen nur befürwortet, wenn bei übersteigenden Bauflächenreserven (mehr Reservefläche als Bedarf), für eine beabsichtigte Flächenentwicklung mindestens in gleicher Größenordnung und gleicher Nutzung (Reserve W bei wohnbaulicher Entwicklung) Fläche zurückgenommen wird.

In der Letztaufstellung der Reserveflächen standen der Stadt Rheine dem ermittelten Wohnbaubedarf von 106 ha bei 95,46 ha Reserve Wohnen und halb anzurechnenden Reserveflächen gemischter Nutzung (4,08 ha : 2 = ca. 2 ha), d.h. in Summe ca. 98 ha Reserveflächen gegenüber. Es bestand demzufolge eine Unterversorgung von ca. 8 ha, die bei geplanten Umnutzungen oder Neuplanung geltend gemacht werden können. Jedoch war bei der Betrachtung das bereits zur Entwicklung anstehende Europaviertel am Waldhügel noch nicht enthalten. Da die Planung des Europaviertels am Waldhügel bereits die anrechenbaren 8 ha Unterversorgung

ausschöpft, ist für die geplante Entwicklung des Emsauenquartiers Walshagen die geplante Wohnbauflächenausweisung/-umwidmung in Wohnbaufläche auszuzeichnen. Konkret sind adäquat zu der im Änderungsentwurf der 41. FNP-Änderung enthaltenen neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (6,5 ha) im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine adäquate „Tauschflächen“ zurück zu nehmen, d.h. Entfall dieser Flächen als Flächenreserve Wohnen. Die Rücknahmeflächen sind künftig somit wieder einer Freiraumnutzung vorbehalten.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Geltungsbereich für die Betriebsbereiche gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und für die Grün- und Freiflächen Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der vorstehend beschriebenen Inhalte des Flächennutzungsplanes nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnbauflächen und in untergeordnetem Umfang an der Walshagenstraße gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Auf die Planunterlagen zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Wie in Kapitel 3.1 vorstehend beschrieben, wird durch die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erforderlichkeit zur Rücknahme vorhandener Flächenreserven ausgelöst. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Lage und Abgrenzung der Tauschfläche, die im Flächennutzungsplan künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden sollen (bisherige Darstellung: Wohnbauflächen).



Abbildung: Planungsrechtliche und räumliche Einordnung der FNP-Tauschfläche

### 3.3 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang nicht durch verbindliche Bauleitplanung beplant. Rechtskräftige Bebauungspläne grenzen im Süden im Bereich der Bayernstraße (Bebauungsplan Nr. 89b „Kreyenesch“, allgemeines Wohngebiet) und den Walshagenpark (Bebauungsplan Nr. 62 „Bürgerhof-Schotthock“, öffentliche Grünfläche „Parkanlage“, Sondergebiet „Bürgerhof, Familienbildungs- und Begegnungszentrum“ sowie allgemeines Wohngebiet für den Bereich der Seniorenwohnanlage am Lingener Damm).

### 3.4 Sonstige Planungen

#### Wohnraumversorgungskonzept

In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden 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)*

Das Quartier ermöglicht es, neuen und modernen Standards entsprechende Wohnangebote verschiedener Art zu 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 Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden 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“.

Insgesamt können bei einer Realisierung der Konzeption ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (Geschosswohnungsbau und kleinteiliger Wohnungsbau als Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser).

### Masterplan Grün

Die vorliegende Planung ist abgestimmt auf die Inhalte und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019. Für den Planbereich stellt der Masterplan für die südlichen Teilflächen eine mittlere Grünflächenqualität dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen, mit einer negativen Bewertung einer Schwäche in allen Kategorien (soziale Funktion, ökologische Funktion, Ausstattung/Zustand sowie Zugänglichkeit/Vernetzung) sowie einer Chance in den Kategorien soziale Funktion und Zugänglichkeit/Vernetzung.

Der im Konsens stehende „Masterplan Grün Rheine“ (2019) führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ (S. 7) nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen“ (S. 11) und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“ (S. 13). In der Konsequenz daraus ist die Grünfläche des Kämpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kapitel 3) und einem Beitrag zu den Grünverbindungen, hier zum Walshagenpark und dessen Aufwertung. Wenn es also gelingt, das Grün in seiner heutigen Form trotz seiner Einbeziehung in eine Baulandentwicklung in eine „neue Form“ zu bringen, die diese Beiträge zu leisten imstande ist, dann steht im Ergebnis der Abwägung ein spürbarer Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die zwar als Naturidyll wahrgenommen werden kann, als Privatgelände hingegen der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

Zwischenzeitlich wurde das Ziel „Rheine an die Ems“ im Zuge der Überplanung des Kämpers-Areals konkretisiert: „den Schotthock an die Ems“ ist nunmehr ein Teilziel der Städtebauförderintentionen der Stadt Rheine. Die vom Lingener Damm über die Römerstraße durch das geplante Quartier verlaufende Hauptachse soll in attraktiver Grüngestaltung den Schotthock mit dem östlichen Emsufer verbinden.



gleichzeitig in städtebaulicher Doppelfunktion im Rahmen der Zielsetzung „den Schotthock an die Ems“.

Es ist eine grundsätzliche Zielsetzung der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption, den nördlichen Bereich der Bestandsgebäude (z.T. in moderner Nutzung und Ausprägung, vgl. LWL-Schule im Bereich der Shedhallen) auch in Zukunft für das gesamte Plangebiet identitätsprägend wirken zu lassen. Das bedeutet: Sicherung des prägenden Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes, Ablösung der gewerblichen Nutzung der Shedhallen durch eine Bildungseinrichtung, „Ausspielen“ der hochwertigen Lage an der Ems zwischen Innenstadt und Walshagenpark. Damit greift die Bebauungsplanung die Forderung des Schotthock auf, zur Verbesserung der Stadtteilstruktur auf dem Wege höherwertiger Bebauung beizutragen.

Die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung orientiert sich an den Vorgaben des Wohnraumversorgungskonzepts, indem standortgerechte Teilquartiere angeboten werden:

- Sehr hochwertige Wohnungen entlang der Ems
- Kerngebiet als hochwertiger Geschosswohnungsbau in Blockstrukturen
- Kleinteilige Häuser im Übergang zur Bestandbebauung
- Einbeziehung wohnumfeldverträglichen Gewerbes.

Die städtebauliche Qualität des Neubaugebietes wird geprägt einerseits durch ein Grünkonzept, das mikroklimatisch wirksam das Quartier als „auf einem grünen Teppich stehend“ erscheinen lässt, andererseits durch ein Mobilitätskonzept, demzufolge im Sinne einer Verkehrswende Fahrzeuge nach Möglichkeit aus dem Quartiersbild verbannt werden: Carsharing-Angebote, ein engmaschiges Radwegenetz, eine noch zu schaffende Ausweitung des Busverkehrs zum Quartier hin sollen dazu beitragen, den Individualverkehr spürbar zu reduzieren; die Erschließungsstraßen sind als Multifunktionsflächen gestaltet, die sich PKW, Radfahrer und Fußgänger in gegenseitiger Rücksichtnahme teilen, wodurch der Verkehr ebenfalls spürbar ruhiger und sicherer werden wird; Tiefgaragen unter den Teilquartieren führen dazu, dass oberirdische Parkplätze auf das für Versorgungs- und Besucherverkehr notwendige Minimum beschränkt werden können. Somit wird Verkehrsraum in Teilen zu Grün- und Lebensraum.

### Städtebauliche Typologie

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines Stadtquartiers vor, bei dem der Schwerpunkt klar auf einer Wohnnutzung liegen soll.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (ehem. Spinnerei) im Norden des Plangebiets sind seniorengerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte vorgesehen, im Bereich der „Shedhallen“ (ehem. Weberei) ist die Errichtung einer Bildungseinrichtung aus dem Bereich der Förderpädagogik für körperlich beeinträchtigte Kinder 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 Blockstrukturen sowie Zeilen und Punkthaustypologien vor, entlang der Walshagenstraße ergänzend wohngebietsverträgliche gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten, die im Einklang mit der Umfeldnutzung stehen (z. B. Büros und Dienstleistungen).

Im südlichen Teil des Plangebiets ist angrenzend zu den bestehenden Wohnquartieren die Platzierung von einer kleinteiligen Einzel- und Reihenhausbebauung geplant.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung sieht der städtebauliche Entwurf für den südlichen Bereich eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung und für die Wohn- sowie gewerblichen Gebäude im Zentrum des Plangebiets eine Höhenstruktur von vier Geschossen (zzgl. Staffelgeschoss) vor. Am Rande zum Landschaftsraum der Emsauen sind bis zu vier Geschosse (zzgl. Staffelgeschoss möglich) 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.

In Verbindung mit den das künftige Wohngebiet strukturierenden Freiraum- und Grünbereichen (siehe unten im direkt folgenden Abschnitt) soll ein diverse Wohnbedarfe abdeckendes, urban geprägtes Neubaugebiet mit einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität entstehen, das sich um die grüne Quartiersmitte entwickelt.

### Freiraumstruktur und Vernetzung

Das in den städtebaulichen Entwurf eingebundene Freiraumkonzept sieht eine markante Grünraumstruktur mit ihrem Zentrum in der Mitte des neu entstehenden Quartiers vor. Ergänzt durch mehrere Wegeflächen durchzieht diese Grünachse das Plangebiet in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung und schafft dabei eine Durchlässigkeit zur Ems. Prägende Bäume und bestehende Gehölzstrukturen werden integriert. Der bestehende Landschaftsraum der Emsaue soll in Folge der neu entstehenden Wegeverbindung in Teilbereichen eine Aktivierung erfahren und den umliegenden Wohnquartieren als „Grüne Lunge“ wie auch als verbindendes Bindungs-glied dienen.

Hinsichtlich der „Grüngestaltung“ der baulichen Strukturen ist eine verpflichtende, mindestens extensive Dachbegrünung und eine anteilige Begrünung der Fassaden von Hauptbaukörpern vorgesehen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der vier zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ<sub>ext-rem</sub>-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Flächenanteile sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen, die eine Überlagerung eines Luftbildes mit dem städtebaulichen Entwurf zeigt.



Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

Der zentrale Quartiersplatz ist ein wesentliches städtebauliches Element, dessen verkehrstechnische Relevanz in seiner weitestgehenden Verkehrsfreiheit (Ausnahme: Rettungsdienste, Ver- und Entsorgung) besteht: dieser Platz soll zusammenführen, die Bestandgebäude Spinnerei, Kesselhaus und Weberei mit den Neubauten südlich davon, das Quartier mit der Ems, zu der es sich öffnet.

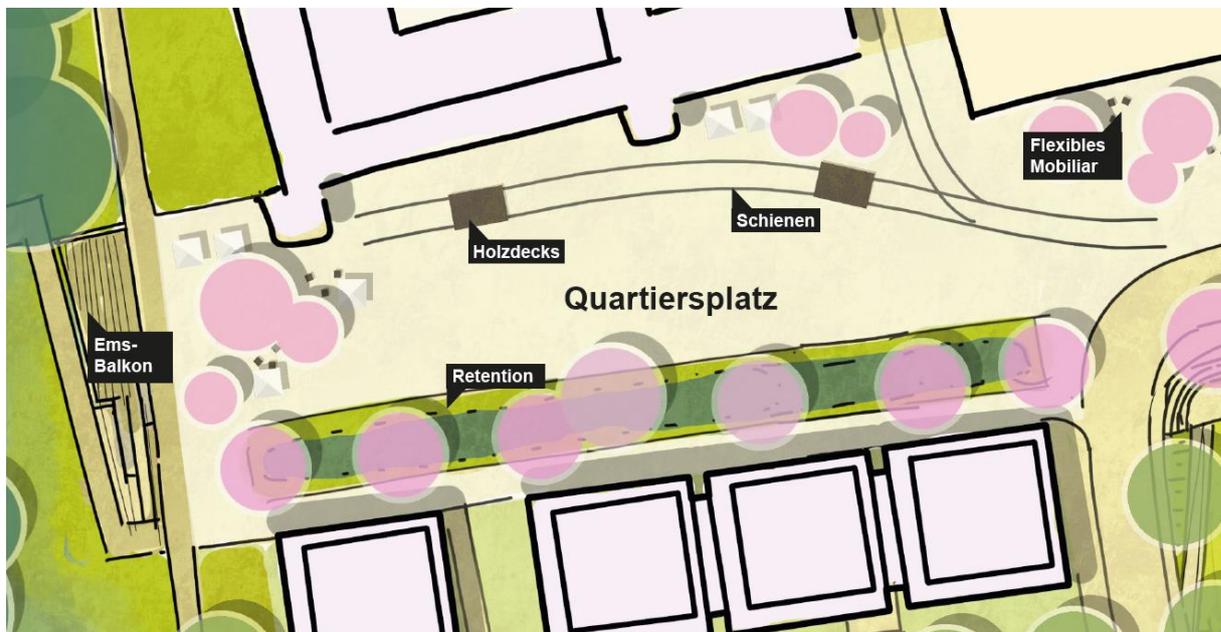


Abbildung: Gestaltungsvorschlag Quartiersplatz (GREENBOX)

### Nutzungsstruktur

Ein überwiegender Teil des Plangebietes soll neben den geplanten Umnutzungen der denkmalgeschützten oder als erhaltenswert erachteten Bestandsgebäude wohnbaulich genutzt werden.

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser). Die Berechnung der Zahl der Wohnungen wurde wie folgt vorgenommen:

1. Ermittlung der Bruttogrundfläche im Geschosswohnungsbau
  2. Berechnung der gesamten Netto-Wohnfläche mit dem Faktor „x 0,7“
  3. Dividieren der gesamten Netto-Wohnfläche durch eine angenommene durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup>
- = Zahl der Wohnungen

Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar).

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.

Für den Bereich der ehemaligen Weberei zielt die Planung auf eine Ansiedlung einer Bildungseinrichtung aus dem Bereich der Förderpädagogik ab, die im Nordosten des Geltungsbereiches eine rd. 2 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches einnehmen soll.

### 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.

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen (Beschilderungen, Fahrbahnverengungen, Poller oder ähnliche Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet werden, um Verkehrsflüsse in südliche Richtung angemessen zu reduzieren.

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, die Verkehrsflächen des Quartiers als verkehrsberuhigte Bereiche so zu gestalten, dass ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgänger-, Fahrrad- und Kfz-Verkehr entsteht.

