

Abwägungstabelle erneute Offenlage – Öffentlichkeit Stand: 30.10.2023

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	352, Emsauenquartier Walshagen
Verfahrensschritt:	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Zeitraum:	19.09.2023 - 20.10.2023

1

Stellungnahme, Erstellt am: 25.04.2023

mit dieser Stellungnahme melde ich erhebliche Bedenken gegen die nachträglichen Veränderungen in der Begründung zum o. gen. Bebauungsplan nach dem Ausschussbeschluss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (STUK) vom 14.12.2022 zur Offenlage des v. g. B'Plans' an.

Mit der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage dieses B'Plans' vom 02.03.2023 sind umfangreiche Unterlagen zur Einsicht öffentlich ausgelegt, u. a. auch die Begründung zum B'Plan' Emsauenquartier Walshagen'.

Nach Durchsicht der Unterlagen stelle ich fest, dass die öffentlich ausgelegte Begründung in vielen Punkten von der vom STUK am 14.12.2022 beschlossenen Begründung abweicht.

Diese umfangreichen Änderungen, völlig veränderte Pläne, erhebliche Textveränderungen und Textergänzungen nach einem Ausschussbeschluss sind nach meiner Meinung nicht zulässig und daher rechtlich anfechtbar.

Ich habe nicht alle veröffentlichten Gutachten, sonstigen Fachbeiträgen und die gesamte Begründung auf nachträgliche Veränderungen überprüft. Das ist Aufgabe des Fachbereichs Planen, Bauen, Wohnen.

Hier die von mir festgestellten nachträglichen Veränderungen und Ergänzungen:

In der Begründung zum B'Plan' Nr. 352 'Emsauenquartier Walshagen', s. 6 Anlagen.

Anlage 1 ausgetauschte und stark veränderte Pläne

- 1.1 Seite 10 städtebaulicher Entwurf
- 1.2 Seite 16. 2 Stück Abbildungen von Tiefgaragen

Anlage 2 Textergänzungen und Textveränderungen

- 2.1 Seite 23 Abs. 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen
- 2.2 Seite 24 Abs. 2.4 vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen
Abs. 2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2.3 Seite 25 Abs. 2.6.2 Fassadengestaltung (ganz neu eingefügt)
- 2.4 Seite 26 Abs. 2.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Anmerkung der Verwaltung: Der Stellungnahme sind Abbildungen der vorstehend benannten Textstellen der Begründung beigelegt, in der die Änderungen per Markierung hervorgehoben wurden.

Die erhobenen Bedenken wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

Am 16.11. gab es eine erste [Offenlageberatung](#), bei der aber nur die Offenlage für die Flächennutzungsplanänderung das mehrheitliche Votum fand. Der Offenlagebeschluss zum damals vorgestellten Bebauungsplanentwurf wurde vertagt, da für den damaligen Bearbeitungsstand noch Änderungserfordernisse gesehen wurden.

In der Sitzung v. 14.12.2022 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde dann die Offenlage des wie zuvor gefordert überarbeiteten Planentwurfs für den Bebauungsplan „Emsauenquartier Walshagen“ beraten und beschlossen. Die im überarbeiteten Entwurf enthaltenen Änderungs- und Ergänzungsinhalte wurden transparent stichpunktartig in der Beratungsvorlage sowie in der Sitzung benannt und vorgestellt. Die bei diesem [Offenlagebeschluss](#) des Bebauungsplanes beigelegten Planunterlagen wurden dann korrekterweise als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offengelegt.

Ein Verfahrensfehler ist hieraus somit nicht erkenn- oder ableitbar.

2

Stellungnahme, Erstellt am: 04.09.2023

am 30.08.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (STUK) der Stadt Rheine über den o.g. B'Plan beraten und über die Abwägungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung beschlossen.

