

TOP Ö 6: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Emsauenquartier Kämpers"

I. Abwägungsbeschluss

II. Offenlegungsbeschluss

Sitzung: 16.11.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Beratungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Vorlage: 438/22

Frau Schauer führt in das Thema ein. Sie weist darauf hin, dass es im August eine Bürgerversammlung gegeben habe, bei der die zu der Zeit aktuellen Planungen vorgestellt worden seien. Fachplaner, Ingenieurbüros, Investoren und die Verwaltung seien vor Ort gewesen und haben sich den Fragen und auch der Kritik gestellt. Neben den Varianten, die aus der politischen Diskussion und aus Investorensicht erstellt worden seien, habe es zusätzlich einen Vorschlag aus der Bürgerschaft gegeben, welcher auch vorgestellt worden sei. Danach habe die Verwaltung die Aufgabe gehabt, einen Vorschlag mit möglichst vielen dieser Aspekte zu erarbeiten. Frau Schauer erklärt, dass schon klar sei, dass dieser Vorschlag nicht bei allen zu einer 100 %-igen Zufriedenheit führen werde, es aber eine möglichst gerechte Abwägung der Belange geben solle. Gerade kritisch gesehene Punkte wie z. B. die Wiese, müssen in das Konzept entsprechend eingepasst werden. Sie weist darauf hin, dass heute nicht der Satzungsbeschluss gefasst werde, sondern man sich entscheiden müsse, mit welcher Planung man in die Offenlage gehe und die heutige Diskussion für eine Richtungsweisung zum Weiterarbeiten benötige.

Herr van Wüllen gibt einen Ausblick auf die wichtigsten Parameter und weist darauf hin, dass durch die Abwägungen verschiedene Themen erarbeitet worden seien. Er weist darauf hin, dass es bei der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Besonderheit gebe. Hier gehe es nicht nur darum, im Bereich des ehem. „Kämpersareals“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich Kämpers, habe man aufgrund einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz von der Bezirksregierung Münster die Mitteilung bekommen, dass man zum Ausgleich für eine Wohnbauflächendarstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen aus der Wohnbaulanddarstellung des Flächennutzungsplanes in gleicher Größenordnung zurücknehmen müsse. Deswegen enthalte diese Flächenplannutzungsänderung, neben der Fläche Kämpers, auch eine Fläche im südlichen Teil der Felsenstraße. Hier gehe man davon aus, dass diese Fläche perspektivisch erst einmal in den nächsten Jahren nicht für eine Entwicklung vorgesehen werde. Im Vorgriff auf die nächste Vorlage zum Bebauungsplan erklärt Herr van Wüllen, dass man nicht nur die HQ-100-Linie zur Ems sondern die Linie HQ extrem, welche das höchstmögliche Hochwasser in dem Bereich nach wissenschaftlichen Berechnungen darstelle, eingehalten habe und dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten sei. Weiter gebe es im Bebauungsplan insgesamt 6 Wohnbebauungsbereiche, wobei einer dieser Bereiche die Spinnerei sei und sich die anderen 5 Bereiche im südlichen Teil mit entsprechenden Festsetzungen verteilen. Herr van Wüllen fasst die Themen aus den Abwägungen zusammen und erläutert diese kurz.

Herr Doerenkamp erklärt, dass er es erst für sinnvoll ansehe in die Offenlage zu gehen, wenn der Ausschuss den größtmöglichen Konsens gefunden habe und die Bürger davon ausgehen können, dass auch die Politik dies mehrheitlich mittragen werde. In Bezug auf den Flächennutzungsplan könne man den von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsempfehlungen folgen, sodass die Mitglieder der CDU dem Beschlussvorschlag zum Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss zustimmen werden. Herr Doerenkamp trägt die Argumente für den Bebauungsplan vor, die den Mitgliedern der CDU wichtig seien. Ihrer Auffassung nach dürfe es nur einen Rahmenplan für das gesamte Gebiet geben. Er weist darauf hin, dass der nördliche Bereich gemischt durch Umbau, Erhaltung und Neubau geprägt sei, wobei es im südlichen Bereich nur Neubauten geben werde. Um Bedenken entgegen zu wirken, solle der Bauantrag für den südlichen Bereich erst nach tatsächlichem Baubeginn im Bereich der Spinnerei eingereicht werden. Um ein besseres Verständnis für Gestaltungsvorgaben in Bezug auf den Denkmalschutz zu bekommen, beantragen die Mitglieder der CDU einen Vortrag z. B. durch das Stadtarchiv. Ihnen sei wichtig, dass das Kesselhaus in seiner äußeren Struktur erhalten bleibe. Herr Doerenkamp weist darauf hin, dass man für das gesamte Gebiet eine energieautarke Versorgung anstrebe, wobei die erforderliche Energie auf dem Gelände zu erzeugen sei. Eine Spitzenabdeckung mit Strom soll ermöglicht werden, wobei ein Kaltwärmenetz mit Erdsonden oder die Nutzung der Ems als Wärmequelle mit einbezogen werden solle. Nach Vorlage eines überarbeiteten Energiekonzeptes soll über einen Anschlusszwang für die einzelnen Gebäude entschieden werden. Das Niederschlagswasser solle kontrolliert in die Ems eingeleitet werden, wobei Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen seien. Weiter seien Dachbegrünungen einzuplanen, wo immer dies möglich sei. Herr Doerenkamp erklärt, dass ihnen wichtig sei, dass der Bereich südlich der Fabrikanlage, im weiteren Verlauf als „Wohnpark“ bezeichnet und die „Frühstückswiese“ für eine Wohnbebauung vorgesehen werde, wobei die Anzahl der Wohneinheiten auf ein erträgliches Maß begrenzt werden solle. Weiter wird empfohlen, nichtstörendes Gewerbe für die Walshagenstraße vorzusehen. Zur Berücksichtigung der „HQ extrem Linie“ bei der Bebauung empfehlen die Mitglieder der CDU, die vorhandene Ausbuchtung durch landschaftsformende Maßnahmen zu regulieren. Wichtig sei ihnen, dass die Bebauung in Quartiere aufgeteilt werde, Freizeiteinrichtungen Berücksichtigung fänden und die Innenhöfe zur sozialen Begegnung dienen sollen. Gewünscht sei eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50 Metern und auch bei vergleichbaren Bestandsquartieren eine aufgelockerte Bebauungsstruktur. Auch lege man Wert auf eine gestalterische Trennung

mindestens alle 25 Meter, damit der Eindruck einer massiven Bebauung vermieden werde. Auch könne eventuell eine abweichende Bauweise nötig sein. Für Mehrfamilienhäuser sollen im Schnitt ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen werden, wobei im südliche Drittel des „Wohnparks“ eine Reihenhäuser- bzw. Kettenhausbebauung vorgesehen werden soll. Zum Parken im Quartier erläutert Herr Doerenkamp, dass man Tiefgaragen unter den Gebäuden vorsehen solle, damit der öffentliche Parkraum auf das gesetzliche Minimum reduziert werden könne. Der nichtüberbaute Bereich der Tiefgaragen solle eine Dachbegrünung erhalten. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau sei auf 10 % festzulegen, damit auch geringverdienende Personen eine Möglichkeit haben, dort zu wohnen. Die Grünstruktur, wie sie durch das Landschaftsarchitekturbüro Greenbox erarbeitet worden sei, solle weiterverfolgt werden und an die neuen Gebäudestrukturen angepasst werden. Für die Gebäude ist ein Energiestandard kfw 40 + festzulegen, wobei die Spinnerei und das Kesselhaus aufgrund von Denkmalschutzaspekten hier eine Ausnahme bilden können. Herr Doerenkamp weist ausdrücklich darauf hin, dass man einer Offenlage mit dem derzeitigen Bearbeitungsstand nicht befürworten könne, da hierzu noch weiterer Bearbeitungsbedarf bestehe. Die Mitglieder der CDU schlagen somit vor, heute auf den Beschluss zur Offenlage zu verzichten und diese für die Sitzung am 14.12.2022 vorzusehen. Die Ergebnisse über die Gestaltungsvorgaben für die Schule können zu einem späteren Zeitpunkt über die Abwägungen beschlossen werden.

Herr Bems erklärt, dass es bei den Mitgliedern der SPD auch kontroverse Diskussionen gegeben habe. Es lasse sich allerdings so zusammenfassen, dass man die grundsätzlichen Planungen mittrage, allerdings möchte man auch ein paar Anregungen mit auf den Weg geben. Ihnen sei wichtig, dass mit dem Bereich der Fabrik als erstes begonnen werde. Weiter sei ihnen von Anfang an der Hochwasserschutz wichtig gewesen, wobei man durch die Anwendung des „HQ - extrem“ die Bebauung in angemessener Entfernung zur Ems habe und somit ca. 40 % der Wiese erhalten bleiben könne. Auch sei ihnen wichtig, dass viele wesentliche Bäume und Baumstrukturen erhalten bleiben. Herr Bems weist darauf hin, dass Wohnraum benötigt werde und somit angemessen mit Flächen umgegangen werden müsse. In Bezug auf die geplanten 4-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss, möchte man auf das Staffelgeschoss verzichten, da dies immer wie ein 5. Geschoss wirke. Er bittet zu prüfen, wie die Umsetzbarkeit ohne Staffelgeschoss aussehen könne. Auch Herr Bems regt an, den Beschluss der Offenlage erst nach Prüfung der Anregungen vorzunehmen.