Die vorliegende Planung weist neben den Straßenräumen eine Reihe von kleinformatigen, verbindenden und das Gebiet durchziehenden Wegen auf. Diese Wege sind als Fuß- und Radwege geplant und geben dem Quartier insbesondere auch eine Durchlässigkeit zur Ems hin.

### Stellplatzkonzept

Das Mobilitätskonzept sieht vor, die Kfz, die den Wohnquartieren und der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden, zugunsten einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität konsequent unterirdisch in Tiefgaragen anzuordnen.

So, wie die quartiersspezifische Anzahl und Größe der geplanten Wohneinheiten eine Konsequenz aus der lokalen Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes darstellt, so ergibt sich die Größe der Tiefgaragen als Konsequenz aus der Anwendung der Stellplatzsatzung auf die als Geschosswohnungsbau geplanten Wohneinheiten im Rahmen eines Stellplatzkonzepts, das die geplanten Teilquartiere durchdekliniert. Dabei wurde eine Reduzierung der in der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine geforderten Stellplätze berücksichtigt, die auf den Kriterien „Inanspruchnahme von Carsharing-Angeboten“ und „Mobilitätsverhalten“ beruht.

Im Hinblick auf das Carsharing wurde für den Geschosswohnungsbau einheitlich ein Wert von 15 % für die Reduzierung der notwendigen Stellplätze angesetzt. Dieser Wert ist konservativ gerechnet und übererfüllt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine, die stufenweise eine Reduzierung um 30–60 % ermöglicht.

Das Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes ist von einer Vielzahl Faktoren abhängig. Eine bedeutende Rolle spielen u. a. das Vorhandensein eines Führerscheins bzw. die Verfügbarkeit eines PKW, die Qualität des ÖPNV-Angebotes/Radverkehrsnetzes, das Alter, der sozioökonomische Status und die Haushaltsgröße. Aber auch Wegelängen, der gesundheitliche Zustand und die Größe und Topographie einer Kommune haben einen Einfluss. Um all diese – teils sehr individuellen und somit schwer pauschal abbildbaren – Aspekte dennoch bei der Entwicklung eines angemessenen Stellplatzangebotes zu berücksichtigen, wurden in Anlehnung an den Ergebnisbericht der 2019 veröffentlichten Studie „Mobilität in Deutschland“ (MiD) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur für verschiedene Teilbereiche unterschiedliche Werte für die Stellplatzreduzierung angesetzt, so dass jedes Teilquartier ein individuelles Stellplatzprofil erhält, das in seiner Umsetzung zu ausdifferenzierten Größen seiner zugeordneten Tiefgarage führt:

Geschosswohnungsbau – Geförderter Wohnraum: 18 % Reduzierung

Geschosswohnungsbau – freifinanziert, Innenlage: 10 % Reduzierung

Geschosswohnungsbau – freifinanziert, exponierte Randlage: 5 % Reduzierung

Für den durch Gewerbe und Dienstleistungen geprägten Teilbereich wurde keine Reduzierung der Stellplätze vorgesehen.

In Abstimmung befindet sich noch die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier ist noch mit den Verkehrsbetrieben zu klären, wo neue Haltestellen für das Plangebiet angeboten werden können. Ziel dieser Abstimmung ist die Neuerrichtung und -Anbindung einer ÖPNV-Haltestelle in direkter räumlicher Nähe zum Plangebiet.

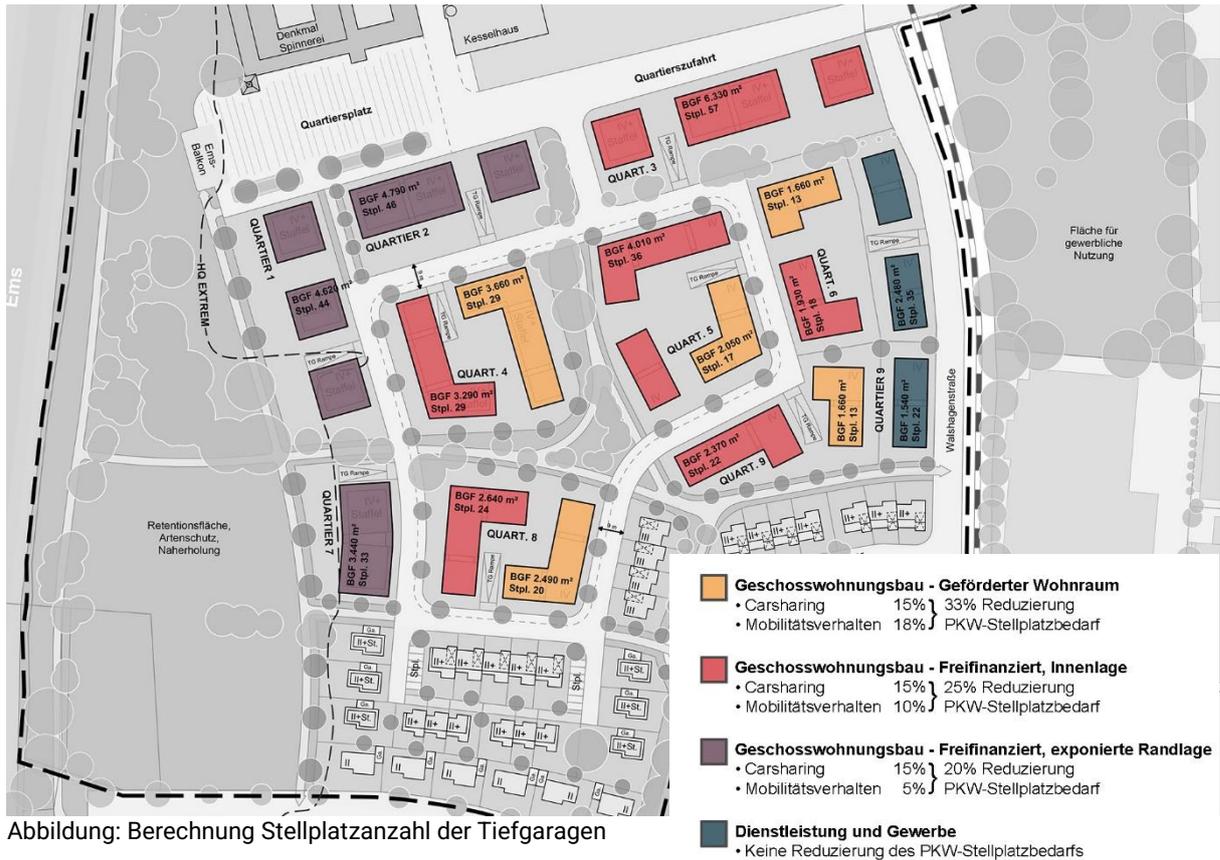


Abbildung: Berechnung Stellplatzanzahl der Tiefgaragen



Abbildung: Lage und Größe der Tiefgaragen

## Planungsalternativen

Die frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der Einschränkungen in Anbetracht der stadtentwicklerischen Relevanz des Vorhabens besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 angeboten, der neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes eine Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern ermöglichte. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung von vier Varianten des städtebaulichen Entwurfes statt. Das hier gegenständliche städtebauliche Konzept ist das Abwägungsergebnis des bisherigen Planungsprozesses und das Ergebnis der Überprüfung und Entwicklung von Planungsvarianten. Alle Konzepte sahen den Erhalt bzw. die Sanierung der denkmalgeschützten Spinnerei vor. Auch die Nutzung der ehemaligen Weberei als möglicher Schulstandort war stets in allen Konzeptvarianten vorgesehen. Die Ergebnisvariante unterscheidet sich im Wesentlichen hinsichtlich der Ausdehnung nach Westen von den vorherigen Planungsüberlegungen, da die Planung zugunsten der Freihaltung des Extremhochwasserbereiches und eines Teilerhaltes der südlichen Wiese an der Bayernstraße entsprechend zurücktritt. Die Zurücknahme der Bebauung begünstigt den Erhalt eines Teils der heutigen Wiese und erhält die vollständige Aue der Ems.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf**

#### Allgemeine Wohngebiete WA1 – WA6

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan für die Bereiche mit einem wohnbaulichen Entwicklungsziel allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Dies betrifft den Bereich der ehemaligen Spinnerei im Nordwesten des Geltungsbereiches (WA6) sowie die Bereiche südlich der heutigen und auch künftig geplanten Zufahrt zum Gebiet in Verlängerung der Römerstraße (WA1 – WA5).

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO erschwert im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet die Ansiedlung dieser wohnbegleitenden Nutzungen, da es nicht nur „vorwiegend“ dem Wohnen dient. Derartige Folgenutzungen aus den Bereichen der Versorgung und des Gemeinbedarfes sind in reinen Wohngebieten lediglich ausnahmsweise zulassungsfähig. Da diese Nutzungen vor allem in Anbetracht der Größe des geplanten Baugebietes zulässig sein sollen, ist vorgesehen, das Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

sollen dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben, und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen für den Bereich.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsintensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen und die Wohnqualität beeinträchtigen würden.

#### Nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete

Beidseitig der Walshagenstraße ist zur Schaffung eines sinnvoll gestaffelten Nutzungsübergangs von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO geplant, die zugunsten der immissionsschutzrechtlichen Nutzungsverträglichkeit hinsichtlich des zulässigen Störgrades reguliert werden soll. Die Gewerbegebiete werden daher als „Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Innerhalb der nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete (GE(N)) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Ein Konflikt mit den angrenzenden Wohngebieten kann damit bei satzungsgemäßer Bodennutzung ausgeschlossen werden.

Im Beschluss vom 15.4.1987 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG - 4 B 71/87 -, BRS 47 Nr. 55) dargelegt, dass ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes entspricht. Damit werde das Gewerbegebiet nicht zu einem Mischgebiet, weil nämlich eine allgemeine Wohnnutzung gerade nicht vorgesehen sei.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordellbetriebe, bordellartige Massagesalons und Sauna-Clubs sowie ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr als sonstige Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für die Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs als sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO und Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als sonstige Gewerbebetriebe und
- Sex-Shops und Erotikfachmärkte als Einzelhandelsbetriebe.

Der Nutzungsausschluss soll vorgenommen werden, um einen aus einer Ansiedlung dieser Nutzungen resultierenden Trading-down-Effekt zu vermeiden, der sich negativ auf das Plangebiet und auch auf das städtebauliche Umfeld auswirken könnte.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Die zulässige Art der baulichen Nutzung für den Bereich der ehemaligen Weberei im Nordosten des Geltungsbereiches wird nicht über die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Für eine derartige geplante Nutzung sieht § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ vor, da diese mit der Zuordnung der entsprechenden Zweckbestimmungen exakt und ausschließlich auf den geplanten Nutzungszweck zugeschnitten werden können. Gemäß der Vorhabenplanung zur Errichtung einer Förderschule für körperlich beeinträchtigte Kinder soll die Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt werden.

In die Flächen für den Gemeinbedarf einbezogen wird zudem das ehemalige Kesselhaus mit dem für das Erscheinungsbild des Bereiches markanten Schlot. Das Kesselhaus soll erhalten bleiben, jedoch ebenfalls mit in eine Gemeinbedarfsnutzung einbezogen werden und dabei im weitesten Sinne die Funktion eines zentralen Treff- und Anlaufpunktes wahrnehmen. Entsprechend werden für den Teilbereich die Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ definiert. Die tatsächliche Nutzung kann innerhalb dieses planungsrechtlichen Rahmens konkretisiert werden und das Kesselhaus damit in seiner bedeutenden Lage im Gelenk zwischen den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes und im Nutzungszusammenhang mit dem Quartiersplatz belebt werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll sowohl über Festsetzungen zur flächenhaften als auch zur vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 16 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Kombination von Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und den maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt.

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

#### Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten ist zwischen der Nachnutzung der ehemaligen Spinnerei und den übrigen wohnbaulichen Entwicklungsflächen zu differenzieren. Für die südlichen Bereiche des geplanten Wohngebietes auf bislang überwiegender Freifläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl einer dem Nutzungszweck angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche als auch den in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerten für Obergrenzen für die Festsetzung einer GRZ in allgemeinen Wohngebieten.

Um das in Kap. II.1 im Abschnitt „Stellplatzkonzept“ dargelegte Stellplatzkonzept zugunsten einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität im Plangebiet zu ermöglichen, sollen alle Tiefgaragen in ihrer unterirdischen Ausdehnung auf die äußeren Umrisse ihrer zugeordneten Quartiere beschränkt werden, alle Tiefgaragenflächen, die z.B. in den blockbebauten Teilquartieren über die Grundflächen der aufstehenden Gebäude hinausreichen, sind zur Begrünung vorgesehen, d.h., sie sind oberflächlich nicht als versiegelte Flächen wahrnehmbar.

Diese beabsichtigte mögliche Versiegelung von Grundstücksflächen durch unterirdische (Tiefgaragen-)Bauwerke regelt eine auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO getroffene Festsetzung einer GRZII.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Ohne weitere textliche Festsetzungen darf die festgesetzte Grundflächenzahl für diese Anlagen um 50 % überschritten werden, in allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 mithin bis zu einem maximalen Wert von 0,6. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden, wovon in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden soll, um die konzeptionell konsequent unterirdische Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen. Die in diesem Bebauungsplan textlich festgesetzten und städtebaulich begründeten GRZII-Werte ergeben sich aus dem vorstehend dargestellten Stellplatzkonzept und sind mit Blick auf eine Optimierung des Gesamtsystems nach oben abgerundet, um in den Untergeschossen bspw. Kellerräume und Abfallsammelbehälter vorsehen zu können. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

ist daher in den Bereichen WA1 und WA2 sowie GE(N) eine Überschreitung bis max. GRZ 0,8 zulässig.