Leider muss ich feststellen, dass meine fristgerecht eingereichten Anregungen und Stellungnahmen zu o.g. B'Plan vom 25.04.2023 (siehe Anlage) unter den Abwägungsbeschlüssen fehlt. Die umfangreichen Anlagen liegen Ihnen vor. Ich habe sie nicht noch einmal beigefügt.

Diese Stellungnahme wurde dem STUK nicht vorgelegt und von der Verwaltung nicht abgewägt.

Mit Schreiben vom 17.07.2023 AZ FB5/10/ba hat die Stadtplanung den Eingang meiner Stellungnahme bestätigt und eine Beratung im STUK zugesagt. (s. Anlage)

Ich weiss, als langjähriger [REDACTED] der Stadt Rheine, dass Fehler passieren können. Aber bei diesem strittigen B'Plan gibt es Gegner dieses Projekts, die bei einem solchen Mangel im Abwägungsverfahren juristische Möglichkeiten für eine Klage sehen.

Bitte teilen Sie mir in einer rechtsverbindlichen Auskunft mit, wie dieser Verfahrensfehler zu beheben ist.

Die Feststellung, dass die Stellungnahme vom 25.04.2023 nicht in der Abwägung zur 1. Offenlage berücksichtigt wurde, ist korrekt.

Der Fehler kann und wird dadurch behoben werden, dass die am 30.08.2023 beschlossene erneute Offenlegung eine Befassung mit noch ausstehenden Belangen ermöglicht. Die nicht beachtete Stellungnahme aus der 1. Offenlage wird entsprechend an dieser Stelle mit in die Abwägung einbezogen, siehe vorstehende Nummer 1.

3

Stellungnahme, Erstellt am: 14.10.2023

als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue - die sich seit 2020 als Vertretung von Anwohnern und Anliegern des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat – kritisieren wir nachdrücklich die erneute, numerisch zweite, de facto aus Sicht der Bürger aber dritte Offenlage der Pläne. Es ist u.E. für „Normalbürger“ unzumutbar, sich inhaltlich dreimal durch ein komplettes und komplexes Planverfahren arbeiten zu müssen, um abgewogene Stellungnahmen abgeben zu können. Dieses Vorgehen ist verwirrend und bürgerunfreundlich. Insbesondere viele ältere, nicht internetaffine Mitbürger, werden so diskriminiert und Ihnen wird eine Beteiligung erschwert oder gar unmöglich gemacht.

Im Rahmen der erneuten Offenlage der Planungen jetzt im September/Okttober 2023 geben wir zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: „Emsauequartier Walschagen“, plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:

1. bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kumpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Walschagenstraße, die bislang im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, sollen getrennt voneinander überplant werden. **Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie das Areal der Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten.**

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren verläuft nach rechtlich normierten Verfahrensschritten nach dem Baugesetzbuch. Die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird dann erforderlich, wenn der Bebauungsplanentwurf nach Durchführung einer öffentlichen Auslegung geändert wird. Hierbei handelt es sich aufgrund der vorgenommenen Änderungen somit um eine formale Pflicht. Um die Nachvollziehbarkeit der Änderungen und damit die Transparenz des Verfahrens sicherzustellen, wurden die Änderungen im Bebauungsplan (zeichnerisch und textlich) markiert/hervorgehoben und in der Begründung eine Auflistung der Änderungen vorangestellt. Hierbei handelt es sich um freiwillige und ergänzende Leistungen der Stadt Rheine.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den

Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

2. **Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße** – und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der dieser Stellungnahme beigefügten Variante n zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals – **soll dabei im Mittelpunkt stehen.**

Die Ausführungen sind bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

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 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten¹ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. 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 Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren

¹ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).