Frau Friedrich erklärt, dass sie jetzt nur noch die Teile vortragen werde, wo sie nicht mitgehen können. Einmal gehe es darum, dass aus ihrer Sicht die Wiese generell freibleiben müsse. Als Argumente führt sie an, dass es keine vollumfängliche Fläche sei, sondern eine seitliche Öffnung zum FFH-Gebiet habe und die Intensität der Nutzung, wie sie hier vorgesehen werde, nicht verträglich sei. Sie habe bei den Abwägungen Argumente gefunden, dass der Denkmalschutz im Hinblick auf die Kulturlandschaft wichtig sei, da der Zusammenhang zwischen Fabrik und „Kuba-Siedlung“ landschaftsmäßig eine Kulturlandschaft darstelle. Hierauf sei man aus ihrer Sicht nicht eingegangen, sondern habe sich immer nur auf den Denkmalschutz im Bereich der Fabrik konzentriert. Zum Bodengutachten erklärt Frau Friedrich, dass dort aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nur unter massivem Ressourceneinsatz gebaut werden könne und es somit für den Klimaschutz kritisch sei, da man wisse, dass 40 % aller Klimawirkungen aufgrund von Gebäuden in der Bauphase entstehen. Je mehr Ressourceneinsatz man habe, desto mehr Klimawirkung habe man dann auch an dieser Stelle. Dies ließe sich durch das Freilassen der Fläche vermeiden. Auch zweifle man die Kompensationsmaßnahmen an, welche die Stare, die in dem Gebiet ansässig seien, nach Elte auslagern möchte. Selbst wenn dies möglich sei, wären dann die Stare in diesem Gebiet nicht mehr ansässig. Was die Geschossigkeit der Bebauung betreffe, seien sie auch mit dem Staffelgeschoss und der Reihenhäuserbebauung in Richtung „Kuba-Siedlung“ einverstanden. Frau Friedrich frage sich, wieviel Eingriffe es in das FFH-Gebiet oder am Rand des Gebietes gebe, da dort Versickerungsflächen eingebaut werden sollen. Auch gebe es in Richtung des großen städtischen Platzes eine Balkonsituation, mit der man von der Kante der FFH-Fläche wegrücken solle.

Herr Ortel erklärt, dass auch bei ihnen noch ein erheblicher Klärungsbedarf bestehe und er froh sei, dass der Beschluss der Offenlage des Bebauungsplanes erst in der nächsten Sitzung beschlossen werden solle. Die Mitglieder der UWG können so nicht zustimmen. Erstens seien sie enttäuscht über die, aus ihrer Sicht, unausgeglichene Kompromissbereitschaft. Für sie sei es immer noch ein Schritt zu einer massiven Bebauung, auch wenn dort Abstriche gemacht wurden. Auch der Bereich der Wiese sei lediglich in dem Bereich „HQ-extrem“ freigehalten worden. Ein weiterer wichtiger Punkt sei der Verzicht der Wohnbebauung im dem Bereich, wo jetzt nichtstörendes Gewerbe vorgesehen sei. Auch dort habe man sich im Hinblick auf die Investoren vorstellen können, Wohnbebauung vorzusehen, was auch den Wirtschaftlichkeitsdruck für den Investor sicherlich gemildert hätte. Was die Geschossigkeit der Bebauung betreffe, sei für sie die 4-Geschossigkeit plus Staffelgeschoss die Obergrenze.

Herr Wisselmann weist darauf hin, dass man dem Flächentausch aus Klimaschutzgründen nicht zustimmen könne und somit den Beschluss der Offenlage des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes nicht mittragen werde. Er regt an, noch einmal das Gespräch mit den Bürgern und Bürgerinitiativen bis zur nächsten Sitzung zu suchen.

Herr Heinz-Jürgen Jansen erklärt, dass ihnen wichtig sei, dass die Wiese komplett ohne Bebauung bleibe, da ihnen die Variante nicht genügend Ausgleichsmaßnahmen und alles was damit zusammenhänge, biete.

Herr Niehoff könne einer Beschlussverschiebung für die Offenlage zustimmen, da auch er noch Klärungsbedarf sehe.

Herr Winnemöller könne sich erinnern, dass es einen einstimmigen Beschluss in der StUK-Sitzung vom 10.05.2022 gegeben habe, das Areal zukünftig in „Wohnpark Walshagen“ umzubenennen. Ihm sei wichtig, dass dies entsprechend angepasst werde. Weiter verweist er auf die Seite 28 der Vorlage, wo das Kumpersgelände mit „Up Kuba und Bi Söhne“ benannt werde. Er stellt klar, dass dies falsch sei und dass das Kumpersgelände nur „Up Kuba“ heiße. Unter „Bi Söhne“ wurden die schon längst abgebrochenen früheren Fabriken von C. Kumpers &

Söhne an der Hansastrasse, das Werk in Altenrheine und an der Stadthalle benannt. Herr Winnemöller fragt, ob neben dem Kesselhaus auch der Schornstein neben dem Kesselhaus erhalten bleibe. Dies sei der letzte Schornstein in Rheine und Umgebung aus dem Bereich Spinnerei und Textilindustrie.

Frau Schauer möchte auf den Zeitplan aufmerksam machen. Sie sehe es als schwierig an, noch große Beteiligungsprozesse bis zur nächsten Sitzung durchzuführen, wobei es die Offenlage letztendlich hierfür gebe. Zum HQ-extrem stelle die Stellungnahme der Bezirksregierung darauf ab, dass man genau abwägen solle, es aber keinen Hinweis darauf gebe, dass dies technisch nicht durchgeführt werden könne. Zum Thema Umbenennung des Bebauungsplanes in „Walshagen“ erklärt Frau Schauer, dass dies damals nicht beschlossen worden sei. Sie regt an die Namensänderung des Bebauungsplanes heute zu beschließen. Zu den Gebäuden, die erhalten werden sollen, stehe natürlich nur die Spinnerei unter Denkmalschutz. Es sei gesagt worden, dass das Kesselhaus mit Schornstein und das Direktorengebäude erhalten bleiben solle. Untersuchungen am Schornstein des Kesselhauses haben ergeben, dass dieser voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Zum Direktorengebäude erklärt Frau Schauer, dass die derzeitige Planung ein Erhalt des Gebäudes nicht hergebe, was letztendlich auch eine wirtschaftliche Entscheidung sei.

Herr van Wüllen beantwortet Fragen zum Bebauungsplan.

Herr Doerenkamp weist darauf hin, dass, wenn man sich das nordwestliche Baufeld mit 80 Meter Länge und möglicher Blockbebauung ansehe, es aus seiner Sicht durchaus möglich sei, dies auf 50 Meter einzuschränken und das Baufeld dann zu teilen. So würde es für die geplante Wohnbebauung, wie dies auch in den Plänen vorgesehen sei, passen, was dann natürlich auch die beiden nördlichen Baufelder betreffe. Er regt an, dies bei der Überarbeitung des Planes mit zu berücksichtigen. Zur Wohnbebauung auf der Wiese entlang der Straßen möchte Herr Doerenkamp daran erinnern, dass es einen Antrag der CDU gegeben habe, da, wo es eine einseitige Bebauung gebe, auch die andere Straßenseite aus Nachhaltigkeitsgründen mit zu bebauen, da dort die Kanalisation schon vorhanden sei.

Herr Hundrup merkt an, dass aus seiner Sicht, die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung in keiner Weise umgesetzt worden sein.

Herr Ortel regt für den neuen Namen des Flächennutzungsplanes an, nicht schon wieder „Wohnpark“ zu verwenden. Aus seiner Sicht solle die Namensgebung nicht auf den Emsauenbegriff verzichten und somit die Bezeichnung auf „Emsauenquartier Walshagen“ festlegt werden. Mit dem Namen würde man dann auch auf die zugebaute „Ems Aue“ hinweisen.

Frau Friedrich könne dem zustimmen, gerade weil man zukünftigen Generationen vermitteln könne, dass es an dieser Stelle einmal eine „Ems Aue“ gegeben habe.

Herr Bems erklärt, dass er dem zustimmen könne.

Herr Hachmann stellt fest, dass die Mehrheit für den Namen „Emsauenquartier Walshagen“ sei und lässt über die Änderung des Kennwortes des Flächennutzungsplanes abstimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig mit
 3 Enthaltungen

Beschluss:

I. Abwägungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei

6 Nein-Stimmen

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die gegenständliche 41. Änderung des Flächennutzungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Teilbereich A (Entwicklungsbereich)

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

- Im Norden wird er begrenzt 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. Südost-seite 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.

-

Teilbereich B („Tauschfläche“)

Der aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben für eine Rücknahme von Bauflächen vorgesehene Teilbereich B liegt in der Gemarkung Rheine links der Ems im Bereich Dutum / Dorenkamp. Er umfasst die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten, landwirtschaftlich (Hofstelle, Intensivacker) genutzten Flurstücke 15, 467, 468, 116 und 115 in der Flur 13.

Der räumliche Änderungsbereich mit den Teilbereichen A und B ist im Übersichtsplan bzw. in der Planzeichnung zur 41. FNP-Änderung geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei
6 Nein-Stimmen

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 438/22

Betreffend Entwurf der 41. Flächennutzungsplanänderung,
Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine

Abwägungsentwurf: Stand: 31.10.2022

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1)
BauGB

Zeitraum: 01.06.2021 - 30.06.2021

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 1 - ID: 18794, Stellungnahme vom 29.06.2021

Inhalt:

„Schönen guten Tag

Grundsätzlich halte ich den Plan die alte denkmalgeschützte Fabrik in ein sinnvolles Projekt umzuwandeln für begrüßenswert.