Für den Bereich der ehemaligen Spinnerei im Nordwesten des Plangebietes (WA6) ist die Festsetzung einer über die Orientierungswerte des § 17 BauNVO hinausgehenden GRZ erforderlich, da in dem Bereich aufgrund der Denkmaleigenschaft ein sensibler Umgang mit dem baulichen Bestand erforderlich ist. Die mit den Denkmalbehörden vorabgestimmte Projektplanung erfordert eine Grundflächenzahl von 0,6. Die in der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete formulierten Orientierungswerte werden damit überschritten. Bis zur Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2021 waren die in § 17 BauNVO vorgegeben Obergrenzen noch als absolut anzusehen, deren Überschreitung nur in Ausnahmefällen unter besonderen städtebaulichen Gründen möglich und durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen waren. Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes sah der Gesetzgeber eine Neuregelung des § 17 BauNVO vor, mit der die bisherigen Obergrenzen in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert wurden und eine Ausgleichspflicht entfiel. Somit wurde den Kommunen insbesondere in Bezug auf Innenentwicklungsmaßnahmen ein größerer Spielraum hinsichtlich der Festsetzung maximaler Grundflächenzahlen gegeben, worauf an dieser Stelle zurückgegriffen werden soll. Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Werte ist allerdings nach wie vor abwägungsrelevant und darf nicht unter Aufgabe gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen oder städtebauliche Missstände erzeugen. Im vorliegenden Fall ist hierzu festzustellen, dass die bestehende Situation heute bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und mit vorliegender Planung grundsätzlich keine neue Situation geschaffen wird. Mit der für den Bereich projektierten Nutzung (betreutes Seniorenwohnen, Wohnungen, Tagespflege, Kindertagesstätte) kann für das Baudenkmal eine langfristige Nutzung in einem sinnvollen Nutzungszusammenhang mit der übrigen Gebietsentwicklung ermöglicht und dem Baudenkmal damit gegen den aktuellen Trend des Substanzverlustes eine langfristige Erhaltungsperspektive gegeben werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten etc. wird für den Teilbereich Spinnerei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls auf maximal 0,8 festgelegt, wobei diese Überschreitung in diesem Fall nicht auf die unterirdische Stellplatzanordnung beschränkt wird, da dies schon allein hochbaulich aufgrund des Umgangs mit den denkmalrechtlich Belangen kaum möglich ist.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur GRZ werden in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorgerufen, wie der zum gegenwärtigen Zeitpunkt beabsichtigte bautechnische Umgang mit dem Denkmal zeigt: Das Gebäude verfügt über eine sehr große Bautiefe. Eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung der in der Mitte des Gebäudes gelegenen Flächen ist im aktuellen Zustand nicht in ausreichendem Maß gegeben. Dies ist aber für eine Wohnnutzung von entscheidender Bedeutung. Unter Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes soll ein großes Atrium zentral eingeschnitten werden, um eine funktionale Belichtungstiefe sowohl von außen als auch aus dem Atrium heraus zu erreichen. Gleiches gilt für einen Lichthof, der im süd-östlichen Anbau bis auf die Decke des Erdgeschosses herunter ausgeschnitten werden soll. Ebenso soll die Überdachung zwischen Hauptgebäude und dessen Shedanbau an der Ostseite weggenommen werden, so dass ein Innenhof entsteht, der die Freiflächen für den Kindergarten aufnehmen soll.

Insgesamt zielen die Festsetzungen zur zulässigen GRZ und den Überschreitungsmöglichkeiten auf eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität ab. Für die Tiefgaragen wird eine mindestens extensive Begrünung vorgegeben und die relativ hohe anteilige Flächeninanspruchnahme damit kompensiert. Sofern oberirdische Stellplätze zur Anwendung kommen

### Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet

Die in § 17 BauNVO Gewerbegebieten zugesprochene maximale Grundflächenzahl von 0,8 soll im vorliegenden Fall auch für die nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete an der Walshagenstraße festgesetzt werden, sodass eine der gewerblichen Flächennutzung angemessene Grundstücksausnutzung erfolgen kann. Über den GRZ-Wert von 0,8 hinaus sind keine weiteren Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Die konkrete bauliche Ausgestaltung der Bildungseinrichtungen im Bereich der ehemaligen Weberei ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt hochbaulich noch nicht geplant und nicht in den Grundzügen konzipiert.

§ 17 BauNVO gibt für die Baugebietstypen nach §§ 2 - 11 BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen für die Festsetzung der GRZ an. Da es sich bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht um ein Baugebiet nach BauNVO handelt, gibt die BauNVO keine Obergrenze für die GRZ vor. Die Obergrenzen für die Baugebiete mit den größten Dichten liegen bei 0,8, sodass hieran angelehnt auch für den geplanten Schulstandort dieser Wert von GRZ 0,8 gewählt werden soll. Über den GRZ-Wert von 0,8 hinaus sind keine weiteren Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

## **2.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

### Allgemeine Wohngebiete

Auch hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist zwischen den Bereichen des Baudenkmals „Spinnerei“ im Nordwesten (WA6) und den übrigen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA5) zu differenzieren. Da die bauliche Entwicklung der ehemaligen Spinnerei stets in enger inhaltlicher und fachbehördlicher Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes zu betrachten ist, kann die Regulierung einer zulässigen Geschossigkeit für den Bereich ausbleiben. Sinnvoll ist hier lediglich die absolute Begrenzung der Höhenentwicklung für mögliche bauliche Erweiterungen des Baudenkmals in die Höhe. Siehe hierzu das nachstehende Kapitel 2.2.3.

Für die übrigen Bereiche der wohnbaulichen Entwicklung sieht das städtebauliche Konzept, wie in Kapitel II.1 beschrieben, eine gestaffelte Höhenentwicklung zugunsten einer verträglichen Eingliederung der künftigen Neubebauung in das städtebauliche Umfeld vor. Das Konzept zeigt einen baulichen Schwerpunkt im Zentrum des Gebietes im Übergang zu den Bestandsgebäuden mit einer zulässigen Viergeschossigkeit, wobei die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen hier zum Teil die Ausbildung eines fünften Geschosses als bauordnungsrechtliches Nicht-Vollgeschoss („Staffelgeschoss“) zulassen. Zur Schaffung des vorstehend benannten verträglichen Übergangs zu den bestehenden Wohnsiedlungen an der Bayernstraße und am Helsenweg wird die zulässige Geschossigkeit bis in die dortigen Randbereiche auf eine maximale Zweigeschossigkeit abgestuft. Hierbei ist zunächst für die „in zweiter Reihe“ gelegenen kleinteiligen Strukturen ein weiteres Nicht-Vollgeschoss möglich, unmittelbar an der Bayernstraße wird dies über die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen.

Um die konzeptionell beabsichtigte Bebauungsstruktur mit der Abstufung von Norden nach Süden/Südosten über die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich vorzugeben, soll die maximale Zahl der Vollgeschosse für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie das Gewerbegebiet GE(N) um die Vorgabe einer Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschossen ergänzt werden. In diesen Bereichen sind somit die Baukörper mit III – IV Vollgeschossen zu errichten.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Für das künftige Schulgelände soll eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden (als Höchstmaß). In Ermangelung einer konkret im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigender Hochbauplanung gibt diese Festsetzung für die Entwicklung des Schulgeländes eine weitreichende Flexibilität. In Verbindung mit der im Süden der Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzten Baulinie wird über eine textliche Festsetzung konkretisierend geregelt, dass die Baulinie zu mindestens 1/3 ihrer Länge mit mindestens II und maximal III Geschossen zu bebauen ist.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die durch die bestehende Bebauung vorhandene bauliche Betonung und Einfassung der Zufahrt zu erhalten und der an der Südseite der Gebietszufahrt zulässigen Bebauung mit einer maximalen Viergeschossigkeit ein angemessenes Gegenstück zu ermöglichen. Da eine eingeschossige Bebauung dies nicht darstellen könnte, soll für den Bereich textlich das Mindestmaß einer Zweigeschossigkeit definiert werden.

Für den zweiten Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche (Kesselhaus) werden keine Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse aufgenommen. Die Projektentwicklung zielt darauf ab, dass das Gebäude in seinen wesentlichen Ausprägungen erhalten wird, sodass die Zahl der Vollgeschosse innerhalb dieses vorhandenen baulichen Rahmens unerheblich ist.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll ergänzend zur in Kapitel 2.2.2 dargelegten zulässigen Geschossigkeit für die südlich der Haupterschließung gelegenen Teilflächen der allgemeinen vor dem Hintergrund der ausschließlichen Zulässigkeit des Flachdaches als Dachform über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (GH) geregelt werden.

Vollgeschosse	GH ohne „Staffelgeschoss“	GH mit möglichem „Staffelgeschoss“
II	7,00 m	10,00 m (II+)
III	10,00 m	---
IV	13,00 m	16,00 m (IV+)

(„---“ = nicht in den Festsetzungen vertreten)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden ermittelt, indem für jedes mögliche Geschoss (Vollgeschoss und Staffelgeschoss) eine Brutto-Geschosshöhe von 3,00 m angesetzt wurde und die Summe dann um 1,00 m ergänzt wurde, um mögliche Sockel- und Attikaausbildungen zu berücksichtigen. Da zudem zugunsten einer energieeffizienten und zukunftsgerichteten Strom- und Wärmeversorgung des Wohngebietes eine Pflicht zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Hauptbaukörper festgesetzt wird (siehe Kapitel 2.9), wird per textlicher Festsetzung ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m ermöglicht.

Für den Bereich des Baudenkmales „Spinnerei“ (WA6) wird in konkreter Anlehnung an die mit den Denkmalbehörden vorabgestimmte hochbauliche Planung eine Höhenbegrenzung für die einzelnen Teilbereiche definiert.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster. Überlagert ein geplantes Gebäude mehr als eine eingetragene NHN-Höhe, gilt die jeweils höchste. Die in den Baufenstern dargestellten NHN-Höhen wurden unter Hinzunahme des Vorentwurfes der Tiefbauplanung und der Einmessung des vorhandenen Geländes ermittelt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf soll von der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe abgesehen werden. Über die Regelung zur Geschossigkeit wird bereits eine sinnvolle städtebauliche Eingliederung in den städtebaulichen Kontext sichergestellt (siehe Kapitel 2.2.2). Darüber hinaus fehlt es an konkreten hochbaulichen Überlegungen, die konkret für den Bedarf der geplanten Bildungseinrichtung berücksichtigt werden können.

### 2.3 Bauweise / Überbaubare Flächen

Innerhalb der südlich der Hauptzufahrt gelegenen Bereiche (WA1 – WA5 und GE(N)) soll die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO umgesetzt werden. Danach dürfen die Ausdehnungen einzelner Gebäude in der Baukörperlänge und -Breite ein Maß von 50 m nicht überschreiten und müssen seitliche Abstandsflächen aufweisen. Dabei handelt es sich für Wohngebiete um die typische Bauweise. Für die allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4.1 und WA4.2, also für die Bereiche, in denen das städtebauliche Konzept die Errichtung von Reihenhäusern vorsieht, wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO durch Festsetzung so konkretisiert, dass in diesen Bereichen ausschließlich Reihenhäuser („Rh“) zulässig sind. Analog hierzu wird für die allgemeinen Wohngebiete WA5, in denen eine kleinteilige Einzelhausbebauung konzipiert ist, eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern in der offenen Bauweise („E“) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die im städtebaulichen Konzept für die Bereiche WA3-WA5 vorgesehenen baulichen Typologien verbindlich abgesichert.

Für die Bestandsbereiche nördlich der Hauptzufahrt (WA6 und Flächen für den Gemeinbedarf) wird eine abweichende Bauweise „a“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörper in Abweichung von der offenen Bauweise Längen und/oder Breiten von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Für den Bereich der ehemaligen Spinnerei ist das schon allein durch das Baudenkmal begründet, das ebensolche Ausdehnungen aufweist. Für das Webereigelände soll zugunsten einer flexiblen Entwicklung des Schulstandortes eine möglichst weitreichende Flexibilität eingeräumt werden, um ein den hochbaulichen und pädagogischen Ansprüchen gerecht werdendes Funktionsgebäude errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO überwiegend über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die südlichen Teilflächen lehnt sich der Zuschnitt der durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster relativ eng an den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf an, um die gewünschte städtebauliche Figur abzusichern. Danach ist die Bildung einzelner Blöcke/Quartiere baulich möglich, wobei ein Aufbrechen in einzelne Baufenster stets eine Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere als ein wesentliches Entwurfselement sicherstellt. Ziel des städtebaulichen Entwurfes für die Geschosswohnungsbauten ist es, einzelne Fassadenabschnitte auf ein maximales Maß von 25 m zu begrenzen und Gebäude, die dieses Maß überschreiten, durch Gebäuderücksprünge zugunsten einer kleinteiligeren Wirkung zu gliedern. Eine entsprechende textliche Festsetzung gibt dies für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 verbindlich vor. Dabei werden die maximalen Längen von Fassadenabschnitten ohne Rücksprung (max. 25 m), die Mindestabstände eines Fassadenrücksprunges von Gebäudeaußenwänden (mind. 10 m) sowie die Mindestbreite (5 m) und Mindesttiefe (2 m) der Fassadenrücksprünge vorgegeben. Diese Festsetzung sichert eine optische Auflockerung größerer Baukörper und damit eine städtebaulich und gestalterisch verträgliche hochbauliche Entwicklung.

Im Bereich der ehemaligen Spinnerei (WA6) werden die Baugrenzen nah an der in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde stehenden, aktuellen Hochbauplanung angelehnt und damit wenig darüberhinausgehender Spielraum ermöglicht. Der Fläche für den Gemeinbedarf wird in vielerlei Hinsicht eine hohe Flexibilität bei den Festsetzungen zugestanden, damit der Schulstandort den Nutzungsansprüchen funktional flexibel gerecht werden kann. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen soll für die Flächen für den Gemeinbedarf jedoch eine strikte Regelung der Gebäudestellung entlang der Hauptschließung vorgegeben werden. Damit in südlicher Gegenlage zu erwartenden viergeschossigen (zzgl. Staffelgeschoss)

Wohngebäuden ein adäquater Gegenpol entstehen kann und der Straßenraum auch zukünftig beidseitig durch bauliche Strukturen eingefasst wird, soll durch eine Baulinie eine zwingende straßennahe Gebäudestellung vorgegeben. Die Baulinie hat eine Länge von insgesamt 97,5 m. Für 1/3 der Länge der Baulinie wird die zwingende Vorgabe gemacht, dass eine II-III-geschossige Bebauung auf der Baulinie zu errichten ist und dieser 1/3-Anteil ab dem westlichen Ende der Baulinie zwingend einzuhalten ist, um eine bauliche Überleitung in den und bauliche Betonung des Quartiersplatzes sicherzustellen. Durch die ergänzende Errichtung einer mindestens zwei Meter hohen Mauer auf den verbleibenden Flächenanteilen der Baulinie wird die beabsichtigte Raumwirkung erzielt.