3. Zudem sollte die Realisierung einer **Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals (u.a. für die LWL-Schule) zwingend zeitlich und baulich im Vordergrund stehen**. Die planerischen und rechtlichen Grundlagen für eine Teil-Bebauung der umliegenden Grünflächen/Wiesen sollten frühstens geschaffen werden, wenn die Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals insgesamt und auch komplett abgeschlossen ist.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Eine zwingende Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der Zielvorstellung zu einer Gesamtplanung und –entwicklung mit dem städtebaulich als sinnvoll bewerteten Lückenschluss und den als Zielvorstellung verfolgten diversen Wohnangeboten zur Deckung des nicht unerheblichen Wohnraumbedarfs für Rheine nicht abschließend begründbar oder forderbar. Als Gründe gegen eine Freihaltung des gesamten Wiesenareals sprechen der ermittelte bestehende und auch künftige Wohnraumbedarf, die Möglichkeit zentrumsnah und im Siedlungsgefüge Bauland zu entwickeln (Stadt der kurzen Wege/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu berücksichtigen ist daneben auch, dass die mit dem Entwurf verfolgte „Gesamtentwicklung“ (Umnutzungsbereiche plus bauliche Neuentwicklungen) die Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der vorgeschalteten gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe 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.

Die zeitliche Umsetzungsperspektive der Gemeinbedarfsfläche obliegt dem LWL, der in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes in Erwägung zieht.

4. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sind **erhebliche finanzielle Auswirkungen und Folgekosten** für die Stadt Rheine zu erwarten. In allen bisherigen Sitzungs-Vorlagen – vor der überraschenden erneuten Offenlage im September 2023 – für die Beratungen des StUK sind allerdings keine Folgekosten ausgewiesen worden. Die Vorlagen waren entsprechend beim Punkt Kosten mit „Nein“ gekennzeichnet. Dieses Vorgehen war offenkundig falsch und hätte evtl. nach der Beschlussfassung wegen dieses Fehlers sogar beanstandet werden müssen. Die Beigeordnete Schauer hat (siehe Niederschrift StUK/012/2022) Folgekosten für die Stadt Rheine ausdrücklich eingeräumt. Ohne umfassende, detaillierte Folgekostenabschätzung (das gilt auch für zu erwartende Einnahmen, die von der Beigeordneten Schauer pauschal und ohne Beleg in Aussicht gestellt wurden) einen B-Plan aufzustellen für eine derartig große Maßnahme, die der Investor selbst mit „einigen hundert Millionen Euro“ Volumen beziffert hat, ist – ganz besonders mit Blick auf die für 2024 perspektivisch dramatische Haushaltslage der Stadt Rheine mit einem zu erwartenden erheblichen Defizit politisch

Die Ausführungen sind bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Finanziell fallen für die Stadt Rheine nur Planungskosten indirekt an, indem die Erstellung der Planunterlagen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Umweltberichte, Fachbeiträge und Gutachten) inhaltlich wie verfahrensbezogen formell begleitet wird (hoheitliche Aufgabe). Die unmittelbaren Kosten der Unterlagen sind vom Investor zu tragen. Planausgelöste Erschließungskosten (z.B. Um-/Ausbau-

nicht verantwortlich. Die Entscheidungsträger (Politik) haben ohne detaillierten Blick auf die Folgekosten keine tragfähige Basis für eine sachgerechte Entscheidung. Das Verfahren scheint auch im zeitlichen Rückblick rechtlich zweifelhaft, da grundlegende politische Entscheidungen so unter falschen Voraussetzungen bzgl. der Folgekosten getroffen wurden. Falls es zu einer Umsetzung des Projektes kommt, sind 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.

maßnahmen am Bahnübergang) werden im Erschließungs- und Kreuzungsvereinbarungsvertrag so geregelt, dass anfallende Kosten den Planbegünstigten auferlegt werden (vgl. dort). Verbleibenden Folgekosten bspw. im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen schließlich entsprechende fiskale Einnahmen gegenüber.

5. Es gibt erkennbar **keine ausreichende Begründung** für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorhergehende 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie 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 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 anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den 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.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

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 Zeitzugnisse 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. Eine potenzielle Wertsteigerung für den Vorhabenträger ist dabei nicht unwahrscheinlich, steht jedoch dem vollen unternehmerischen Risiko für diese Investitionen entgegen. Die Notwendigkeiten und Ziele der Baulandausweisungen ergeben sich aus der Begründung (Bedarfsdarlegungen, etc.) und den gefassten Beschlüssen.