Solche Projekte sind ja im Kreis auch schon mehrfach auch rentabel umgesetzt worden. Es stört mich aber sehr, dass dort dem privaten Investor darüber hinaus noch solche Millionengeschenke wie die umliegenden Agrarflächen gemacht werden.

Ich verstehe nicht, dass bei so viel vorhandenem Bauerwartungsland in Rheine ein so schönes Fleckchen Erde unwiederbringlich zubetoniert werden soll.“

Abwägungsempfehlung:

Die in der Stellungnahme getroffene Annahme, dass mit der Flächenentwicklung "Millionengeschenke" an einen Investor gemacht werden, trifft aus folgendem Grund nicht zu. Die nicht städtischen Flächen wurden vom Investor von den früheren Eigentümern auf dem freien Markt erworben, ohne dass zu dem Zeitpunkt absehbar war, ob und in welchem Maße eine Baulandentwicklung erfolgt.

Auch zum derzeitigen Stand des Planverfahrens ist nach wie vor die Planung als ergebnisoffen zu betrachten und ist unter anderem das Ergebnis der landesplanerischen Abfrage und sind die weitergehenden Erkenntnisse und Ergebnisse aus der Offenlage abzuwarten. Zu der in der Stellungnahme geäußerten Kritik an der mit der Planung beabsichtigten Schaffung von Planungs- und Baurechten auf bisherigen Grünland- und Agrarflächen im Geltungsbereich ist festzustellen, dass sich die getroffenen Flächenausweisungen aufgrund der Siedlungsflächendarstellung (ASB) im Regionalplan grundsätzlich im Rahmen der möglichen Flächenausweisungen bewegen. Natürlich nur unter Berücksichtigung aller bei einer erstmaligen Flächeninanspruchnahme zu beachtenden Belange. Hierzu hat die Stadt Rheine alle zuständigen und thematisch betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (insb. Bezirksregierung Münster - Regionalentwicklung, Bezirksregierung Münster - Hochwasserschutz, Kreis Steinfurt - Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaftskammer NRW, etc.) und daneben auch die Öffentlichkeit intensiv beteiligt. Die in den Beteiligungen geäußerten, planungsbezogenen Belange wurden und werden bei der Planung in die Abwägung eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht das ausgewiesene Bauland vor, um hiermit einen Lückenschluss in der integrierten Lage zu vollziehen und die dabei beanspruchten Flächen zur

Deckung der erst kürzlich ermittelten Bedarfe, insbesondere des Wohnraumbedarfes und Gewerbeflächenbedarfes (vgl. Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine, beschlossen am 07.12.2021, s. Vorlage Nr. 461/21/2, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de + vgl. Lennardt und Birner, Anlage zur den Gewerbeflächenbedarf behandelnden Beratungs-Vorlage 283/21 zur Ausschusssitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz v. 16.06.2021, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de). In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten im Zeitraum von 2020 bis zum Jahr 2025 zur Deckung des Bedarfes vorgesehen (WRVK der Stadt Rheine, S. 52).

Konkret werden weitergehend folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

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

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist aktuellen Ersterhebungen für das Rheiner Gewerbeflächenkonzept zufolge am Standort Rheine „deutlich höher als das Angebot. Mit den aktuellen Bestandsflächen kann noch weniger als ein Jahr die Nachfrage gedeckt werden.“ (vgl. Lennardt und Birner in Beratungs-Vorlage 283/21 zur Ausschusssitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz v. 16.06.2021, abrufbar im Gremieninformationssystem der Stadt Rheine unter www.rheine.de) Auch für die kommenden 20 Jahre wird noch bis zu 15 Jahre lang von einer höheren Flächennachfrage als -angebot ausgegangen (vgl. ebenda).

Für die geplante Inanspruchnahme der Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse bedacht. Auf die Begründung zur Planung wird weitergehend verwiesen.

Nr. 2 - ID: 18778, Stellungnahme vom 29.06.2021

Inhalt:

„Guten Tag,

ergänzend zu meiner bisherigen Stellungnahme und auch für das Parallelverfahren geltend stelle ich fest, dass bei den vorgelegten Plänen keinerlei Stellplätze erkennbar sind. Allein für die Zoll-Schule mit ca. 500 Studierenden wären doch ca. 250 Stellplätze auf dem Gelände einzuplanen. Ein Abstellen von einer derartigen Anzahl von Fahrzeugen im öffentlichen Raum kann von den Anwohnern jedenfalls nicht hingenommen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Stellplatzplanung erfolgt, da der Flächennutzungsplan nur ein die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung bezüglich der Art der Bodennutzung darstellendes Planwerk ist (vgl. § 5 BauGB). Die Befassung mit dem Bedarf und der Ausstattung für den Ruhenden Verkehr erfolgt stattdessen auf der Ebene des Bebauungsplanes, der dabei (mindestens) einen Rahmen für die mögliche

Versorgung mit ausreichenden Stellplätzen gewährleisten muss. Der vorliegende Bebauungsplan erläutert in seiner Begründung die verkehrliche Konzeption und dazu gehörende Festsetzungen. Begleitet wird die Planung von einer verkehrlichen Begutachtung, die das Verkehrsaufkommen im Gebiet für die Bestands- und Plansituation bewertet. Weitergehend ist die Stellplatzbereitstellung im Rahmen der städtischen Stellplatzsatzung, die den Bedarf an Stellplätzen nutzungsbezogen ermittelt und festschreibt, geregelt und kann auf den öffentlichen Verkehrsflächen über die konkretisierende Erschließungsplanung erfolgen.

Nr. 3 - ID: 18656, Stellungnahme v. 18.06.2021

Inhalt:

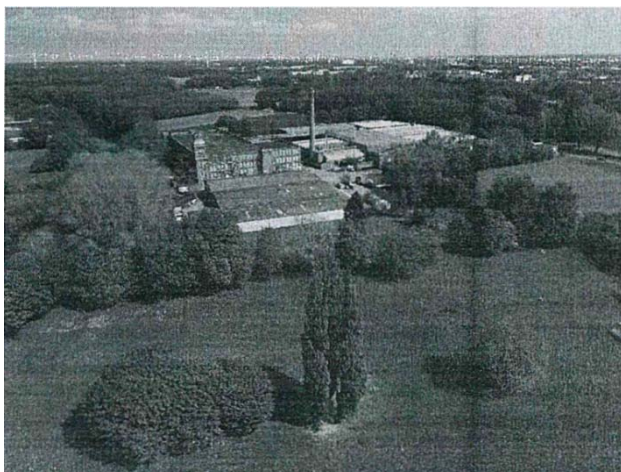
*Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
die laufenden Planungen für das „Emsauenquartier Kümpers“ sind zu kritisieren. Sie sollten in der Form wie aktuell vorgelegt nicht weiter verfolgt werden, weil sie*

- keine Vorteile für die Bürger der Stadt Rheine bringen*
- keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen*
- ein kulturhistorisch und sozialgeschichtlich einzigartiges Ensemble zerstören*
- wegen geplanter Versiegelung und Bebauung extrem klimaschädlich sind*
- die gewachsene Natur zerstören*
- das FFH–Naturschutzgebiet Ems beeinträchtigen*
- ein Naherholungsgebiet für den Stadtteil Schotthock zerstören*
- ein nicht abschätzbares Altlastenrisiko offenlegen*
- unlösbare Verkehrsprobleme bei der Erschließung für den Individualverkehr verursachen*
- es passieren könnte, dass wertvolles Bauland vermarktet wird, die Fabrik aber „liegen bleibt“*

Zur Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss des StUK für den B-Plan Nr. 352 sowie der Änderungsbeschluss für die 41.

Änderung des F NP der Stadt Rheine - beide unter dem Stichwort „Emsauenquartier Kümpers“ - entbehren meines Erachtens einer konkreten und zwingenden Begründung. In Sinne einer positiven Weiterentwicklung der Stadt Rheine können mich die bislang hauptsächlich vorgetragenen Argumente der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der zukünftige Ausschluss des Risikos eines Übernahmeverlangens für das denkmalgeschützte Spinnereigebäude an die Stadt Rheine nicht überzeugen. Die alte Kümpers-Fabrik wird wirtschaftlich und im Sinne der aktuellen planerischen Ausweisung als Industriegebiet auskömmlich genutzt.



Auch die planerische Argumentation eines „Lückenschlusses“ in der städtischen Bebauung greift nicht. Das in Rede stehende Areal liegt nach eindeutig belegbaren Aussagen der Stadt Rheine klar im

Außenbereich und eben nicht im Innenstadtbereich. Hier muss keine „Lücke“ geschlossen werden! Es

muss vielmehr klimaschonend ein naturnahes Entree in den Bereich Delsen/Bentlage erhalten werden. Das auch, weil der kulturhistorisch und sozialgeschichtlich einmalige Hintergrund der Verbindung einer Textilfabrik mit den dazugehörigen Werkswohnungen durch die Umsetzung des geplanten Projektes unwiederbringlich verloren sind. Die Stadt Rheine opfert an dieser Stelle ohne Not einen Teil ihrer gewachsenen geschichtlichen Identität.

Zudem ergeben sich bei den Planungen für das „Emsauenquartier Kämpers“ erhebliche, unlösbare Probleme, die einer Umsetzung des Projektes klar entgegenstehen. Erkennbar ist in diesem, seit September 2020 öffentlich bekannten und diskutierten Verfahren m.E. bislang nur, dass nach einem

rein privaten Grundstücksgeschäft, dem Kauf der ehemaligen Textilfabrik sowie der umliegenden Grünflächen/Wiesen durch einen Investor aus Nordhorn ein massives wirtschaftliches Interesse des

Investors an einer (begrüßenswerten und unstrittigen) Umnutzung der Fabrik besteht. Dies ist gepaart mit der klar erkennbaren Gewinnerzielungsabsicht bei der Umwandlung der bisher im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Grünflächen/Wiesen zu wertvollem Bauland.