#### **2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen**

Der bauliche Bestand des Baudenkmales der ehemaligen Spinnerei und des östlich in Gegenlage der dort vorhandenen und auch weiterhin an der Stelle geplanten Zufahrt vorhandenen, ortsbildprägenden Kesselhauses erfordert eine bauplanungsrechtliche Regelung bzgl. des Abstandsflächenrechtes. Auslöser hierfür ist nicht die Vorhabenplanung, sondern bereits die Bestandssituation, die eine vollständige Anwendung des in § 6 BauO NRW definierten Abstandsflächenrechtes nicht möglich macht. Da jedoch sowohl ein Erhalt des Baudenkmales der ehemaligen Spinnerei als auch des Kesselhauses angestrebt werden, wird von der in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eröffnete Möglichkeit Gebrauch gemacht, einen vom Bauordnungsrecht abweichenden Faktor zur Berechnung der Abstandsflächen zu ermöglichen. Eine Überlagerung der Abstandsflächen der beiden Baukörper kann mit einem Faktor von 0,2 H sichergestellt werden. In den hiervon betroffenen Teilflächen an der Engstelle zwischen den Baukörpern (rd. 9 m) ermöglicht dies eine Sicherung und die Möglichkeit zur Nachnutzung des baulichen Bestandes der Spinnerei und des Kesselhauses. Auch ein Erhalt des Schlotens ist ohne eine Überlagerung der Abstandsflächen der Spinnerei bis zu einer maximalen Höhe von mindestens 22,50 m möglich. Die Bereiche, in denen die reduzierten Abstandsflächen zur Anwendung kommen können, werden im Bebauungsplan beidseitig der Zufahrt durch Baulinien definiert.

Die Belange des Brandschutzes werden durch die deutliche Überschreitung des brandschutztechnischen Mindestabstandes von 5,00 m nicht beeinträchtigt.

#### **2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die Bereiche des Plangebietes, die für eine kleinteilige Bebauung vorgesehen sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB durch Obergrenzen beschränkt (WA3, WA4.1, WA4.2, WA5). Die Festsetzungen zielen – wie der städtebauliche Entwurf insgesamt – auf eine in südliche/südöstliche Richtung abnehmende Dichte ab und sichern eine dem städtebaulichen Umfeld an der Bayernstraße und am Helsenweg angemessene Ausnutzbarkeit der künftigen Wohngebäude durch eine entsprechende Limitierung der über die beiden Bestandsstraßen abzuwickelnden zusätzlichen Verkehre.

Die allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4.1 und WA5 liegen dabei unmittelbar an der Bayernstraße bzw. am Helsenweg, während das WA4.2 „in zweiter Reihe“ den Übergang vom Geschosswohnungsbau zu der in Randlage befindlichen kleinteiligen Bebauung darstellt. Dies aufgreifend wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die allgemeinen Wohngebiete WA3.1, WA4.1, WA4.2 und WA5 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Im Falle einer Reihenhausbauung bezieht sich dieser Wert auf die einzelnen Reihenelemente.

#### **2.6 Örtliche Bauvorschriften / Bauliche Gestaltung**

Örtliche Bauvorschriften beschränken sich auf Vorgaben zur zulässigen Dachform und der Gestaltung von Einfriedungen, da diese aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht eine besondere Relevanz für die Wahrnehmung eines Quartiers als zusammengehöriges Gefüge haben.

### **2.6.1 Dachform**

Für jegliche allgemeine Wohngebiete südlich der Hauptzufahrt (WA1 – WA5) und das Gewerbegebiet GE(N) wird das Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad als ausschließlich zulässige Dachform definiert. Flachdächer und flach geneigte Dächer bieten optimale Voraussetzungen für eine Begrünung der Dachflächen, sodass der Bebauungsplan hier auch auf eine Pflicht zur Begrünung der Flachdächer abzielen wird. Der Errichtung von Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie steht diese Festsetzung nicht entgegen, da auf Flachdächern eine ideal ausgerichtete Anbringung aufgeständerter Anlagen möglich ist.

Eine Vorgabe zur Dachgestaltung für das WA6 ist aufgrund der dortigen Eintragung des Spinnereigebäudes in die Denkmalliste entbehrlich. Sämtliche bauliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden auf Denkmalverträglichkeit zu prüfen. Da die gegenständliche Bauleitplanung diesen Prüfergebnissen nicht vorgehen kann, wird für das WA6 keine Dachform vorgegeben.

Ebenso wenig wird eine Dachform für die Flächen für den Gemeinbedarf verbindlich vorgegeben, um der Entwicklung des Schulgeländes zugunsten einer funktionalen Hochbauplanung eine weitreichende Flexibilität einzuräumen.

### **2.6.2 Fassadengestaltung**

Die beidseitig der Hauptzufahrt in Verlängerung der Römerstraße gelegene Bebauung hat aufgrund der baulichen und gestalterischen Vorprägung des Plangebietes eine besondere gestalterische Relevanz. Die Situation ist geprägt durch eine Klinkerbebauung in roten bis rotbraunen Farbtönen, dessen gestalterische Wirkung auch bei Umsetzung einer künftigen Neubebauung beibehalten werden soll. Entsprechend werden örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung der unmittelbar nördlich und südlich der Hauptzufahrt geplanten Baukörper festgesetzt. Es wird vorgegeben, dass die sowohl nördlich als auch südlich der Hauptzufahrt in den Flächen für den Gemeinbedarf und den dortigen allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zu errichtenden Baukörper an den der Haupteinfriedung zugewandten Fassaden zu mindestens 60 % verklinkert in roten bis rotbraunen Farbtönen gestaltet werden. Der zulässige Farbton ist aus der RAL-Farbreihe 8000-8029 zu wählen.

Eine ebenfalls hohe gestalterische Relevanz hat die Ausgestaltung der zulässigen Staffelgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4.1 und WA4.2. Ziel der zwingend vorzunehmenden Gebäuderücksprünge bei Staffelgeschossen ist eine durch den Rücksprung des obersten Geschosses erzeugte geringere Dichte-Wirkung der Bebauung. Dies wird durch Vorgaben hinsichtlich der Fassadengestaltung der Staffelgeschosse unterstützt, die auf eine helle Gestaltung in Weiß, Grau oder Beige abzielt (jeweils unter Angabe zulässiger RAL-Farbtöne), die verklinkert oder verputzt anzulegen sind. Zusätzlich kann naturbelassenes Holz als ökologischer Baustoff zur Anwendung kommen.

### **2.6.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig. Die Wahrnehmung der Gestaltung eines Baugrundstückes wird von den Grundstückseinfriedungen wesentlich beeinflusst, da sich diese unmittelbar auf die Erfahrbarkeit des Straßenraumes auswirken. Die vorgegebene Materialität sichert eine begrünte und aufgelockerte Wirkung der Baugrundstücke in der Wahrnehmung vom Straßenraum aus. Bepflanzungen – und hier speziell Laubgehölze – weisen zudem auf mikroklimatischer Ebene positive Wirkungen auf stadtklimatische Prozesse auf.

## 2.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports wird für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA6 sowie die Gewerbegebiete GE(N) festgesetzt, dass diese nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell für diesen Zweck festgesetzten Flächen („St“) zulässig sind. Die südlich des Spinnereigebäudes im WA6 festgesetzten Flächen für Stellplätze werden dort verortet, um im direkten Nahbereich der Haupteingänge der dort geplanten Nutzungen Kurzzeitstellplätze und Haltemöglichkeiten für Shuttlebusse zu ermöglichen. Diese Stellplätze sind in dem Bereich zudem für die Abwicklung des Kita Hol- und Bringverkehrs sinnvoll.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA4.2 und WA5, also den Teilbereichen für den kleinteiligen Wohnungsbau, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen dabei auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur jeweils erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Ziel dieser Festsetzung ist eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität in den verdichteten Wohnquartieren durch eine weitestgehende Freihaltung der Baugrundstücke von oberirdischem, ruhenden Verkehr. Die Regelung des Mindestabstandes zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Zufahrtsseite stellt zudem sicher, dass dort ein Fahrzeug abgestellt werden kann, was wiederum zu einer Freihaltung des Straßenraumes von ruhendem Verkehr beiträgt.

Damit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs grundsätzlich befördert wird, wird speziell für unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) festgesetzt, dass diese im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt, dass diese zugunsten einer geordneten Wahrnehmbarkeit des Straßenraumes grundsätzlich in einem Abstand von bis zu 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (= sog. Vorgartenflächen) unzulässig sein sollen. Dies soll jedoch nicht für die Errichtung von Standplätzen für Abfallbehälter sowie für Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen gelten, sofern diese mit entsprechendem Sichtschutz aus standortgerechten Laubgehölzen, begrünten Holzblenden, Rankgerüsten oder einer Verkleidung im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers versehen werden. Nebenanlagen für Abfallbehälter und zum Abstellen von Fahrrädern sollen durch diese Festsetzung in den Vorgartenflächen privilegiert werden, da diese hinsichtlich ihres Standortes von einer direkten räumlichen Nähe zur erschließenden Verkehrsfläche profitieren.

Für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, fernmeldetechnische Einrichtungen und Anlagen für erneuerbare Energien sowie zur Ableitung von Abwasser gelten diese Festsetzungen explizit nicht, um für die Anordnung dieser Nebenanlagen mit einer übergeordneten Bedeutung für die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes eine weitreichende Flexibilität einzuräumen. Da § 14 Abs. 2 BauNVO sich jedoch nur auf die Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete bezieht (und damit streng genommen nicht auf Flächen für den Gemeinbedarf), wird über eine ergänzende textliche Festsetzung klargestellt, dass die nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zulässigen Nebenanlagen auch innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf allgemein zulässig sind.

## 2.8 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen verkehrlichen Anschluss an die Römerstraße als Hauptzufahrt. Eine entsprechende Anbindung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB über die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Diese führt in Verlängerung der Römerstraße in einem 9,00 m breiten Querschnitt in das Plangebiet und erschließt von dort den südlichen Bereich in einer ebenso breiten Ringschließung. Für

untergeordnete Teilbereiche zwischen dem Erschließungsring und der Bayernstraße sind zur Baugrundstückerschließung drei Stickerschließungen vorgesehen, die aufgrund ihrer geringen Länge und der geringen Anzahl zu erschließender Baugrundstücke und Wohneinheiten ohne Wendeanlage auskommen. Eine schematische Darstellung des geplanten Regelquerschnittes des Straßenraumes ist den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen. Die Ringerschließung soll als Mischverkehrsfläche angelegt werden und dabei einen einseitigen Multifunktionsstreifen erhalten, der sowohl für öffentliche Besucherparkplätze als auch Straßenbaumpflanzungen Raum bietet.



Abbildung: Schematische Darstellung des 9 m breiten Querschnittes des Straßenraumes (GREENBOX, 10/2022)



Abbildung: Schnitt A Straßenraum (GREENBOX, 10/2022)

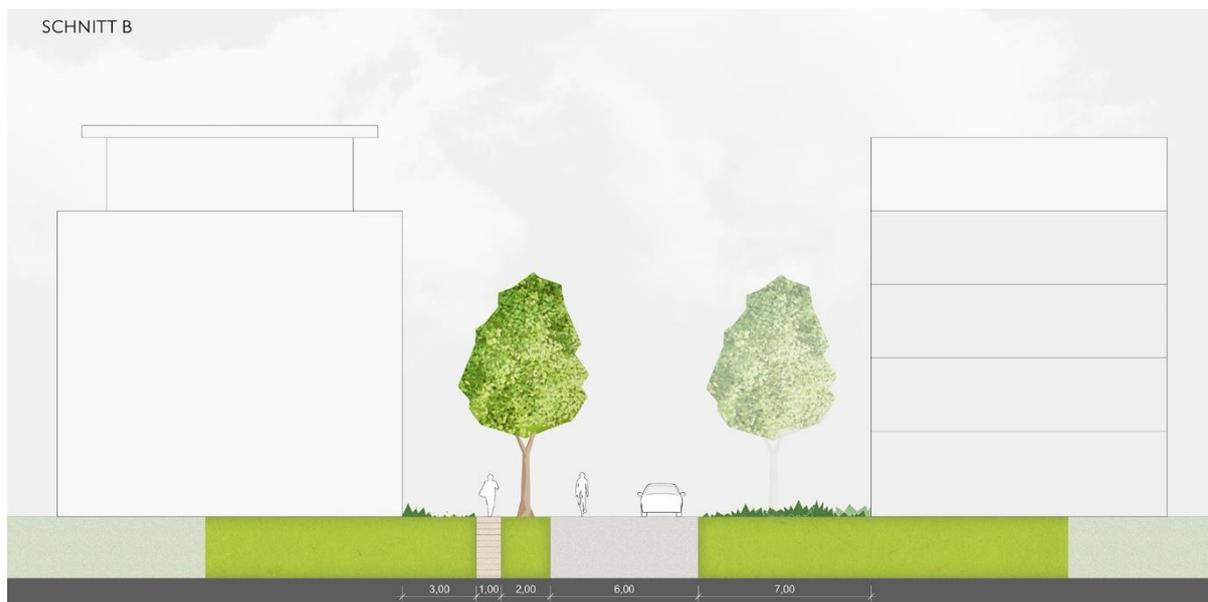


Abbildung: Schnitt B Straßenraum (GREENBOX, 10/2022)

Die in den Randbereichen an der Walshagenstraße, am Helsenweg und an der Bayernstraße gelegenen Bereiche werden direkt über diese Verkehrsflächen erschlossen. Die im Geltungsbereich gelegenen Teilabschnitte dieser Bestandsstraßen werden ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit für ihren Nutzungszweck bauleitplanerisch gesichert.

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ betreffend werden die westlich der Baulinie gelegenen Bereiche mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt belegt. Per textlicher Festsetzung wird hierzu definiert, dass in diesen Bereichen eine Grundstückerschließung für Hol- und Bringdienste der künftigen Schülerinnen und Schüler unzulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, den Hol- und Bringverkehr der Schülerinnen und Schüler unmittelbar an der Zufahrt zum Gebiet abzufangen und nicht weiter in das Gebiet hineinzuführen. Entlang der Südseite der Hauptzufahrt wird für die dort gelegenen allgemeinen Wohngebiete ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Ziel dieser Festsetzung ist es, in dem Bereich die Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt zu vermeiden und dadurch den Verkehrsablauf im Bereich der Hauptzufahrt nicht durch ein- und ausfahrende Pkw zu beeinträchtigen.