6. **Dass in der Stadt Rheine ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, ist nicht auf Basis gesicherter Zahlen nachgewiesen.** Die Stadt Rheine verfügt im gesamten Stadtgebiet über im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, politisch unstrittige Baulandflächen in erheblichem Umfang. **Eine detaillierte Aufstellung aller aktuell laufenden Baumaßnahmen sowie aller geplanten Projekte fehlt völlig.** Der pauschalen Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept zu den angeblich fehlenden 2180 Wohneinheiten in Rheine steht mangels Auflistung durch die Stadtverwaltung Rheine keine Zahl der vielen hundert im Bau und in Planung befindlichen Projekte/Wohneinheiten gegenüber. Auch Aussagen zu einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnraum-Baumaßnahmen in den einzelnen Rheinerteilchen fehlen komplett. **Durch die vielen Bau-Möglichkeiten in der Stadt Rheine (u.a. Gellendorf, Eschendorfer Aue, Damloup-Kaserne, Schleupe, Osnabrücker Straße, Neuenkirchener Straße, Elisabeth-Kirmesplatz/Breite Straße, Hörstkamp) entsteht ein deutliches Ungleichgewicht in Sachen Wohnungsbau zu den Ortsteilen Mesum, Hauenhorst oder Elte, in denen kaum oder nicht nennenswerte Wohnbauprojekte**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

In dem [Ende des Jahres 2021 aufgestellten] Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten [allein von 2020] bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

„Die Flächenreserve bei Kumpers 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,

und schon gar nicht massiver Geschosswohnungsbau wie jetzt für den Schotthock vorgesehen – geplant sind. **Insbesondere die gesamtstädtische Verteilung des Geschosswohnungsbaus geschieht deutlich zu Lasten des sowieso schon hoch verdichteten Stadtteils Schotthock.** So wird eine deutliche Ungleichheit der Lebensverhältnisse innerhalb der Stadt Rheine und ganz besonders im Vergleich zu den Ortsteilen wie z.B. Mesum erzeugt. Eine sachgerechte Abschätzung über die Notwendigkeit des Kämpers-Projektes ohne Gesamtsicht auf die Stadt Rheine mit konkreten Zahlen zu Wohnbauprojekten ist nicht möglich.

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 dringende Wohnraumbedarf wird durch die Aufnahme der Stadt Rheine in die Kulisse der Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht, die Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt.

Die Tatsache, dass eine Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Baufläche ausgewiesen ist, bedeutet in der Realität häufig nicht, dass diese auch verfügbar und zielführend sind. Bei der vorliegenden Fläche besteht nach langen Bemühungen nun aufgrund der Entwicklungsabsicht und –möglichkeit durch den Eigentümer die Chance, diesen Bereich unter Berücksichtigung aller Belange zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern.

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). 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. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

7. Zudem ist nur ungenügend 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 dort auf Wohnungs- oder Grundstücksvergaben keinerlei Einfluss haben, ganz im Gegensatz zu anderen Wohnbauland-Projekten in Rheine, wie beispielsweise der Eschendorfer Aue oder des Europa-Viertels, wo die Stadt Rheine auf alle Gege-**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Der durch den akuten Wohnraumbedarf ausgelöste und gem. § 1 Abs. 3 BauGB in öffentlichem Interesse stehende Planungsanlass ist

benheiten Einfluss nehmen kann. Die Stadt Rheine sollte primär die Bauprojekte in den Fokus nehmen, bei dem sie Einfluss hat auf die Grundstücks-/Wohnungsvergabe. Die Zahl öffentlich geförderten Wohnraums im Plangebiet mit nur 10 % ist zudem als lächerlich gering und ausschließlich den Vermarktungs-Interessen des Investors geschuldet zu bewerten. Mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau sind seitens der Stadt zu fordern.