Die Stadt Rheine hingegen profitiert in keiner Weise von dem Projekt. Sie profitiert nicht, weil die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes an dieser Stelle mit Blick auf die zu erwartenden exorbitanten

Grundstückspreise, den Bedürfnissen der allgemeinen Bevölkerungsstruktur und der Wirtschaftskraft

der Bevölkerung in Rheine nicht angepasst sind. Beim verfügbaren Einkommen rangiert Rheine nach

Angaben von IT NRW (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik) mit aktuell unter 25.000 Euro

pa. pro Person klar unter dem NRW-Durchschnitt. Die Schaffung von emartbar hochpreisigem Bauland kann daher kein Ziel der Lokalpolitik in Rheine sein.

Die planerischen Probleme bsd. bei einer Bebauung der südlich der Fabrik gelegenen Grünflächen / Wiesen sind auch unter den Aspekten des Erhalts des Gebietscharakters als gravierend zu bezeichnen. Eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle verbietet sich, was die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Zerstörung des Naturraumes und diesen einzigartigen, Stadtbild prägenden Geländes aufwirft.



Zwei Blicke auf die Bayernstraße: Ständig zugestellt und mit Zugverkehr tagsüber wie auch in der Nacht.

Gänzlich unlösbar sind bei dem Projekt „Emsauenquartier Kümpers“ die Verkehrsprobleme, bsd. die des individuellen Autoverkehrs sowie die massiven Probleme bei der Sicherung der dort verlaufenden,

täglich befahrenen Bahnstrecke sowie der beiden verkehrstechnisch kritischen Bahnübergänge.

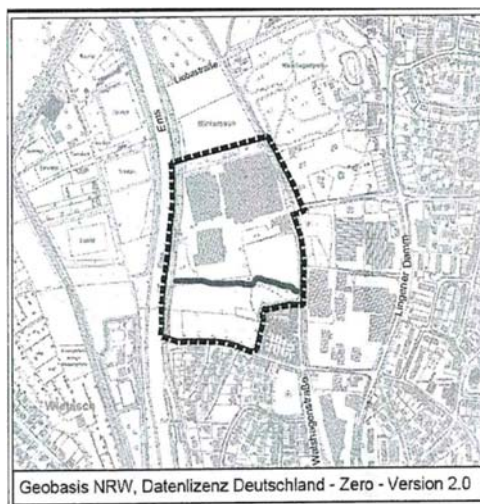
Weder die ständig von Lkw/Pkw/Fahrschulfahrzeugen etc. zugeparkte Bayernstraße mit den bekannten Belastungen als auch die in ihrer Kapazität untaugliche Walshagenstraße sind als mögliche Erschließung denkbar. Nur die Römerstraße könnte als Haupteerschließung dienen - der Knotenpunkt mit dem unbeschränkten Bahnübergang stellt aber auch hier ein großes Problem dar.

Mit der Bitte um Rückantwort möchte ich an dieser Stelle auch die Frage aufwerfen, ob auf die Anlieger der Straßen Walshagenstraße, Helsenweg, Bextenstraße und Bayernstraße ggfls. bei Realisierung des Projektes Erschließungskosten bzw. Straßenbaubeiträge zukommen könnten? Eine finanzielle Belastung der Anlieger der genannten, teils privaten oder auch schon endgültig abgerechneten Straßen wegen eines projektbedingten möglichen Straßenum- oder -ausbaus ist rundweg abzulehnen.

Da die vorliegende Rahmenplanung inhaltlich äußerst dürftig und in keiner Weise aussagekräftig ist (keine Angaben zu Wohneinheiten, Geschossigkeit, Einwohnerzahl, Quantifizierung Individualverkehr, Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen...) ergibt sich keine begründete Notwendigkeit für die Aufstellung des B-Planes Nr. 352 und bsd. keine Notwendigkeit für die 41. Änderung des FNP.

Eine Änderung der geltenden planungsrechtlichen Regelungen für den Bereich der ehemaligen Fabrik

(Industriegebiet) zum Zweck einer Umnutzung/Modernisierung des Fabrikstandortes hingegen ist auch nach meiner Meinung durchaus zu begrüßen. Durch eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches der bisher veröffentlichten Planung für das „Emsauenquartier Kümpers“ mit Reduzierung der Grenzen nur auf den Fabrikstandort, dem man den de facto als nicht so erhaltenswert einzustufenden „Maisacker“ an der Walshagenstraße zwischen dem Vewwaltungsgebäude und den Kuba-Kleingärten als Wohnbauland hinzufügen könnte (siehe Skizze) ließe sich m.E. ein verträglicher Kompromiss erzielen.



Abwägungsempfehlung:

Zu „keine Vorteile für die Bürger der Stadt Rheine“ und „keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen“

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit 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.

Das Quartier wird neuen und modernen Standards entsprechende Wohnangebote verschiedener Art schaffen, befindet sich im Einklang mit dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt und kann auf dieser Grundlage vielfältige Nachfragen bedarfsgerecht bedienen.

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem 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“.

Die Planung zielt damit auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben werden. Es soll ein vielfältiges Angebot entsprechend den Zielvorgaben im WRVK bedient werden, sowohl Exklusivwohnen, aber natürlich auch sozialer Wohnraum, sowohl Eigentum, wie auch Mietwohnungen. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus werden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtete Wohnungen entstehen. Zielgröße ist ein Anteil von 25 % der insgesamt im Geschosswohnungsbau entstehenden Wohnungen. Nach derzeitigem Planungsstand entspricht dies rd. 100 Wohnungen.

Insgesamt können bei einer Realisierung der Konzeption 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. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung auch im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar).

Zu „ein kulturhistorisch und sozialgeschichtlich einzigartiges Ensemble zerstören“

Die Textilfabrik „Spinnerei und Weberei Hermann Kumpers“ 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 auf den 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 gesamt ca. 12 ha umfassenden Fabrikgeländes 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.

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 Technikschaale an der Nordseite sowie der Abriss der Vorbauten einer Schaale 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. Für die im Bereich der ehemaligen Weberei geplante Förderschule werden im Rahmen eines Architekturwettbewerbes Neubauten auf dem Areal der Shedhallen entstehen, die durch die vorgegebene Shedstruktur bestimmt werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das alte Kesselhaus als prägendes und einprägsames Gebäude samt Schornstein zu erhalten bzw. zu rekonstruieren und im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung einer sozialen und/oder kulturelle Nutzung zuzuführen. Damit wird der entstehende Quartiersplatz eine Attraktivität erhalten, die Menschen in das Quartier einlädt bzw. die unterschiedlich dort anzutreffenden Nutzergruppen zusammenzuführen imstande ist.

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

Aus der stillgelegten Kämpers-Fabrik 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.

Zu „wegen geplanter Versiegelung und Bebauung extrem klimaschädlich“

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_{extrem}“, 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 Kämpers“ 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. Solaranlagen und PV-Anlagen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan auf 50 % der im Hinblick auf Sonneneinstrahlung geeigneten Dachflächen geplant; außerdem wird eine energieeffiziente Ausleuchtung des öffentlichen Raumes (z.B. bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung) angestrebt.

Zu „die gewachsene Natur zerstören“

Der Geltungsbereich des Plans umfasst mit rund 12 ha Gesamtfläche das ehemalige Fabrikgelände in Gänze. Das Gelände ist zweigeteilt: Während nördlich die 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 genutzt wird.

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 Bindungsglied dienen.

Es wurde bereits im April 2021 vom Fachbüro öKon aus Münster eine vorgezogene Biotopkartierung 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 Biotoptypen 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.

Zu „das FFH-Naturschutzgebiet Ems nachhaltig beeinträchtigen“

Zur Bewertung der Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung über das FFH-Gebiet Emsaue (DE-3711-301) erstellt. Diese kommt zu folgendem Fazit: „Demnach lässt sich als Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung feststellen, dass vorhabenbedingte erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Emsaue“ im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Emsaunquartier Kümper“ nicht zu erwarten sind. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“

Zu „ein Naherholungsgebiet für den Stadtteil Schotthock zerstören“

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 drei 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_{extrem}-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.