Südlich des Spinnereigebäudes soll die Hauptzufahrt in einen Quartiersplatz übergehen. Planungsrechtlich wird dieser als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Der geplanten Entwicklung dieser Fläche als urban gestalteter Aufenthalts- und Freiraum wird mit dieser Festsetzung entsprochen.

Die Erschließung des Spinnereigebäudes wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsverkehre gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sichergestellt. Der hier zulässige Verkehr beschränkt sich folglich ausschließlich auf den dieser Nutzung zuzuordnenden Verkehr. Da jedoch auch die Flächen für den Gemeinbedarf hieran angrenzen, sollen diese explizit auch hierüber angefahren werden dürfen (jedoch wie vorstehend beschrieben nicht für Hol- und Bringdienste der Schülerinnen und Schüler). Eine Aufweitung der GFL-Fläche an ihrem nördlichen Ende ermöglicht gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) die Ausbildung einer für dreiachsige Müllfahrzeuge als Bemessungsfahrzeug ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Die südlich des Spinnereigebäudes im WA6 festgesetzten Flächen für Stellplätze werden ebenfalls über GFL-Flächen erschlossen.

Innerhalb der geplanten Grünflächen ist die Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes vorgesehen, dass die Nutzbarkeit und Erfahrbarkeit dieser Räume sicherstellt und darüber hinaus die

ebenfalls zugedachte Verbindungsfunktion dieser Flächen gewährleistet. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden diese Wege jedoch explizit nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert, sondern lediglich als nicht lagegenaue Planungsabsicht dargestellt. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht darin, dass die Lage und der genaue Verlauf dieser Wege damit flexibel bleiben, sofern der zugedachte Nutzungs- und Verbindungszweck erfüllt wird. So kann ein Weg auf dieser Grundlage bspw. flexibel einem vorhandenen Baumstandort „ausweichen“ und damit den Baumerhalt begünstigen.

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes liegen Teilabschnitte der angrenzenden Bahntrasse. Diese werden bestandsorientiert als Bahnanlagen festgesetzt und die vorhandene Nutzung damit abgesichert.

## 2.9 Grünflächen sowie Grünordnung, Pflanz- und Erhaltgebote

### Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen betrifft den Bestand zuzüglich einer Aufweitung der Emsaue sowie neu geplante Grünstrukturen innerhalb des geplanten Wohngebietes.

Für die Emsaue wird die Zweckbestimmung „Uferrandbereich“ definiert. Die östliche Abgrenzung dieses Bereiches greift in weiten Teilen den in der Planzeichnung gekennzeichneten Verlauf der HQ<sub>100</sub>-Linie auf und erweitert dieses im nördlichen Teilabschnitt ab bis an die Westseite des im Bereich des Spinnereigebäudes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA6. In der entsprechenden textlichen Festsetzung wird zudem klargestellt, dass innerhalb dieser Flächen Gestaltungs- und Wasserbaumaßnahmen nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zulässig sind.

Die zwischen der HQ<sub>100</sub>-Linie und der geplanten sowie vorhandenen Bebauung gelegenen Teilflächen der öffentlichen Grünflächen werden als „Retentionsraum“ definiert. In diesem Zusammenhang wird über eine ergänzenden textliche Festsetzung sichergestellt, dass Retentionsanlagen naturnah auszuführen sind (Versickerungs- und Verdunstungsmulden, Mulden, Mulden-Rigolensysteme).

Das geplante Wohngebiet wird zudem durch innenliegende Grünflächen strukturiert. Inmitten der einzelnen Wohnquartiere liegt eine zentrale Grünfläche, die gleichermaßen als „Parkanlage“ und „Retentionsraum“ festgesetzt wird und damit ebenfalls einerseits eine Aufenthaltsqualität und -funktion für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher und andererseits die Option zur Integration von naturnah auszuführenden Oberflächenwasser-Rückhalteanlagen schafft. Von dieser zentral gelegenen Grünfläche gehen in alle Richtungen bandartige Grünstrukturen ab, die eine Vernetzung der Ems mit dem Umfeld durch das Plangebiet ermöglichen.

Innerhalb der geplanten Grünflächen ist die Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes vorgesehen, dass die Nutzbarkeit und Erfahrbarkeit dieser Räume sicherstellt und darüber hinaus die ebenfalls zugedachte Verbindungsfunktion dieser Flächen gewährleistet. Die geplanten Wegeverbindungen werden als nicht lagegenaue Planungsabsicht in den Grünflächen dargestellt. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht darin, dass die Lage und der genaue Verlauf dieser Wege damit flexibel bleiben, sofern der zugedachte Nutzungs- und Verbindungszweck erfüllt wird. So kann ein Weg auf dieser Grundlage bspw. flexibel einem vorhandenen Baumstandort „ausweichen“ und damit den Baumerhalt begünstigen.

### Grünordnung, Pflanz- und Erhaltgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden **Pflanzgebote** festgesetzt, die sowohl öffentliche Flächen als auch private Grundstücksflächen betreffen. Die Vorgaben zur Bepflanzung öffentlicher Flächen betreffen die Straßenverkehrsflächen und den Quartiersplatz. Über eine textliche Festsetzung wird vorgegeben, dass im Bereich dieser Flächen mindestens 30 Laubbäume zu pflanzen sind. Da sowohl die konkrete Straßenausbauplanung – in Abhängigkeit von der

späteren tatsächlichen Ausparzellierung der Baugrundstücke – als auch die Gestaltung des Quartiersplatzes nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, ist eine zeichnerische Festsetzung mit einer konkreten Standortfestlegung der Baumpflanzungen nicht sinnvoll vorzunehmen. Mit der textlichen Festsetzung kann der im städtebaulichen Entwurf aufgezeigten Bepflanzung dieser Flächen eine Verbindlichkeit gegeben werden, die eine Umsetzungsflexibilität hinsichtlich der Verortung der Bäume einräumt. Insgesamt trägt die Bepflanzung zum einen zur Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei und wirkt sich zum anderen mikroklimatisch positiv aus. Pflanzvorgaben werden aus dem Umweltbericht in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Baugrundstücke betreffend werden darüber hinaus mit dem Ziel eines attraktiven durchgrünten Gebietes mit einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität Pflanzvorgaben gemacht:

- Begrünung privater Grundstücksflächen  
Es wird vorgegeben, dass die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten sind. Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen ungewünschten Steingärten/Schottergärten mit Ausnahme eines Spritzschutzes an den Gebäuden aus.
- Dachbegrünung  
Für die Baukörper selbst wird festgesetzt, dass die Flachdächer (von Hauptbaukörpern und auch von Nebenanlagen und Garagen) mindestens extensiv zu begrünen sind. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen bleibt das allgemeine Wohngebiet WA6, da die hochbauliche Umsetzung der geplanten Nachnutzung vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes eine ausreichende Flexibilität benötigt.
- Fassadenbegrünung  
Die Außenwände der Hauptbaukörper sind außerhalb der Wandöffnungen zu mindestens 30% der Fassadenfläche je Fassadenseite mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man zwischen Selbstklimmern (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windenden Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankenden Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmern (z.B. Kletterrose, Brombeere). Von der Pflicht zur anteiligen Fassadenbegrünung ausgenommen bleibt das allgemeine Wohngebiet WA6, da die hochbauliche Umsetzung der geplanten Nachnutzung vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes eine ausreichende Flexibilität benötigt.
- Begrünung von Tiefgaragen  
Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen (z. B. zur Belüftung oder Erschließung einer Tiefgarage) mindestens extensiv zu begrünen.

Die Pflanzgebote führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange:

- Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht
- Als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten.
- Begrünte Dach- und Fassadenflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken. Zudem lässt sich durch eine Fassadenbegrünung einerseits die Wärmedämmung verbessern sowie Wärmeverluste verringern. Andererseits begünstigen Verdunstungseffekte die Feuchteproduktion und

Kühlwirkungen durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk. Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird.

Neben den vorstehend beschriebenen Pflanzgeboten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB **Erhaltgebote** definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Da die Grünflächen vor allem auch zugunsten eines möglichst weitreichenden Baumbestandes in der Form konzipiert worden sind und somit eine große Anzahl zu erhaltender Bäume umfassen, wird diese flächenbezogene Herangehensweise zugunsten der Lesbarkeit des Bebauungsplanes gewählt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die hiervon erfassten Bäume zugunsten der Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit nachrichtlich dargestellt. Im Ergebnis des Baumerhaltes ist die Einzelbaumfestsetzung mit dem flächigen Erhaltgebot identisch. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 170 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 101 im Bereich der zusammenhängenden Grünfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



Abbildung: Übersicht des zu erhaltenden (grün) und nicht zu erhaltenden (rot) Baumbestandes

## 2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Beschaffenheit von offenen, oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten

Ebenfalls mit dem Ziel einer ökologisch optimierten Ausgestaltung der Baugrundstücke werden die in Kapitel 2.7 dargelegten Pflanzgebote um Vorgaben für die Beschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten ergänzt. Hierzu wird vorgegeben, dass diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.) zu erstellen sind. Die Festsetzung wird getroffen, da derartig ausgestaltete Flächen aus stadtklimatischer Sicht im Vergleich zur Vollversiegelung einer Fläche bodennahe Kühleffekte erzeugen und dadurch das Mikroklima positiv beeinflusst wird.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (öKon GmbH, Münster, 03/2022) sowie dem Umweltbericht (Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn, 10/2022) ergeben sich Maßnahmen, unter deren Beachtung eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie vorgezogenen CEF-Maßnahmen werden aus den Fachbeiträgen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Siehe hierzu auch Kapitel 3.1.

## **3 Auswirkungen der Planung**

### **3.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Es wurde bereits im April 2021 vom Fachbüro öKon aus Münster eine vorgezogene Biototypkartierung durchgeführt, um eine fachgutachterliche Kenntnis darüber zu erlangen, mit welchen schutzwürdigen ökologischen Gütern die weitere städtebauliche Planung umgeht und welche gestalterische Verantwortung daraus erwächst (öKon 04/2021). Neben den Bodentypen und deren Ausdehnung im Untersuchungsgebiet wurde die Wertigkeit vorhandener Biotopstrukturen bzw. ihrer Funktion als Lebensraum nach den Vorgaben der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ermittelt. Dazu gehört die Kartierung sämtlicher im Plangebiet vorgefundener Bäume nach Art, Größe und Standort ebenso, wie die Kartierung sämtlicher unterscheidbarer Biotope nach Art (Hecken, Säume, Acker, Wiese, ...), Ausdehnung und Lage. (Zwischenzeitlich wurde auch der „Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II) erstellt (öKon 03/2022), die präzisierte Zählungen und Kartierungen zu allen planungsrelevanten Arten enthält.) Im Ergebnis wurde daraus eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt (öKon 12/2021), um bereits in einem frühen Planungs- und Verfahrensstadium die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Sicherung hinreichend großer und fachlich geeigneter Ausgleichsflächen zu garantieren. Dazu wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft ein „Maßnahmenübernahmevertrag über Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Stadt Rheine“ geschlossen, der einen flexiblen Rahmen für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen nach den aktualisierten städtebaulichen Planungen und Maßgaben der Umweltberichterstattung bietet.

Das Plangebiet schließt östlich unmittelbar an den Flusslauf der Ems an; da der Fluss selbst ein FFH-Gebiet ist, wurde für das Plangebiet eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (Lindschulte 10/2022).

Konkret erfordert eine Umsetzung des Bebauungsplanes zwei Arten von Ausgleichsmaßnahmen, nämlich

- a) Die Kompensation des Eingriffs in die Landschaft, die Inanspruchnahme von Flächen unter Berücksichtigung ihrer Bodenwertigkeit und ihrer Ausdehnung
- b) Die Kompensation der Beeinträchtigung von Lebensräumen planungsrelevanter Arten.

Für die Inanspruchnahme von Biotopen sowie die Überplanung schutzwürdiger Böden (insbesondere Plaggensch) entsteht ein überschlägiger Kompensationsbedarf von etwa 121.400 Biotopwertpunkten (öKon 12/2021). Durch die Überplanung des schutzwürdigen Plaggenschs entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der nach dem Kompensationsmodell des Kreises Steinfurt über einen Aufschlagfaktor von 0,3 im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

Ein Kompensationsbedarf von 121.400 Biotopwertpunkten entspricht bei einer Aufwertung pro m<sup>2</sup> um 4 Biotopwertpunkte einer Fläche von etwa 30.350 m<sup>2</sup>. Da durch den Bebauungsplan

auch Grünland überplant wird, ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auch die Neuanlage von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Die Grundidee der Kompensation bedeutet, dass, wenn im Plangebiet durch Bebauung eine Einschränkung im Wert von 121.400 Punkten erfolgt, an anderer Stelle eine Aufwertung um diesen Wert durchgeführt werden muss. Für die Lage des Ortes, an dem diese Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, gibt der Gesetzgeber weitreichende Grenzen vor („Naturraum“); es ist jedoch im Sinne kommunaler Planung, den ökologischen Ausgleich innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen, um ökologisch ausgeglichene Stadtentwicklungsbilanzen zu erzeugen. Die vertraglich gesicherten Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Elte, also innerhalb des Stadtgebietes und umfassen eine zusammenhängende Gesamtfläche von rund 55.000 m<sup>2</sup>, in die auch Teile des Artenschutzes integriert sind. Die nachstehende Abbildung zeigt die externe Ausgleichsfläche mit der beabsichtigten Gestaltung.



Abbildung: Externe Ausgleichsfläche - Maßnahmen

Die Belange des Artenschutzes wurden ebenfalls fachgutachterlich geprüft. Hierzu wurde vom Fachbüro öKon aus Münster ein „Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II)“ (03/2022) erstellt. Dieser Fachbeitrag befasst sich mit der Frage, ob und in welchem Maße planungsrelevante Arten zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis wurden drei planungsrelevante Arten identifiziert:

- Stare
- Fledermäuse
- Uhu

Die Artenschutzprüfung stuft die derzeit als Viehweide genutzte Grünlandfläche im Süden des Plangebietes als essenzielles Nahrungshabitat für die örtliche Starenpopulation ein. Die geplante partielle Bebauung löst daher eine entsprechende Ausgleichsverpflichtung aus. Als Ersatznahrungshabitat eignet sich eine (mindestens gleich große) Fläche dann, wenn sie strukturiertes, extensiv genutztes Grünland darstellt, dessen Bewuchs durch Mahd und/oder

Beweidung kurz gehalten wird. Hinzu kommt als Anforderung, dass die Ersatzfläche nicht nur für Stare insgesamt „als Art“ geeignet sein muss, sondern aufgrund ihrer Lage nach Möglichkeit für die durch die Bauplanung betroffene Starenpopulation selbst ein erreichbares Ersatznahrungshabitat darstellt.