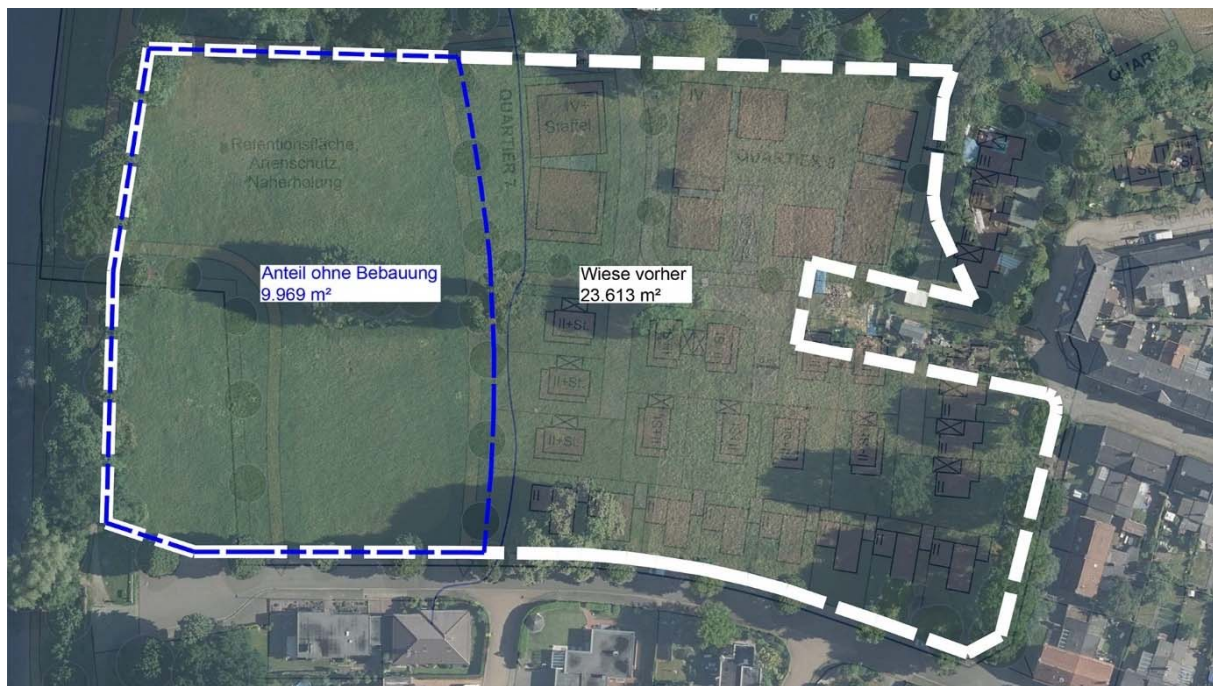


Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

Hinsichtlich des Naherholungswertes wird die Einschätzung vertreten, dass die landwirtschaftlich genutzte und durch Zäune eingefriedete Fläche keinen direkt nutzbaren Naherholungsraum darstellt. Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. 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 Masterplan Grün (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“ (Kap. 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 mündet die Abwägung in einen spürbaren Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die als Privatgelände noch nicht einmal der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Zu „ein nicht abschätzbares Altlastenrisiko offenlegen“

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 auf dem „Kämpers-Areal“ 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 Bohrkerns 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-Böden 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.

Zu „unlösbare Verkehrsprobleme bei der Erschließung für den Individualverkehr verursachen“

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 angebundenen 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 angebundenen 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.

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.

Zu „es passieren könnte, dass wertvolles Bauland vermarktet wird, die Fabrik aber „liegen bleibt“

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.

Dieses Risiko besteht nach Einschätzung der Verwaltung nicht und wird durch geeignete vertragliche Vereinbarungen auch grundsätzlich minimiert werden. Die Projektentwickler zielen darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die hochbaulichen Vorbereitungen in Richtung bauantragsreifer Unterlagen laufen entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv.

Nr. 4- ID: 18657, Stellungnahme vom 21.06.2021

Inhalt:

*Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue fordern wir, bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde zu legen. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße sowie die Ackerfläche an der Walshagenstraße (die bislang im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind) sollen klar getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik sowie die Kuba-Kleingärten zu erhalten. Zudem sollte die Realisierung einer seitens des Investors gewünschten Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik- Areals zwingend im Vordergrund stehen. Die planerischen und rechtlichen Grundlagen für eine denkbare weitere Bebauung/Teil-Bebauung der umliegenden Grünflächen/Wiesen sollten aber frühestens dann geschaffen werden, wenn die Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals insgesamt und komplett abgeschlossen ist.*

Begründung:

I. Kosten für die Stadt Rheine

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sind finanzielle Auswirkungen und Folgekosten für die Stadt Rheine zu erwarten. In der Stadtverwaltung sind bereits und werden ggfls. auch zukünftig Personalkapazitäten für diese Planung gebunden werden. Änderungs- sowie Aufstellungsbeschlüsse (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) müssen vorbereitet und erarbeitet werden, das erfordert Arbeitszeiten in der Verwaltung, dadurch fallen Kosten an. Zudem werden andere, aktuell in Bearbeitung befindliche und ggfls. bislang nach politischen Vorgaben mit Priorität zu bearbeitende Flächenplanungen für Wohn- und Gewerbeflächen im Gebiet der Stadt Rheine nicht mehr oder nur noch mit zeitlichem Verzug erledigt werden können. Durch somit evtl. nötige externe Vergaben städtischer Planungsaufgaben oder evtl. nötige Personalaufstockungen im Stellenplan sind finanzielle Auswirkungen zu erwarten. Zudem sind, falls es zu einer Umsetzung des Projektes kommt, Folgekosten für die Stadt Rheine oder zumindest die städtische Beteiligung an Folgekosten daraus zu erwarten, z.B. durch Herstellen und Anpassen von Erschließungsanlagen, Sicherung der Eisenbahnstrecke etc. oder Folgekosten für Kindergärten, Schulen, Brandschutz und Rettungsdienst.

II. Es gibt keine ausreichende Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbeimmobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben sicherlich noch viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine.

Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen - und andernorts genau dieses nicht tun?

Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor massiv bevorteilen, das perspektivisch planerische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung der vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Dass hier – und genau in dem von der Verwaltung ausgewiesenen Plangebiet - ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, ist weder erkennbar noch argumentativ und auf Basis gesicherter Zahlen nachgewiesen. Die Stadt Rheine verfügt im gesamten

Stadtgebiet über im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, politisch unstrittige Baulandflächen in erheblichem Umfang. Zudem ist nicht überzeugend begründet, weshalb die Stadt Rheine für einen privaten Investor die Möglichkeit schaffen will, mit privat vermarktetem Wohnraum oder privat vermarkteten Grundstücken in Rheine tätig zu werden. Die Stadt Rheine wird auf Wohnungs- oder Grundstücksvergaben keinerlei Einfluss haben, ganz im Gegensatz zu anderen Wohnbauland-Projekten in Rheine wie beispielsweise der Eschendorfer Aue oder der Damloup-Kaserne, wo die Stadt Rheine auf alle Gegebenheiten Einfluss nehmen kann.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass durch eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen mit dem laut Investor Ziel einer kompletten Bebauung keinesfalls „bezahlbarer Wohnraum“ geschaffen werden kann. Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruches zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werkssiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Zu erwarten sind auch aus den genannten Gründen für dieses Areal an der Ems also Quadratmeterpreise für Bauland, die für die Verhältnisse in Rheine wohl „astronomisch“ sein dürften. Mögliche Bodenpreise weit jenseits von 500 Euro (plus Erschließung) jedenfalls entkräften alle Argumente, die an dieser Stelle für die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ vorgetragen werden. Auch die Schaffung geförderten - und damit bezahlbaren - Wohnraumes ist unter den gegebenen Voraussetzungen undenkbar.

III. Aktuelle Nutzung der Bestands-Immobilie ist zweckbestimmt und wirtschaftlich Der aktuelle Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes wird seit dem Einstellen der Produktion im Jahr 1978 „alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen Lagerflächen ergänzt durch unterschiedliche Nutzungen auf den Büroflächen“. Festzustellen ist, dass seit über 40 Jahren der Gebäudebestand zweckbestimmt gewerblich genutzt wird. In den Gebäuden sind zahlreiche verschiedene Mieter vertraglich gebunden.

Offenkundig ist, dass die gewerbliche Aktivität im Gebäudebestand durch den Eigentümer aktuell wirtschaftlich auskömmlich ist. Auch nach Unterschutzstellung des Spinnereigebäudes (Denkmalschutz, 1980) gab es in nun 40 Jahren keine öffentlich bekannten Bestrebungen der ehemaligen Eigentümer, das Denkmal an die Stadt Rheine abzugeben, weil der Erhalt den Eigentümern finanziell nicht mehr zumutbar gewesen wäre.

Die Liegenschaft ist komplett vermietet, sie wird bestimmungsgemäß genutzt, warum sollte das geändert werden? Ein Übernahmeverlangen aus Denkmalschutzgründen wäre nicht begründbar und daher abzulehnen. Einmal mehr ist hier auf die Wertsteigerung zugunsten des neuen Eigentümers zu verweisen. Eine Notwendigkeit zur Veränderung oder ein Interesse der Stadt Rheine ist nicht benannt und auch nicht begründet. Hinzuweisen ist auch darauf, dass die bisherigen Nutzer/Mieter der Flächen in der alten Fabrik, bedingt durch die geplante Umnutzung sowie die dazu nötigen Bauarbeiten, verdrängt würden und allesamt neue Möglichkeiten suchen müssten, ihren Flächenbedarf in Rheine zu decken. Zudem dürfte die Mietpreisgestaltung später ggfls. modernisierter Gebäude in der Höhe deutlich von den bisherigen Mieten/Pachten abweichen.

IV. Landwirtschaftliche Flächen als wertvolles Naherholungsgebiet

Die Flächen südlich des Betriebsgeländes „verdanken ihre landwirtschaftliche Prägung v.a. der früheren „Pufferfunktion“ zwischen der gewerblich–industriellen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung im Süden.“ (Zitat Vorlage Nr. 534/20) Da die Feststellung korrekt ist, stellt sich die Frage, ob diese „Pufferfunktion“ künftig nicht mehr notwendig ist. Oder andernfalls, was die Begründung dafür ist, dass sie nicht mehr nötig sein sollte. Hinzuweisen ist zudem darauf, dass genau diese landwirtschaftliche Fläche in ihrer aktuellen Nutzung mit ihrem aktuellen Tierbestand ein Naherholungsgebiet für den Stadtteil Schotthock (und weit über dessen Grenzen hinaus) darstellt, das dem Walshagenpark in seiner Bedeutung und in seiner Anziehungskraft in nichts nachsteht. Viele Rheinenser kommen ganz gezielt zum Spaziergang oder zur Fahrradtour/Kanutour an die Ems und wählen als Startpunkt gerne den Wendehammer sowie den Parkstreifen an der Bayernstraße, quasi als Tor zum Flora–Fauna-Habitat–Naturschutzgebiet Ems und dem Bereich Delsenbrücke/Bentlage. Das „Naherholungsgebiet Kuba–Emsaue“ mit dem „kleinen Naturzoo“ funktioniert beispielhaft. Hinzuweisen ist auch darauf, dass das Gebiet „Kuba-Emsaue“ mit der großen, landwirtschaftlich genutzten, mit vielen großen Bäumen bestandenen Grünfläche südlich der alten Fabrik bereits heute ein bestens funktionierendes Naherholungsgebiet für die Bewohner der umliegenden Straßen und Baugebiete des Kreyenesch und des südlichen Schotthocks darstellt. Für diesen Stadtteil – der bereits heute sehr dicht besiedelt ist – beginnt die Naherholung direkt vor der Haustür mit einem Spaziergang an die und an der Ems. Die zur Haltung Schottischer Hochlandrinder genutzte Wiese entlang der Bayernstraße und des Emsuferweges hat sich ohne Zweifel zu einem attraktiven Hingucker entwickelt, der außergewöhnlich viele Besucher auch aus anderen Stadtteilen in den Bann zieht. Naherholungszone bester Art ist auch der natürliche, bei Hochwasser alljährlich stets überschwemmte Spazierweg entlang der Ems vom Wendehammer Bayernstraße in Richtung Delsenbrücke. Wie dieser naturnahe, von vielen zigtausend Menschen in der Vergangenheit und auch heute genutzte Weg „aufgewertet“ werden soll, ist nur schwer vorstellbar. Dieser Naturweg ist der Einstieg in den Naturraum Ems, der übrigens auch von Anglern gern und oft genutzt wird. Hier stehen ausreichend Bänke für Pausen zur Verfügung, hier ist ein, wenn nicht der größte Baum der Stadt Rheine zu bewundern. Ob eine - gemeint ist ja durch bauliche Anlagen geprägte - Veränderung dieses Bereichs wirklich eine Aufwertung oder eher eine Zerstörung ist, ist sicher diskussionsfähig. Abzulehnen ist auf jeden Fall, dass der Investor auf diesem Teilstück, das wegen des HQ 100 nicht bebaut werden darf, zwingend vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen sozusagen „kostengünstig auf eigenem Grund“ erledigen kann. Auch „neue Zugänglichkeiten“ für den Bereich an der Ems sind ohne Zweifel nicht nötig. Der Walshagenpark hat bereits zwei naturnahe Fuß-/Radwegverbindungen zur Emsaue. Die planerisch und rechtlich nötige UVP im Rahmen des Verfahrens sollte zudem durch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt werden. Grund dafür ist, dass die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik seit knapp 30 Jahren nicht ein einziges Mal umbrochen worden sind. Seit ca. acht Jahren sind diese Grünflächen/Wiesen auch nicht gemäht worden. Die Grünflächen/Wiesen sind in den vergangenen ca. 20 Jahren zeitweise mit Schafen beweidet worden, dann aber einige Jahre lang gar nicht genutzt worden. Seit etwa zwei Jahren weiden hier Rinder.

V. Gesamtkonzept für das etwa 12 Hektar große Areal ist nicht nötig

Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kämpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes.

VI. Hoch problematische Verkehrserschließung

Das in Rede stehende Gebiet soll nach ersten Planskizzen vorrangig von der Walshagenstraße aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV/Senger/Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugeparkt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt ergo nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrserschließung des Plangebietes.

VII. Einbindung städtischer Flächen

Für eine Einbindung der städtischen Flächen entlang der Ems (am Wendehammer Bayernstraße gelegen) in die Gesamtplanung werden gar keine Argumente vorgetragen.

VIII. Ohne konkrete Pläne kein B-Plan und keine Änderung des FNP

Es gibt erkennbar, außer dem von Gewinnerzielungsabsicht geprägten Wunsch des Investors GMP, keine Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des FNP. Sollte der Erwerber der Liegenschaft eine auf eigene Kosten erstellte, detailreiche Planung erarbeiten und zur Diskussion vorlegen, ist es früh genug für einen politischen Meinungsbildungs- und inhaltlichen Abstimmungsprozess zu diesem Areal. Eine deutlich vorseilende, aktiv vorbereitende, Rolle für die Investoren-Pläne städtischerseits ist durch nichts gerechtfertigt. Die Aufstellung des B-Planes sowie die Änderung des FNP sind wie ein Persilschein zur Erfüllung der Wünsche des Investors nach möglichst weitreichender Ausnutzung der von ihm erworbenen Flächen.

IX. Klimaschutz - ist durch die Bebauung von Kuba-Emsaue Grünflächen nicht zu erreichen

Der kommunale Klimaschutz wird durch die in Rede stehende Umwandlung der Grünflächen/Wiesen in Bauland massiv beeinträchtigt. Die geplante Umnutzung des etwa 12 Hektar großen Plangebietes in Wohnbauland inkl. Gewerbenutzung wird zwangsläufig eine

massive „Autoschwemme“ im umliegenden Areal sowie im gesamten Stadtgebiet Schotthock zur Folge haben. Je nach der Anzahl der neuen Wohn-/Gewerbereinheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen sein. Klimafreundlich kann das nicht sein. Nicht nachvollziehbar ist, dass hier ein Plangebiet, das eindeutig nicht im Stadtzusammenhang steht, sondern im Außenbereich liegt, entwickelt werden soll. Zur Schonung dieses Außenbereiches ist es angeraten, das Projekt nicht zu realisieren.

x. Denkmalschutz, Erhaltungsgebot, Altlasten

Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende „Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen“ aus dem Jahr 1989 spricht gegen die nun beabsichtigten Beschlüsse. Darin heißt es u.a.: „Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (5 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulichen insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen.“ Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die Werksiedlung „Kuba“ mit der in den Sichtachsen freien Landschaft zur Fabrik hin unter Aufgabe der „Kuba“ seit über 100 Jahren umgebenden Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werksiedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht - wie aus ersten Skizzen, die der Investor vorgelegt hat - eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig. Ebenso komplett fehlt mit Blick auf die Nähe zur Ems mit Hanglage und Wasser-Fließrichtung zur Ems hin komplett die Betrachtung des Bereiches „Altlasten“. Die Kämpers-Liegenschaft ist ein eingetragener Altlasten-Standort. Wie mit dieser Problemstellung umgegangen werden soll, ist im Planverfahren zwingend zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung:

Die einleitende ablehnende Haltung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die Fläche einer zusammenhängenden Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich geplant, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann.

Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben werden.

Zu I.

Planungskosten fallen für die Stadt Rheine nur indirekt an, indem die Erstellung der Planunterlagen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Umweltberichte, Fachbeiträge und Gutachten) inhaltlich begleitet wird. Die unmittelbaren Kosten der Unterlagen sind vom Investor zu tragen, was auch planausgelöste Erschließungskosten (z.B. Um-/Ausbaumaßnahmen am Bahnübergang) umfasst. Verbleibenden Folgekosten bspw. im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen schließlich entsprechende fiskale Einnahmen gegenüber.

Zu II.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den 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 steht zudem im Einklang mit 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. Ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der Planung besteht mithin. Eine umfassende Betrachtung und Bewertung im Sinne einer abschließenden Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

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)

Insgesamt können bei einer Realisierung der Konzeption 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. 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).

Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen.

Die Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helschenweg gewährleistet dabei zunächst einen harmonischen Übergang vom Bestand zur Neuplanung und beeinträchtigt nicht Gebietserhaltungsansprüche benachbarter Siedlungen.

Aufgrund der früheren (und heutigen) Nutzungen und Umgebungsstrukturen handelt es sich um einen - wenngleich nicht innerstädtischen - so doch integrierten Standort, der zzt. nicht adäquat (aus-)genutzt wird und für den seit einigen Jahren seitens der Stadt Rheine verschiedene Entwicklungsszenarien bearbeitet und erörtert wurden. Insbesondere ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neuordnung des Gebietes in den frühen 2000er Jahren hatte eine Entwicklung zum Ziel, die unter Einbindung der vorhandenen baulichen und grünen Strukturen im Schwerpunkt eine Wohnnutzung mit urbanen Qualitäten (ergänzende Dienstleistungsangebote) ermöglichen sollte. Aufgrund der Gemengelage aus eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen (GbR mit vielen Gesellschaftern) und

wirtschaftlichen Anforderungen (v. a. bezüglich des Denkmals) kam eine Entwicklung bisher nicht zustande.

Zu III.

Unter II. wurde vorstehend bereits dargelegt, dass eine Nachnutzung mit langfristiger Entwicklungsperspektive bereits seit einigen Jahren angestrebt wird. Eine Sanierung, Sicherung und Umgestaltung der vorhandenen Gebäudesubstanz ist sinnvoll und erforderlich. Das denkmalgeschützte Spinnereigebäude weist bspw. einen erheblichen Sanierungsstau auf, dem mit den gegenwärtigen Nutzungen nicht begegnet werden kann.

Unter den aktuellen Umständen ist derzeit ausschließlich eine gewerbliche Nutzung bzw. Vermietung möglich. Daher setzt sich die Mieterstruktur primär aus Unternehmen zusammen, die aus dem Bereich Logistik oder Handwerk stammen oder Büroräume für Verwaltungsaufgaben benötigen. Zudem werden zahlreiche Lagerräume und PKW-Stellplätze sowie Garagen sowohl an private als auch gewerbliche Nutzer vermietet.