Eine solche Fläche steht in hinreichender Größe vertraglich abgesichert in Elte (s.o.) zur Verfügung. Es handelt sich um extensiviertes Grünland das durch die Anpflanzung von 20 Obstbäumen strukturiert wird. In einem fachgutachterlichen Protokoll (öKon 02/2022) heißt es dazu: „... wurde auch eine externe Nahrungsfläche von geeigneter Größe angeboten, die allerdings ca. 9 km von dem Eingriffsort „Emsauenquartier Walshagen“ entfernt liegt. Dieses Grünland ist aber für die sehr mobilen Stare unproblematisch erreichbar, so dass (die Ausgleichsverpflichtungen) Stare durch die internen Maßnahmen vor Ort und die externen Maßnahmen ebenfalls vollständig bedient werden können.“ Ergänzt wird die Aufwertung dieser externen Fläche durch 30 Nisthilfen, die im Plangebiet selbst anzubringen sind, um die örtliche Starenpopulation „intern“ zu unterstützen. Auch hier verbleiben Grünlandflächen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden darüber hinaus vom Büro öKon aus Münster insgesamt 8 Fledermauskartierungen im Rahmen von Vor-Ort-Terminen durchgeführt, die im Nachtzeitraum jeweils ca. 2,5 bis 3,5 Stunden zu verschiedenen Zeitabschnitten zwischen Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang umfassten. Im Zeitraum von April 2021 bis Oktober 2021 wurden zudem durch „mobile Batcorder“ an insgesamt fünf Standorten automatische Erfassungen durchgeführt. In der Artenschutzprüfung wird hierzu ausgeführt: *„Mit mindestens 13 nachgewiesenen Arten ist das Bearbeitungsgebiet als sehr artenreich einzuschätzen. Die Anzahl der Kontakte zeigt eine hohe bis sehr hohe Aktivität und somit eine vorhandene Bedeutung des untersuchten Gebietes für die nachgewiesenen Arten. Hohe Jagdaktivität von verschiedenen Arten wurde insbesondere an der Ems festgestellt.“*

Die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen können sämtlich innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden: Zum einen werden durch die Erhaltung bzw. Neuanlage von Grünzügen innerhalb des Plangebietes Leitstrukturen geschaffen, die den verschiedenen Fledermausarten Orientierung bei ihren Jagdflügen vermitteln, zum anderen spielt auch hier die ökologische Aufwertung eines breiten Emsuferstreifens (zusätzlich ca. 5.000 m<sup>2</sup> bis HQ<sub>extrem</sub>-Linie) als Optimierung von artenspezifischen Nahrungsflächen eine Rolle. Fachgutachterlich heißt es dazu (öKon 02/2022): „... wurde eine städtebauliche Planung vorgelegt, die u.a. die Freihaltung des Überschwemmungsgebietes entlang der Ems berücksichtigt. Dieser verbleibende Grünstreifen entlang der Ems kann durch eine Flächenextensivierung als interner Nahrungsflächenausgleich für Stare und Fledermäuse genutzt werden. Der Nahrungsflächenbedarf für Breitflügel-fledermäuse kann somit vollständig intern erbracht werden.“

Zudem wurden 12 Brutvogelkartierungen durchgeführt, von denen sich 6 speziell auf den Uhu bezogen haben. Ein Schwerpunkt der Kartierungen lag auf der Fragestellung, ob eines der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von Uhus als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Im Rahmen der Kartierungen zeigte sich, dass das Gebäude der ehemaligen Spinnerei sowohl zur Fortpflanzung als auch als Tageseinstand von einem Uhu-Pärchen genutzt wird. Darüber hinaus wurden die Uhus tagsüber auch in den alten Eichen direkt westlich des Gebäudes festgestellt. Die erfolgreiche Reproduktion ist für 2021 durch die Kartierungen belegt, da am 26.05.2021 Rufe mindestens eines Junguhus verheard werden konnten. Die Rufe kamen dabei zeitversetzt von zwei unterschiedlichen Stellen des Daches, so dass unklar ist, ob es sich hierbei um dasselbe Tier oder um zwei Jungtiere handelte. Nachdem die erfolgreiche Brut belegt wurde und eine Störung der brütenden Uhus ausgeschlossen werden konnte, wurden die Gebäude mit einer Drohne befliegen, um mögliche weitere Unterstände und Brutmöglichkeiten ausfindig zu machen. Hierbei wurden an dem Spinnereigebäude mehrere Stellen mit Kot, Knochenresten und Gewöllen gefunden. Darüber hinaus zeigte sich, dass das Spinnereigebäude einige geschützte Bereiche bietet, die von den Uhus sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte genutzt werden können.

Es ist vorgesehen, dem Uhu nach Umbau des Spinnereigebäudes in der Haube des Nordwestturms eine dauerhafte Nistgelegenheit anzubieten.

Die sich hieraus in Summe ergebenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes konkretisiert und die für eine artenschutzrechtlich unbedenkliche Umsetzung der Planung erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt, die die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt während der Bauzeit minimieren:

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Umweltbaubegleitung
- Bodenkundliche Baubegleitung
- Bauzeitenregelungen: „Baufeldfreimachung“ und „Gehölzrodung“
- Kontrolle von Höhlenbäumen / Umhängen von Nisthilfen
- Schaffung einer Leitstruktur für Fledermäuse im Zentrum des Geltungsbereiches
- Fledermausfreundliche Beleuchtung
- Fledermausfreundlicher Gebäudeabbruch/Umbau/Sanierung
- Kontrolle von Habitatstrukturen für Reptilien
- Extensivierung des Grünlandes in der Emsaue

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- CEF1: Stärkung der Leitstruktur für Fledermäuse am nördlichen Rand des Geltungsbereiches
- CEF2: Schaffung von 20 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden
- CEF3: Schaffung von 15 Fledermausersatzquartieren an Bäumen
- CEF4: Sicherung von 15 zukünftigen Quartierbäumen
- CEF5: Anbringen von 30 Nisthilfen für Stare
- CEF6: Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Stare
- CEF7: Schaffung von neuen Niststandorten für den Uhu

Die vorstehenden Maßnahmen werden gemäß den Ausführungen und Vorgaben des Umweltberichtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Alle vorstehenden Maßnahmen sind mit den beteiligten Fachbehörden der Stadt Rheine sowie des Kreises Steinfurt abgestimmt.

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Unverträglichkeiten gegenüber dem FFH-Gebiet „Ems“ (Lindschulte 10/2022).

### **3.2 Klimaschutz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ<sub>extrem</sub>“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: „greening the city“ bedeutet nicht, Wohnquartieren einen „grünen Anstrich“ zu vermitteln, sondern durch abgestimmte Maßnahmen des Einsatzes von pflanzlichem Grün ein lebenswertes Quartier zu schaffen. Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer 100%igen Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zur Moderation des Mikroklimas bei. Gleichzeitig ergibt sich durch die Verwendung pflanzlichen Grüns ein Regenwasserretentionspotential, das über Verdunstung ebenfalls positive mikroklimatische Effekte verspricht.

Gemäß der sog. Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So ist bei der baulichen Entwicklung des Gebietes die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausdrücklich erwünscht. Zudem wird eine energieeffiziente Ausleuchtung des öffentlichen Raumes (z.B. bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung) angestrebt.

### **3.3 Immissionsschutz**

#### **3.3.1 Verkehrslärm**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der geplanten Bebauungsaufstellung der Fall, da das geplante Baugebiet aufgrund der Lage an der östlich verlaufenden Bahnlinie verkehrlichen Immissionen unterliegt und der durch das geplante Wohngebiet ausgelöste Verkehr auf bestehende Wohnsiedlungen einwirkt.

Zur sachgerechten Bewertung der Verkehrslärmsituation wurde vom Ingenieurbüro Zech (Lingen, 09/2022) ein „Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärmsituation“ erstellt. Darin wird die Geräuschsituation im Plangebiet durch Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt und beurteilt. Weiterhin wird in der schalltechnischen Untersuchung die Entwicklung der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft im Bereich südlich des Helsenweges aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs ermittelt und auf Grundlage des Punktes 7.4 der TA Lärm beurteilt. Die Untersuchung umfasst:

- Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zur Sicherstellung des Lärmschutzes in der Lärmvorsorge
- Bewertung der zu erwartenden Lärmentwicklung durch den planbedingten Mehrverkehr im Bereich relevanter Immissionspunkte an bestehenden Wohnhäusern im Bereich südlich des Helschenweges

#### Verkehrslärmsituation bei freier Schallausbreitung im Plangebiet

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung im Plangebiet im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts entlang der Walshagenstraße zum Teil überschritten werden. In den Überschreibungsbereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tageszeit für Allgemeine Wohngebiete (WA) entlang der Walshagenstraße sowohl im Bereich ebenerdiger Außenwohnbereiche als auch im Bereich gebäudegebundener Außenwohnbereiche teilweise überschritten. Somit sind in diesem Bereich Außenwohnbereiche ohne zusätzliche ausgleichende Maßnahmen bzw. ohne Einzelfallnachweis nicht zulässig. Der Nachweis wäre dann u. U. im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

Gemäß dem aktuellen Entwurf der E DIN 18005 Bbl 1:2022-02 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind nach dem aktuellen Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau in den betroffenen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) zusätzliche Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

Im Bereich der Gewerbebebietsflächen und der Flächen für Gemeinbedarf sind im Bereich der überbaubaren Flächen keine Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Für diese Gebiete sind somit keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen zum

- Schallschutz von Außenwohnbereichen im Sinne der DIN 4109,
- Schallschutz von Schlafräumen und
- Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

#### Verkehrslärmentwicklung durch den planbedingten Mehrverkehr

Durch den aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung entstehenden Mehrverkehr ist keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an den bestehenden Wohnhäusern im Bereich südlich des Helschenweges zu erwarten.

### **3.3.2 Gewerbelärm**

Eine Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation bezogen auf Gewerbelärm wurde in einer ergänzenden Stellungnahme zu dem in Kapitel 3.3.2 in Bezug genommenen Gutachten vorgenommen (Ingenieurbüro Zech, Lingen, 10/2022).

Östlich des Plangebietes befinden sich östlich der Walshagenstraße verschiedene gewerbliche Nutzungen. Zwischen der Bayernstraße und der Oldenburger Straße besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die hier vorhandenen Betriebe sind den Kategorien Handel, Logistik und KFZ zuzuordnen. Relevante lärmintensive Produktionsbetriebe oder technische Anlagen sind nicht erkennbar. Die direkt an der Walshagenstraße im nördlichen Bereich vorhandenen

Hallen weisen ihre Zugänge und Verladetore auf der dem Plangebiet abgewandten Seite auf. Die wesentlichen Schallquellen sind innerhalb des Gebietes angeordnet.

Direkt westlich des vorhandenen Gewerbebereiches im Dreieck Walshagenstraße/Helschenweg ist bereits ein Gebiet vorhanden, welches entsprechend der Gebietsprägung und tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet einzustufen ist. Die hier einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Bestand bewirken bereits jetzt erhebliche Restriktionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen östlich der Walshagenstraße.

Nördlich der Oldenburger Straße, östlich der Walshagenstraße befindet sich eine Brachfläche. Dahinter gelegen befindet sich der einzige in diesem Bereich vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan, der eine Sondergebietsfläche mit der Nutzung Möbelhandel ausweist (Bebauungsplan Nr. 259 „Oldenburger Straße“). Hier sind außer üblichen Stellplatzverkehren im Tageszeitraum – mit großem Abstand zum Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes – keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Die Nutzung an der Römerstraße wird zudem durch die vereinzelte Bebauung nördlich der Römerstraße und die dortigen Schutzansprüche – die zumindest denen eines Mischgebietes entsprechen – eingeschränkt.

Die Planung sieht direkt an der Walshagenstraße nutzungsbeschränkte gewerbliche Nutzungen mit nicht störendem Charakter vor. Hier werden keine Nutzungen entstehen, die schalltechnisch relevante Einwirkungen auf die geplanten oder vorhandenen Wohngebiete haben werden.

Dieser nicht störende Gewerberiegel wird zudem eher einen zusätzlichen „Schallschirm“ für die geplanten Wohnnutzungen in Bezug auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Handel, Logistik und KFZ) darstellen.

Insgesamt ist daher weder aufgrund der Einschätzung vorhandener Nutzungen noch aufgrund der Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung durch die Planung eine zusätzliche Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen östlich der Walshagenstraße abzusehen, eine Konfliktsituation zum Thema Gewerbelärm ist nicht zu erwarten.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über öffentliche Versorgungsleitungen, die in den Planstraßen verlegt werden. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

#### Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Das Ingenieurbüro Hinrichs führt nach Abstimmung den Technischen Betrieben bzgl. der Gebietsentwässerung aus:

*„Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes hat nach dem Trennsystem zu erfolgen. Dieses trifft auch grundsätzlich auf die Bestandsflächen des Kämpersgeländes zu. In wie weit es möglich ist, auch die zu erhaltende alte Spinnerei im Trennsystem zu entwässern, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht seriös beantwortet werden. Hierzu sind noch weitergehende Untersuchungen der vorhandenen Entwässerungsanlagen des Gebäudes erforderlich.“*

*Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist vorfluttechnisch auf den parallel zur Ems verlaufenden Mischwassersammler DN 1000 auszurichten. Über das RÜ Bayernstraße fließt das Schmutzwasser zum RÜB Gertrudenweg. Von dort wird das Schmutzwasser in den Mischwasserhauptsammler Lingener Damm gefördert, der zur Kläranlage Rheine-Nord verläuft. Die Behandlung des Schmutzwassers in der Kläranlage Rheine-Nord ist gewährleistet.*

*Vorflutgewässer für das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist die Ems. Vor Einleitung in die Ems ist das Niederschlagswasser grundsätzlich nach dem DWA-Arbeitsblatt 102 zu bewirtschaften. Art und Umfang der Bewirtschaftung hinsichtlich der zulässigen Einleitungswassermenge in die Ems, der evtl. erforderlichen Niederschlagswasserbehandlung sowie Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind noch mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt „Untere Wasserbehörde“ abzustimmen.*

*Die in dem Gebiet anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen grundsätzlich eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Form von Versickerungs- und Verdunstungsanlagen auf privaten und öffentlichen Flächen zu, die durch eine Begrünung der Gebäudedächer weitergehend unterstützt werden kann.*

*Die Realisierung solcher Bewirtschaftungsanlagen orientiert sich in erster Linie an der zukünftigen Geländetopografie. Letztere resultiert in erster Linie aus dem Gradientengefälle der geplanten Erschließungsstraßen.*

*Bei der Bemessung dieser Anlagen sind hinsichtlich des Überflutungsschutzes für die angrenzenden Gebäude und Grundstücke die Bemessungshäufigkeiten der einschlägigen DIN-Normen und wasserwirtschaftlichen Regelwerke zu berücksichtigen. Auch sind bei diesen Anlagen Notüberläufe zu berücksichtigen, um bei den sogenannten „urbanen Sturzfluten“ überstauendes Wasser über die Notwasserwege auf den Erschließungsstraßen ableiten zu können.*

*Bei der Planung des Straßengradientengefälles in Verbindung mit der Gestaltung der Straßenquerschnitte ist zu berücksichtigen, dass das bei den bereits erwähnten „urbanen Sturzfluten“ oberflächlich abfließende Niederschlagswasser schadlos im öffentlichen Straßenraum aus dem geplanten Gebiet in Richtung Ems abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländegefälles ist dieses realisierbar.“*

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann ohne vorherige Behandlung ab- und eingeleitet werden.