Eine Nutzung in der jetzigen baulichen Beschaffenheit ist nicht nachhaltig, da die wirtschaftliche Situation nur die notwendigsten Instandhaltungen erlaubt, aber keine Räume für langfristige Investitionen ermöglicht. In der Umsetzung der Vorhabenplanung besteht daher nicht zuletzt auch eine große Chance, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren.

Zu IV. und V.

Der Geltungsbereich des Plans umfasst mit rund 12 ha Gesamtfläche das ehemalige Fabrikgelände in Gänze. Das Gelände ist zweigeteilt: Während nördlich die 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 genutzt wird.

Die Pufferfunktion wird künftig in der ursprünglich zugedachten Funktion nicht mehr erforderlich sein, da eine räumliche Absetzung der gewerblich-industriellen Flächen und der Wohnbebauung in der Form längst nicht mehr erforderlich ist. Aufgrund der früheren (und heutigen) Nutzungen und Umgebungsstrukturen handelt es sich um einen - wenngleich nicht innerstädtischen – so doch integrierten Standort, der zzt. nicht adäquat (aus-)genutzt wird und für den seit einigen Jahren seitens der Stadt Rheine verschiedene Entwicklungsszenarien bearbeitet und erörtert wurden. Wenngleich es sich bei dem Plangebiet 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. 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.

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

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 drei 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_{extrem}-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.



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. 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.

Im Rahmen der fachgutachterlichen Analysen und Kartierungen zeigt sich, dass es insbesondere die entlang des Flusses verlaufenden Flächen sind, die als wertvoll im ökologischen Sinne des Artenschutzes zu erhalten sind; es sind eben nicht die senkrecht zum Fluss liegenden Flächen, die an vorhandene Bebauung anschließen. Genau deshalb ist auch die im öffentlichen Diskurs immer wieder behauptete Wertigkeit „der Wiese“ fachlich nicht belegbar; der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem er entlang der Ems einen ökologisch wertvollen Streifen schafft, der nicht nur als Nahrungshabitat für Tiere, sondern auch als Naherholungsgebiet für Menschen gleichermaßen bedeutsam ist, während der östliche Teil „der Wiese“ fachlich völlig konsequent städtebaulich überplant werden kann.

Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. 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.

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

Seitens der Stadt wurde vorgegeben, dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Areal und einer Verfügbarkeit aller Flächen für die Entwicklung in Frage kommt.

Zu VI.

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 angebundenen 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 angebundenen 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. Im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist entsprechend eine Beschränkung des Überganges unter Beteiligung der RVM konkret zu planen und umzusetzen, die als Bestandteil des Erschließungsvertrages verbindlich zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

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.

Zu VII.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planung ergibt sich aus einem sinnvollen Regelungszusammenhang. Die Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen betrifft dabei den Bestand zuzüglich einer Aufweitung der Emsaue.

Für die Emsaue wird die Zweckbestimmung „Uferrandbereich“ definiert. Die östliche Abgrenzung dieses Bereiches greift in weiten Teilen den in der Planzeichnung gekennzeichneten Verlauf der HQ₁₀₀-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 HQ₁₀₀-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 Retentionseinrichtungen naturnah auszuführen sind (Versickerungs- und Verdunstungsmulden, Mulden, Mulden-Rigolensysteme).

Zu VIII.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit 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.

Das Quartier wird neuen und modernen Standards entsprechende Wohnangebote verschiedener Art schaffen, befindet sich im Einklang mit dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt und kann auf dieser Grundlage vielfältige Nachfragen bedarfsgerecht bedienen.

Die Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helschenweg 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 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. 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).

Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren zunächst Strukturkonzepte, die in vier Varianten grundlegende Entwicklungsziele für die das Plangebiet aufgezeigt haben. Die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess wurde damit bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt. Dem zum Ausdruck gebrachten Wunsch zur Konkretisierung der Planung wurde somit gefolgt und der Öffentlichkeit zu verschiedenen Phasen der Konkretisierung der Planung die Möglichkeit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben.

Zu IX.

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_{extrem}“, 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 Kämpers“ 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. Solaranlagen und PV-Anlagen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan auf 50 % der im Hinblick auf Sonneneinstrahlung geeigneten Dachflächen geplant; außerdem wird eine energieeffiziente Ausleuchtung des öffentlichen Raumes (z.B. bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung) angestrebt.

Zu X.

Innerhalb des Plangebietes liegt das denkmalgeschützte ehemalige Spinnereigebäude der Fa. Kämpers (Walshagenstraße 6). Dabei handelt es sich um ein bedeutendes Dokument der Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse wie auch der Wirtschafts- und Sozialgeschichte Rheines. Hinweise auf eine denkmalschutzrechtliche Relevanz der ehemaligen Betriebsgleise wurden von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen nicht in das Verfahren eingebracht. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Eine Verfahrensaussetzung wird nicht als erforderlich angesehen, da die Belange des Denkmalschutzes nach den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden und die Ziele der Planung ansonsten weiterverfolgt werden.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Baugrundeigenschaften (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn) wurde im Bereich der Bestandsbebauung eine punktuelle Belastung mit Altlasten und Schlacken festgestellt. Im Zusammenhang mit Erdarbeiten ist der Bodenaushub bzgl. seiner Verwertbarkeit zu untersuchen und die erforderlichen Schritte sind mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen.

2. Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr. 1 - Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung)
Stellungnahme v. 30.06.2021

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 25.03.2021 habe ich Ihnen mitgeteilt, dass eine bauliche Um- und Neunutzung der in Rede stehenden Flächen mit Ziel 2-3 LEP (Siedlungsentwicklung innerhalb festgelegter Siedlungsbereiche) grundsätzlich vereinbar ist.*

Zur Beachtung der Ziele 6.1-1 LEP i.V. m. den Zielen 1.1 und 3.3 Regionalplan Münsterland habe ich ergänzend ausgeführt, dass parallel in gleichem Umfang Bauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen sind. Des Weiteren ist zu erläutern, warum nicht zunächst die vorhandenen Wohnbauflächenreserven (Ziel 3.3) genutzt werden. Da auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen eine Prüfung der Beachtung der Ziele nicht möglich ist, kann die Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht angepasst werden.

Ich bitte um erneute Beteiligung nach § 34 (5) LPlG Spätestens vor der Offenlegung der Bauleitpläne nach § 3 (2) BauGB unter Vorlagen folgender weiterer Informationen:

- Erläuterung, warum nicht zunächst die vorhandenen Wohnbauflächenreserven (Ziel 3.3) genutzt werden.*
- Aufstellung der Flächen, die bebaut sind und unverändert weiterhin genutzt werden, die umgenutzt werden und die erstmalig bebaut werden sollen (inkl. Größenangabe und Darstellungsabsicht im FNP),*
- Information zum Umgang mit den erforderlichen Flächenrücknahmen mit Größenangaben und Lage.*

Ergänzender Hinweis zum Hochwasserschutz:

Die Fläche liegt am und randlich im gesetzlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet der Ems. Die Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Teilflächen auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß betroffen sein können. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheit gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.

Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.“

Abwägungsempfehlung:

Die Anmerkungen und Anforderungen werden berücksichtigt bzw. beachtet und die erneute Beteiligung nach § 34 (5) LPlG unter Vorlage der benötigten Informationen durchgeführt. Die angefragten Informationen sind im Entwurf zur 41. FNP-Änderung enthalten.

Nr. 2 - Bez.reg. MS: Dez. 54 - Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogen. Umweltschutz
Stellungnahme v. 23.06.2021

Inhalt:

„von dem Vorhaben werden Belange des Dez. 54 Wasserwirtschaft berührt.

Das Vorhaben liegt im gesetzlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet der Ems. Die Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die obere Wasserbehörde der Bezirksregierung Münster.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Teilflächen auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß betroffen sein können. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.

Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.

Auskunft erteilt Herr [...], Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251/411-5079.“

Abwägungsempfehlung:

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 drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem} -Bereiches vor. Die Planung nimmt somit 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_{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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend so festgesetzt, dass die Hauptbaukörper nicht innerhalb des HQ_{extrem} -Bereiches liegen werden. Im Bereich des ehemaligen Spinnereigebäudes kann dies nicht umgesetzt werden, da sich der HQ_{extrem} -Bereich dort teilweise auch auf das vorhandene Gebäude erstreckt. Da die Spinnerei als Baudenkmal jedoch umgenutzt und nicht über den baulichen Bestand hinaus erweitert werden soll, ist dies als Abwägungsergebnis für den Bereich vertretbar.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich westlich des Erschließungsringes wird der HQ_{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 Ausbuchtung der HQ_{extrem} -Linie an Relevanz verlieren. Im Bereich der ehemaligen Spinnerei ist eine vollständige Freihaltung des HQ_{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.

Nr. 3 - Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen

Stellungnahme v. 17.06.2021.

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 27.05.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hapterschließung des neu konzipierten Plangebietes ist über die Römerstraße vorgesehen, da diese den Verkehr absehbar am leistungsfähigsten abwickeln kann. Eine fachgutachterliche Bewertung dieser Erschließung unter Ansatz einer Berechnung der zu erwartenden Verkehrserzeugung hat ergeben, dass die Quartierszufahrt an der Römerstraße voraussichtlich knapp 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag nutzen werden. Vor dem Hintergrund der für eine Bewertung relevanten Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist bei einer Größenordnung von mehr als 2.500 Kfz-Überquerungen pro Tag eine Sicherung des Überganges durch eine Schrankenanlage erforderlich. Im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist entsprechend eine Beschränkung des Überganges unter Beteiligung der RVM konkret zu planen und umzusetzen. Hierbei handelt es sich um eine zwingende Voraussetzung zur Erschließung des Plangebietes, die als Bestandteil des Erschließungsvertrages verbindlich zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

Nr. 4 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

Stellungnahme v. 11.06.2021

Inhalt:

„zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Schutzgut Boden:

Die Karte der schutzwürdigen Böden liegt in 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem ist die Beeinträchtigung der Böden durch die geplante

Maßnahme zu bewerten. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass von der Planung schutzwürdige Böden betroffen sind, die eine sehr hohe Funktionserfüllung aufweisen (höchste Schutzstufe). Es handelt sich um Plaggenesche.