Die Rückhaltung sowie die anteilige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch Begrünungen befördert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Pflanzgebote vor, die zu einer siedlungswasserwirtschaftlichen Optimierung der Planung beitragen. So erzeugen begrünte Dach- und Fassadenflächen nicht nur stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte, sondern können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und den Oberflächenabfluss damit entzerren. Siehe hierzu auch Kapitel II.2.7.

### Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Energetisches Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusammenhang über das gesamte Plangebiet schafft gute Voraussetzungen für ein optimiertes, quartiersabgestimmtes Energiekonzept. Ein wesentliches Element dieses Konzeptes ist der innovative Ansatz, die Flusswärme der Ems über eine Flusswärmepumpe zur Wärmeversorgung zu nutzen. Grundlage des Energiekonzeptes ist 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). Für die Energiezentrale wird im Übergangsbereich des Quartiersplatzes und der Emsauen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Erneuerbare Energien) festgesetzt. Der Standort wurde gewählt, da die Flächen für einen Zusammenhang mit der Energieerzeugung über eine Flusswärmepumpe aufgrund der Flussnähe eine Lagegunst aufweist, der Bereich bereits heute durch technische Bestandsgebäude/Nebenanlagen bauliche genutzt wird und in dem Bereich keine Bestandsbäume stocken.

### Abfallbeseitigung

Die Planstraßen erlauben aufgrund der Straßenquerschnitte die Anfahrt des Plangebietes zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die Straßenverkehrsflächen werden für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen angelegt, die erforderlichen Schleppkurven gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wurden beachtet. Eine reibungslose Leerung der Abfallgefäße ist damit sichergestellt. Dies gilt nicht für die drei kleinen Stichstraßen im Süden des Plangebietes, die jedoch aufgrund ihrer geringen Tiefe und Anschlussdichte nicht für Müllfahrzeuge befahrbar sein müssen. Die Abfallcontainer sind in diesem Fall an den Haupt-Erschließungsring zu bringen.

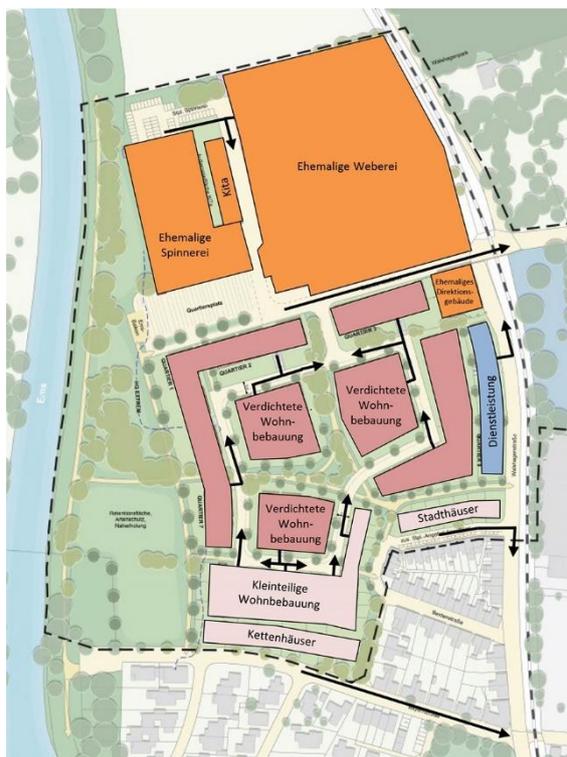
### **3.5 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs wurden durch das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen aus Essen (10/2022) untersucht und bewertet. Die Untersuchung umfasst eine Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsbelastung (Prognose) sowie eine Bewertung der Verkehrsqualität gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Zudem wurde in einer separaten Ausarbeitung eine Verkehrserzeugungsberechnung (ebenfalls 10/2022) vorangestellt.

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen (Beschilderungen, Fahrbahnverengungen, Poller oder ähnliche Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet werden, um Verkehrsflüsse in südliche Richtung zu vermeiden. Für die Römerstraße werden entsprechend knapp 4.000 tägliche Fahrten prognostiziert, von denen rd. 2.500 Fahrten von den im Gebietsinneren und über die Quartierszufahrt an der Römerstraße angebotenen Nutzungen (Wohnen, Kita, Förderschule) und rd. 1.400 tägliche Fahrten aus der Dienstleistungsnutzung an der Walshagenstraße resultieren.

Für den Helschenweg und die Bayernstraße werden in der Summe nur lediglich rd. 60 tägliche Fahrten prognostiziert, die von der direkt am Helschenweg und der Bayernstraße angebotenen kleinteiligen Wohnnutzung ausgelöst werden.

Für den bislang unbeschränkten Bahnübergang an der Quartierszufahrt ergibt sich aus den prognostizierten Verkehrsstärken die Notwendigkeit zur Beschränkung, da gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung eine Sicherung durch Schrankenanlagen ab 2.500 Kfz-Überquerungen pro Tag erforderlich ist und dieser Wert durch die Planung überschritten wird.



#### Quartierszufahrt:

• Verdichtete + Kleinteilige Wohnbebauung	1.236 Kfz/Tag
• Betreutes Wohnen/Pflegegruppen/Tagespflege in der ehemaligen Spinnerei	310 Kfz/Tag
• Kita	48 Kfz/Tag
• Förderschule in der ehemaligen Weberei	416 Kfz/Tag
• Mischnutzung im ehemaligen Direktionsgebäude	541 Kfz/Tag
<b>Summe:</b>	<b>2.551 Kfz/Tag</b>

#### Anbindung Walshagenstraße:

• Dienstleistung/Nichtstörendes Gewerbe	<b>Summe: 1.400 Kfz/Tag</b>
---	-----------------------------

#### Anbindung Helsenweg

• Stadthäuser	<b>Summe: 28 Kfz/Tag</b>
---------------	--------------------------

#### Anbindung Bayernstraße:

• Kettenhäuser	<b>Summe: 30 Kfz/Tag</b>
----------------	--------------------------

Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt gemäß HBS 2015. Das Verfahren basiert auf der Berechnung einer mittleren Wartezeit pro Fahrzeug für die einzelnen Verkehrsströme. Diese Wartezeiten sind das entscheidende Kriterium für die Einstufung eines Knotenpunktes in eine von sechs Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Die Qualitätsstufen sind entsprechend einem Schulnotensystem aufgebaut, wobei QSV A einem „sehr gut“ entspricht und QSV F einem „ungenügend“. Gemäß HBS soll bei Neuplanungen in der verkehrlichen Spitzenstunde QSV D („ausreichend“) erreicht werden. Bewertet wird jeder einzelne Fahrstreifen, wobei die schlechteste Einzelbewertung maßgebend für die Einstufung des gesamten Knotenpunktes ist.

Im Analysefall (also ohne Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre) ergeben sich für den Knotenpunkt Römerstraße/Lingener Damm unter Berücksichtigung des dort konkret geplanten Kreisverkehrs die Qualitätsstufe B, was einer mittleren Wartezeit von bis zu 20 Sekunden entspricht. Für den Prognosefall (also mit Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre) ergibt sich ebenfalls die Qualitätsstufe C mit einer mittleren Wartezeit von bis zu 30 Sekunden. In Schulnoten ausgedrückt ändert sich die Verkehrsqualität an dem Kreisverkehr damit von „gut“ in „befriedigend“. Für diese Qualitätsstufe führt das HBS aus: *„Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“*

Das Ziel nach HBS, bei Neuplanungen die Qualitätsstufe D sicherzustellen, wird erreicht. Die Planung ist aus verkehrlicher Sicht somit verträglich.

In Abstimmung befindet sich noch die Erschließung des Quartiers durch den ÖPNV. Hier ist noch mit den Verkehrsbetrieben zu klären, wo neue Haltestellen für das Plangebiet angeboten werden können.

### 3.6 Soziale Infrastruktur

#### Kindertageseinrichtungen

Im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehemaligen Spinnereigebäudes soll dort eine vierzügige Kindertageseinrichtung errichtet werden. Eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist hier jedoch nicht erforderlich, da eine Kindertageseinrichtung innerhalb des für den Bereich geplanten allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. Der Vorteil in der Festsetzung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet liegt in der größeren Nutzungsflexibilität in der Zukunft, sofern eine Kindertageseinrichtung nicht mehr benötigt werden sollte. Einer abermaligen Nachnutzung wäre dann flexibel auf Grundlage des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes möglich. Dass eine Kindertageseinrichtung am Standort errichtet wird kann über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler gesichert werden.

#### Grundschule

Die zu erwartenden Neubürgerinnen und Neubürger werden grundsätzlich einen erhöhten Bedarf an Grundschulplätzen bzw. Plätze für den offenen Ganztag (OGS) nach sich ziehen. Dies ist im Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

#### Spielflächen

In der unmittelbaren Nähe sind die beiden Spielplätze am Walshagenpark und in der Bayernstraße vorhanden. Aus städtischer Sicht können diese unter Annahme einer entsprechenden Aufwertung den Spielflächenbedarf der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes sicherstellen. Hierzu ist die Summe an Geldmitteln, die für eine neue Spielfläche am Emsauenquartier Walshagen (ca. 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup>) verwendet werden würde, den beiden Spielflächen für eine Aufwertung Seitens der Stadtplanung zur Verfügung gestellt werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler wird als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages geschlossen.

### 3.7 Hochwasserschutz/Starkregen

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden für Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

In der Abwägung sind die Hochwasserbelange (§ 78 Abs. 3 WHG) sowie die Kategorie der Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch sind die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Ems innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Darüber hinaus gibt es aktuelleres Datenmaterial, dass die Hochwassergefahren entlang der Ems für die Szenarien HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> darstellt, die für die städtebauliche Abwägung besonders relevant sind. Dabei handelt es sich um die Bereiche mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen (HQ<sub>100</sub> = 100-jähriges Hochwasserereignis) und die Bereiche mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub> = extremes Hochwasserereignis). In den HQ<sub>extrem</sub>-Bereichen sind Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bauleitplänen nach deren Maßgaben grundsätzlich zulässig, was jedoch einem besonders sensiblen Abwägungserfordernis unterliegt.

Für das Plangebiet wird eine zeichnerische Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme der Risikogebietes mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{100}$ ) und niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) nach § 9 Abs. 6a BauGB vorgenommen.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Hochwasserschutzes. Während rein rechtlich die Beplanung von den Bereichen ausgeschlossen ist, die statistisch von einem 100-jährigen Überflutungsereignis betroffen sind ( $HQ_{100}$ ), hält die gegenwärtige Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des  $HQ_{\text{extrem}}$ -Bereiches vor und (über-)erfüllt damit die rechtliche Grundlage des Hochwasserschutzes. Das ist gleichbedeutend mit einer Aufweitung der heutigen emsbegleitenden Grünflächen und gibt dem Gewässer damit im Vergleich zu vorherigen Planungsüberlegungen zusätzlichen Raum. Lediglich in einem kleinen Teilbereich westlich des Erschließungsringes wird der  $HQ_{\text{extrem}}$ -Bereich von der Neuplanung geringfügig überplant, was jedoch mit einer topografischen Senke in Verbindung mit der unmittelbar dort bestehenden Gewerbehalle erklärbar ist. Im Rahmen einer Bautätigkeit in diesem Bereich wird diese topografische Besonderheit ausgeglichen werden und die Ausbuchung der  $HQ_{\text{extrem}}$ -Linie an Relevanz verlieren. Im Bereich der ehemaligen Spinnerei ist eine vollständige Freihaltung des  $HQ_{\text{extrem}}$ -Bereiches nicht darstellbar. Der Bereich ist bereits bebaut und diese Bebauung als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet. Da bauliche Veränderungen dieses Bereiches stets unter strengen Vorgaben des Denkmalschutzes erfolgen müssen, ist dieser Bereich für die Belange des Hochwasserschutzes als neutral zu werten, da eine Verschärfung der Situation nicht zu erwarten ist.

Aufgrund der weiträumig geplanten Anlage von Tiefgaragen wird der Bebauungsplan durch einen Hinweis darauf aufmerksam machen, dass der Planbereich die Überschwemmungsgebiete berührt und im Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragen einen konstruktiven/baulichen Schutz vor eindringendem Wasser vorzusehen (bspw. durch die Anlage überfahrbarer Schwellen im Bereich der Zufahrt).

Gemäß Starkregenhinweiskarte NRW liegt keine besondere Beeinflussung des Plangebietes im Starkregenfall vor. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zwischen den einzelnen Teil-Quartieren werden so bemessen, dass diese im Falle sog. „urbaner Sturzfluten“ die Funktion von Notwasserwegen übernehmen und überstauendes Wasser zur Ems ableiten. Bei der Planung des Straßengradientengefälles in Verbindung mit der Gestaltung der Straßenquerschnitte ist zu berücksichtigen, dass das bei den bereits erwähnten „urbanen Sturzfluten“ oberflächlich abfließende Niederschlagswasser schadlos im öffentlichen Straßenraum aus dem geplanten Gebiet in Richtung Ems abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländegefälles ist dieses realisierbar.

### **3.8 Bodenschutz**

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der nördlich, östlich und südlich vorhandenen Umrahmung von Siedlungsflächen kann eine aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvolle Flächenentwicklung erfolgen, da diese im Sinne des gebotenen sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§1a BauGB) dazu beiträgt, eine weitere Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum zu vermeiden. Derartige Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Wenngleich es sich bei der Wiese in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich.

Zur Überprüfung, ob der Plaggenesch im gesamten südlichen Geltungsbereich ansteht, hat das Ingenieurbüro Dr. Schleicher & Partner eine Untersuchung und Bewertung der Schutzwürdigkeit des Oberbodens durchgeführt. Hierzu wurden 10 Baggerschürfen im Bereich der Ackerfläche sowie im westlich und südwestlich gelegenen Grünland durchgeführt. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Plaggenesch auf einer Fläche von rd. 12.800 m<sup>2</sup> im Bereich des Ackers ansteht. Entsprechend der Bewertung des Gutachters wird dem Plaggenesch eine hohe Schutzwürdigkeit zugesprochen.

Eine Kompensation erfolgt für den schutzwürdigen Boden hoher Bedeutung und wird in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Umweltbericht integriert. Der Plaggenesch steht im Plangebiet im Bereich des Ackers auf einer Fläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup> an. Dementsprechend erhält die Ackerfläche einen Aufschlagfaktor von 0,3 Punkten gemäß einem vereinfachten Kompensationsmodell des Landkreises Steinfurt.

### 3.9 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. Die charakteristischen Merkmale werden wie folgt beschrieben:

„Die Spinnerei für die Firma Carl Kümpers & Söhne, ab 1912 Hermann Kümpers, wurde 1905 von dem Architekten Sidney Statt aus Oldham, England, entworfen. Bei dem Kerngebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Backsteingebäude. Die Ecken des Spinnereigebäudes sind durch je einen Turm über quadratischem Grundriss betont. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich zudem ein eingeschossiger Anbau mit Sheds. Den betrieblichen Erfordernissen entsprechend wurde das Spinnereigebäude mehrfach erweitert. 1949 errichtete der Architekt Hahnel aus Rheine an der Südostecke der Spinnerei einen dreigeschossigen Anbau, welcher sich in seiner äußeren Gestalt (Fassade und Fenster) vollkommen dem Ursprungsbau anpasst. Ebenso wurden nach dem Krieg auf der gesamten Westseite ein eingeschossiger Bau zur Aufnahme von Sozialräumen sowie auf der Nordseite ein Aufzug hinzugefügt.“

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. 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).

Das Gebäude verfügt über eine sehr große Bautiefe. Eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung der in der Mitte des Gebäudes gelegenen Flächen ist nicht gegeben. Dies ist aber für eine Wohnnutzung von entscheidender Bedeutung. Unter Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes soll ein großes Atrium zentral eingeschnitten werden, um eine funktionale Belichtungstiefe sowohl von außen als auch aus dem Atrium heraus zu erreichen. Gleiches gilt für einen Lichthof, der im süd-östlichen Anbau bis auf die EG-Decke herunter ausgeschnitten werden soll.

Ebenso soll die Überdachung zwischen Hauptgebäude und dessen Shedanbau an der Ostseite weggenommen werden, so dass ein Innenhof entsteht, der die Freiflächen für den geplanten Kindergarten aufnehmen soll.

Um dem Denkmal eine Zukunft mit neuer Nutzung zu ermöglichen, bedarf es sehr umfangreicher Eingriffe in die statische Grundkonstruktion des Gebäudes. Es ist vorgesehen, dem Gebäude ein Staffelgeschoß hinzuzufügen in Form einer leichten (transparenten) Glaskonstruktion für eine exklusive Wohnnutzung mit Dachgärten. Dieser moderne Zusatz wurde hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes mit den Denkmalbehörden

abgestimmt und soll architektonisch die Verzahnung des Denkmals mit den südlich geplanten Neubauten, die ebenfalls solche transparenten Staffelgeschosse erhalten sollen, prägen. Ebenfalls ein notwendiges Zugeständnis an moderne Wohnqualitäten stellen über die historischen Fassaden verteilt geplante Balkone dar.

Im Zuge der baulichen Bearbeitung des Denkmals sollen an ihm „Bereinigungen“ vorgenommen werden, die das Gebäude in seiner ursprünglichen Konzeption erscheinen lassen. Dazu gehören der Rückbau der Sozialräume an der Westseite, der Abriss der Aufzug- und Technikschale an der Nordseite sowie der Abriss der Vorbauten einer Schale mit Lüftungstechnik an der Ostseite.

Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

Wenn man ein „Denkmal“ in einem (ebenfalls historischen) Bebauungskontext beschreibt, abgrenzt und es dadurch sichert, bedeutet das gleichzeitig eine Entscheidung über das damit Ausgegrenzte. Das betrifft im Falle des Kämpers-Areals die ausgedehnten Shedhallen sowie das Kesselhaus (mit Schornstein). In der Vergangenheit ist bei allen erarbeiteten Planungsvarianten davon ausgegangen worden, diese 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.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das alte Kesselhaus als prägendes und einprägsames Gebäude zu erhalten bzw. zu rekonstruieren und im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung einer sozialen und/oder kulturelle Nutzung zuzuführen. 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 erhaltenswerten und prägenden Fassade erhalten werden und kann künftig einer zukunftsfähigen Mischnutzung in kleineren Wohn- und Gewerbeeinheiten dienen.

Aus der stillgelegten Kämpers-Fabrik konnten interessante Maschinen und Gegenstände der Produktionseinrichtung gesichert werden. Ein Teil davon wird Bestandteil der Ausstellungen des Textilmuseums in Borken bzw. der lokalen Sammlung in Rheine.

Das in der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragene ehemalige Spinnereigebäude wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Baudenkmal gekennzeichnet. Der Erhalt des formal nicht unter Denkmalschutz stehenden Kesselhauses wird zum Gegenstand des städtebaulichen Vertrages gemacht, in dem der Projektentwickler sich und seine Rechtsnachfolger an den Erhalt des Kesselhauses binden wird.

### **3.10 Kampfmittel und Altlasten**

#### Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbeeinflussung im Planbereich wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine auf einer durchgeführten Luftbildauswertung basierende Einschätzung gegeben. Diese belegt, dass das Plangebiet in Gänze in einem Bereich liegt, der im zweiten Weltkrieg einer Bombardierung ausgesetzt war. Aufgrund dieser Informationslage wird ein Hinweis hierauf in den Bebauungsplan aufgenommen und die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfohlenen Maßnahmen aufgeführt:

- Sondierung zu bebauender Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV-Kampfmittelbeseitigung.

Zudem ist im Übergang der befestigten Flächen an der südwestlichen Gewerbehalle und der östlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Fläche an der Walshagenstraße ein unter der Nr. 10901 geführter Blindgängerverdachtspunkt vermerkt gewesen. Der Blindgängerverdachtspunkt wurde im April 2022 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht. Hinweise auf (noch) vorhandene Bombenblindgänger gibt es nicht, die Untersuchung des Blindgängerverdachtspunktes ist somit abgeschlossen. Eine Sondierung der noch nicht untersuchten Bombardierungsbereiche ohne konkreten Befund erfolgt rechtzeitig vor relevanten Bodeneingriffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Altlasten

Das Betriebsgrundstück der ehem. Weberei, Spinnerei und Färberei ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter der lfd. Nr.: 19-104 registriert. Aufgrund dieser Hinweise wurde eine fachgutachterliche Untersuchung der Baugrundeigenschaften erstellt (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 04/2022).

Zwischen dem 26.01.2022 und dem 07.02.2022 wurden im Plangebiet 13 Sondierbohrungen mit Tiefen zwischen 2 m und 7 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt und 48 Bodenproben entnommen. Zur Erkundung der Untergrundfestigkeiten wurden 16 Rammsondierungen mit Tiefen zwischen 2 m und 8 m unter GOK niedergebracht. Aus den vorhandenen Asphaltdecken wurden 4 Bohrkerne entnommen und dokumentiert.

Aus den entnommenen Böden wurden 5 Mischproben und 2 Einzelproben für die Beurteilung der Mutterböden gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Auffüllungen gemäß Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zusammengestellt und chemischen Analysen unterzogen. Ergänzend wurden 2 Asphaltkerne im ganzen Stück sowie die 2 getrennten Schichten eines weiteren Kerns auf PAK-Gehalt, Phenolindex sowie Asbestfasern untersucht.

Alle untersuchten Kerne bzw. Kernschichten unterschreiten die Grenzwerte von PAK = 25 mg/kg und werden daher der Verwertungsklasse A zugeordnet. Gemäß VDI 3866 wurden in den Asphaltkernen qualitativ keine Asbestfasern nachgewiesen. Somit können für die untersuchten Punkte keine Einschränkungen zum Umgang mit dem Asphalt gemäß TRGS abgeleitet werden.

Alle Kerne bzw. Kernschichten werden nach der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) mit dem Abfallschlüssel 170302 geführt, sodass eine entsprechende Verwertung möglich ist.

Die Mutterböden der landwirtschaftlichen Flächen sowie die Auffüllungen im nordöstlichen Bereich wurden zu 5 Mischproben (MP) zusammengestellt und mit 2 Einzelproben (EP) chemischen Analysen unterzogen. Die Differenzierung erfolgte hierbei vor allem nach Materialbestand und (Hohen-)Lage im Gelände. Die Mutterböden aus MP 1, MP 3 und EP 4 unterschreiten die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV und sind somit für eine Verwertung in durchwurzelbaren Bodenzonen geeignet. EP 4 unterschreitet die Werte um mehr als 30 % (70 %-Werte), sodass eine sensible Folgenutzung, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

MP 2 und EP 5 überschreiten die Vorsorgewerte und sind für eine Verwertung in durchwurzelbaren Bodenzonen nicht geeignet. Diese Böden sind anhand der untersuchten chemischen Parameter in Anlehnung an die LAGA-Boden in die Verwertungsklasse Z2 einzustufen. Die Naturschotter und Sande aus MP 6 werden aufgrund des PAK-Gehalts gemäß LAGA-Bauschutt der Einbauklasse Z1.2 zugeordnet und können dementsprechend verwertet werden. Die Schlacke-Sand-Gemische aus MP 7 hingegen überschreiten den PAK-Grenzwert nach LAGA-Bauschutt und sind somit als >Z2 von einer Verwertung auszuschließen. Anhand der untersuchten

Parameter ist eine Einstufung in Anlehnung an die Deponieverordnung (DepV) in die Deponieklasse DK III vorzunehmen. Aufgrund der Verwertbarkeiten sind diese Böden auch gesondert auszubauen bzw. zu separieren und müssen daher auch eigenen Homogenbereichen zugeordnet werden.

Alle Böden sind in Anpassung an die o. g. Verwertungsmöglichkeiten zu separieren und einer entsprechenden Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Im Zusammenhang mit Erdarbeiten ist der Bodenaushub bzgl. seiner Verwertbarkeit zu untersuchen und die erforderlichen Schritte sind mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen.

### 3.11 Forstbelange

Der Planbereich ist in Teilen mit Forstpflanzen bestockt, sodass gemäß § 2 Bundeswaldgesetz Waldeigenschaften vorliegen. Das Regionalforstamt Münsterland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken geäußert, da eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche mit Waldeigenschaften überplant wird (ehemalige Frühstückswiese). Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden diese Flächen überplant, womit eine Waldumwandlung im Sinne des § 39 Landesforstgesetz NRW (LFoG NW) erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 1 LFoG NW bedarf jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung durch die jeweilige Forstbehörde.

Gemäß § 39 Abs. 3 LFoG NW kann die Genehmigung zu einer Waldumwandlung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn

- der Wald in der Stadt einen geringen Flächenanteil hat oder
- für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Schutz natürlicher Bodenfunktionen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist oder
- dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dient und
- die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen nicht durch Nebenbestimmungen, insbesondere durch die Verpflichtung, Ersatzaufforstungen durch Saat oder Pflanzung vorzunehmen, ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden können.

Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, dass die vorstehenden Eigenschaften gegen eine Inanspruchnahme der Waldflächen sprechen. Da die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen durch Ersatzaufforstung kompensiert werden können, kann eine Genehmigung zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind seitens des Landesbetriebes Wald und Holz keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden, sondern lediglich auf die Erforderlichkeit des Waldausgleiches hingewiesen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit einerseits Auslöser als auch Grundlage für die erforderliche Kompensation und der damit verbundenen Genehmigung. Das Verfahren zur Kompensation der im Plangebiet als Wald deklarierten Flächen kann dabei in einem nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen. Um jedoch die in Rede stehenden Flächen in der späteren Umsetzung entwickeln und somit die Umwandlung von Waldflächen vornehmen zu können, ist im Rahmen des Planverfahrens die Abstimmung mit der Forstbehörde erforderlich.

**4 Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete	49.299 m <sup>2</sup> / 4,93 ha
Gewerbegebiete	2.444 m <sup>2</sup> / 0,24 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	21.599 m <sup>2</sup> / 2,16 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr: Bahnanlagen	2.434 m <sup>2</sup> / 0,24 ha
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen	5.226 m <sup>2</sup> / 0,52 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz	4.231 m <sup>2</sup> / 0,42 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	6.589 m <sup>2</sup> / 0,66 ha
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität	96 m <sup>2</sup> / 0,01 ha
Öffentliche Grünflächen	29.330 m <sup>2</sup> / 2,93 ha
Gesamt	121.248 m <sup>2</sup> / 12,12 ha

**III VERFAHRENSÜBERSICHT**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	27.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	01.06.2021 – 30.06.2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

## IV BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ wurde ausgearbeitet von:

Bielefeld, 29.11.2022



Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon +49 5205 7298-0  
fax +49 5205 7298-22  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 352 Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ vorgelegen.

Rheine,  
Stadt Rheine  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

.....  
Matthias van Wüllen  
Leiter Stadtplanung

### Anlagen

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II)  
öKon GmbH, Münster, 03/2022
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung  
Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn, 10/2022
- Allgemeine Baugrunderkundung und gründungstechnische Beratung  
Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 03/2022
- Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärmsituation  
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09/2022
- Ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm  
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 10/2022
- Verkehrserzeugungsberechnung  
TSC Beratende Ingenieure, Essen, 10/2022
- Verkehrstechnische Einschätzung  
TSC Beratende Ingenieure, Essen, 10/2022