Für die Erstellung der Umweltprüfung kann die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEO-portal.NRW (<https://www.geoportal.nrw/>) abgerufen werden:

☞ GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.“

Abwägungsempfehlung:

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 Umwidmungssperre des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich.

Für die Inanspruchnahme von Biotopen sowie die Überplanung schutzwürdiger Böden (insbesondere Plaggenesche) wurde zunächst ein überschlägiger Kompensationsbedarf von etwa 121.400 Biotopwertpunkten (öKon 12/2021) ermittelt. Nach Freihaltung größerer Teile der Wiese fällt der Kompensationsbedarf nunmehr geringer aus (96.411 Biotopwertpunkte gemäß Entwurfsplanung, vgl. S. 61 im Umweltbericht, Lindschulte 10/2022). Durch die Überplanung des schutzwürdigen Plaggeneschs entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der nach dem Kompensationsmodell des Kreises Steinfurt über einen Aufschlagfaktor von 0,3 im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

Nr. 5 - Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster Stellungnahme v. 18.06.2021

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 27.05.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.*

Momentan liegen uns außer dem Strukturkonzept wenige konkrete Unterlagen vor um die Planungen zu beurteilen. Wir bitten bei den Planungen mit dem Schwerpunkt Wohnen darum, sowohl ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen im Planareal vorzuhalten als auch die Belange der im Umfeld angesiedelten Unternehmen hinsichtlich Bestandsschutz und gewerblicher Entwicklungsoptionen zu berücksichtigen.“

Abwägungsempfehlung:

Eine Beeinträchtigung der östlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Bestandsnutzungen ist in Folge der Planung nicht zu erwarten. Die östlich des Plangebietes bestehenden Gewerbebetriebe sind in ihren Emissionsverhalten bereits durch die im Bereich der Werkssiedlung (Walshagenstraße, Helsenweg, Bextenstraße, Bayernstraße) limitiert. Im Bebauungsplan wird entlang der Walshagenstraße ein etwa 20 m breiter Streifen als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, für den im Sinne einer sinnvollen Nutzungsabstufung von den östlich gelegenen gewerblichen Flächennutzungen zu den geplanten Wohnnutzungen eine Entwicklung mit wohnverträglichem Gewerbe vorgesehen wird. Ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an die östlich gelegenen gewerblichen Nutzflächen wird somit nicht vorbereitet und die Situation der Betriebe nicht beeinflusst.

Nr. 6 - Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland Stellungnahme v. 10.06.2021

Inhalt:

*Sehr geehrte [...],
gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken, da ca. 3000 m² Wald überplant wird (Karten anbei) und dies nicht adäquat dargestellt und ausgeglichen wird.*

Können Waldflächen nicht erhalten (Begründung notwendig) und entsprechend als Wald dargestellt werden, sind diese im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen, um von einem ausreichendem Ausgleich sprechen zu können.

Diese Fläche muss geeignet und abgestimmt und darf vorher kein Wald und auch nicht in irgendeiner Form versiegelt gewesen sein. Die Fläche ist mit standortgerechten, klimastabilen Forstpflanzen, innerhalb der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

Um die Bedenken zurückstellen zu können wird diesbezüglich eine hinreichend bestimmte Beschreibung der Kompensationsmaßnahme (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe! Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %) sowie die Fläche (Gemarkung, Flur, Flurstück) benötigt.

Abwägungsempfehlung:

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

- der Wald in der Gemeinde 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

Beteiligungsverfahren 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.

Nr. 7 - Kreis Steinfurt: Umwelt- und Planungsamt Stellungnahme v. 29.06.2021

Inhalt:

„der mir vorliegenden 41. FNP Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Für den folgenden Verfahrensschritt wird eine detaillierte Begründung erwartet, die sich insbesondere mit den von mir zu vertretenden Belangen des Naturschutzes sowie der Altlastenproblematik auseinandersetzt.

Aus hiesiger Sicht sollte die Abgrenzung der Änderung so gefasst werden, dass das FFH- und Naturschutzgebiet Emsaue ausgegrenzt bleibt.

Die Altlast Kümper sollte im FNP gekennzeichnet werden.

Ansonsten verweise ich auf meine fachliche Stellungnahme zum zugehörigen B-Plan 342.“

Abwägungsempfehlung:

Dem Entwurf zur 41. FNP Änderung, Kennwort "Emsauenquartier Kümper" liegt eine Begründung und Befassung mit den Belangen des Naturschutzes sowie der Altlastenproblematik bei. Der Bebauungsplanentwurf enthält folgenden Hinweis auf vorhandene und mögliche Altlasten:

„IV KENNZEICHNUNGEN

1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9

Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Baugrundeigenschaften (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn) wurde im Bereich der Bestandsbebauung eine punktuelle Belastung mit Altlasten und Schlacken festgestellt. Im Zusammenhang mit Erdarbeiten ist der Bodenaushub bzgl. seiner Verwertbarkeit zu untersuchen und die erforderlichen Schritte sind mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen.“

Der Änderungsbereich der 41. FNP-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gewählt worden. Er ist auch in dieser Dimension und Abgrenzung erforderlich, da gerade auch im Bereich des FFH- und Naturschutzgebietes bislang gewerbliche Bauflächendarstellungen bestehen, die in den die Naturschutzflächen überlagernden Bereichen natürlich keine Umsetzung erwarten lassen und somit irreführend wären. Die Einbeziehung der Emsaue in den Geltungsbereich soll gleichzeitig das Augenmerk auf diesen sensiblen Bereich richten zur angemessenen Berücksichtigung diesbezüglicher Belange bei der Planung. Die Berücksichtigung und wo erforderlich Beachtung der Belange dieses Bereiches im Zuge der Planung ist den Begründungen einerseits zur 41. FNP-Änderung und konkretisierend zum Bebauungsplan erläutert.

Nr. 8 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
Stellungnahme v. 28.06.2021

Inhalt:

Sehr geehrte [...],
zu der beabsichtigten Änderung des FNP sowie der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:
Wie das Büro öKon auf S. 4 in seinem Kurzbericht Biotoptypenkartierung vom 15.4.2021 bereits betont, handelt es sich bei dem Plangebiet u.a. um eine [mäßig] artenreiche Weidefläche mit einigen "Uraltbäumen".
Die Bezeichnung "mäßig" muss widersprechen werden. Prinzipiell ist extensiv genutztes Weideland von hoher ökologischer Wertigkeit.
Daher ist ein Artenschutzrechtliches' Gutachten erforderlich; auch um auszuschließen, dass es zu Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz kommt. Es ist Wert darauf zu legen, dass das Gutachten wertneutral und über den notwendigen Zeiträume erstellt wird (3. Anmerkung oben). Das Freigelände sowie das Fabrikgelände sind bekanntermaßen Lebensräume für Fledermäuse. Das ist besonders zu berücksichtigen. Außerdem erfordert die Betroffenheit des FFH-Gebietes Ems eine FFH-Vorprüfung.

Abwägungsempfehlung:

Die Belange des Artenschutzes werden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Fachbüro öKon aus Münster geprüft. Hierbei sind detaillierte Aufnahmen der Ist-Situation in Verbindung mit durchgeführten Vogel- und Fledermauskartierungen erfolgt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden in den Umweltbericht überführt und darin Maßnahmen festgelegt, die eine artenschutzrechtlich unbedenkliche Umsetzung der Planung sicherstellen.

Zur Bewertung der Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung über das FFH-Gebiet Emsaue (DE-3711-301) erstellt. Diese kommt zu folgendem Fazit: „Demnach lässt sich als Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung feststellen, dass vorhabenbedingte erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Emsaue“ im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Emsauenquartier Kämpers“ nicht zu erwarten sind. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“

Nr. 9 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt
Stellungnahme, Erstellt am: 29.06.2021

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem eigentlichen Planvorhaben werden aus landwirtschaftlicher / agrarstruktureller Sicht weder Bedenken noch Anregungen geäußert.
Bedenken werden wegen der ggf. geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen von Ausgleich und Ersatz bzw. Artenschutzmaßnahmen sowie der Wiederaufforstung geäußert.
Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die Agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann. Im konkreten Fall bieten sich nach unserer Einschätzung auch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selber, u.a. entlang der Ems, an. Sollten landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wird daher unsererseits gefordert, dass aus der Umweltprüfung hervorgeht, wie die Vorrangprüfung

erfolgt ist und warum die im Bundesnaturschutz genannten vorrangigen Maßnahmen nicht erfolgen können.

Abwägungsempfehlung:

Die vertraglich gesicherten Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Elte, also innerhalb des Stadtgebietes und umfassen eine zusammenhängende Gesamtfläche von rund 55.000 m², in die auch Teile des Artenschutzes integriert sind.

Nr. 10 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
Stellungnahme v. 04.06.2021, siehe Anlage

Inhalt:

Schreiben v. 28.05.2021:

„Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte [...],

es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen.

Da jedoch bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:

- 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSChG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSChG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis entsprechende in den Bebauungsplan aufgenommen.