vorstehend bereits dargelegt. Einem derart hohen Wohnraumbedarf lässt sich in der Regel nicht ausschließlich durch eine Säule der Wohnungsmarktentwicklung entwickeln. Vielmehr ist eine Kombination aus privatwirtschaftlichen und öffentlichen Entwicklungen sehr sinnvoll, um die Entwicklung von Wohnraum breit aufzustellen. Die Planung betrifft eine regionalplanerische Potenzialfläche (Allgemeiner Siedlungsbereich), für die es in der Vergangenheit bereits wiederholt Entwicklungsbestrebungen gab. Da diese Potenzialfläche, anders als in der Vergangenheit, als keine Einigung der damaligen Eigentümerschaft erzielt werden konnte, nun auf Antrag der Eigentümerschaft entwickelt werden soll und dies den Vorgaben des städtischen Wohnbaulandkonzeptes (z.B. Tragen der Entwicklungskosten sowie der Risiken) entspricht, wird die Entwicklung befürwortet.

Als Mindestgröße des öffentlich geförderten Wohnraums wurde zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler ein Wert von mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossflächen aller Wohnungen (einschließlich Spinnerei) vereinbart.

8. 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. **Die Argumentation zur Aufstellung eines B-Planes ist besonders auch mit Blick auf inzwischen vorliegende Preislisten für Grundstücke, die sich im Durchschnitt auf 610 Euro pro Quadratmeter (plus zusätzlich Grunderwerbssteuer sowie Notar- und sonstige Nebenkosten) mit Blick auf die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ in Rheine nicht tragfähig.** Mit Blick auf die aktuelle Lage ist (Quelle: Tagesschau, 20. April 2023) berichtet das IFO-Institut bei 16 % aller Wohnungsbauunternehmen von abgesagten Aufträgen. Der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Dietmar Walberg) wird wie folgt zitiert: „Im Mietwohnungsbau in deutschen Städten werden Baukosten aufgerufen, die zwangsläufig dazu führen, dass der Vermieter – egal ob Genossenschaft, Kommune oder Freier – für **mindestens 17,50 Euro kalt** vermieten muss.“ Diese Aussagen und Einschätzungen gelten sicherlich auch für die Stadt Rheine. Von der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ durch dieses Projekt kann keine Rede sein. Eine reine und durch nichts belegte Wunschvorstellung ohne jede Faktengrundlage und entgegen allen aktuellen Trends in der Baubranche ist auch die zur B-Plan-Begründung herangezogene Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept, (Zitat) „Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“ Hinzuweisen ist auch darauf, dass während im Kreis ST die Zahl der Baugenehmigungen krisenbedingt im Jahresvergleich um 53 % gesunken ist, während der Baukonzern Vonovia den Bau von 60.000 Neubauwohnungen stoppt und in der Eschendorfer Aue zahlreiche Bauherren Abstand von Ihren Projekten nehmen – die Lokalpolitik in der Stadt Rheine die planerischen Grundlagen schaffen will für ein Baugebiet, in dem für die Region exorbitante Baulandpreise (rd. 700 Euro) und für die Region komplett unübliche Kaltmieten (ab 17 Euro pro Quadratmeter) zu erwarten sind.

Die Ausführungen sind in ihrem inhaltlichen Schwerpunkt bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt und geringfügig ergänzt/erweitert:

Die vorstehend beschriebene Quote an gefördertem Wohnraum (mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossflächen aller Wohnungen (einschließlich Spinnerei)) wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum wird hierüber sichergestellt. Darüber hinaus sind Festlegungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung entziehen. Es gilt die Grundannahme, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbebauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd werden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzeptes mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum im städtebaulichen Vertrag eingefordert.

Gerade die sinkende Zahl an Baugenehmigungen unterstreicht die Relevanz des Vorhabens vor dem Hintergrund der vorstehend und in den Planunterlagen hinreichend zitierten Ziele des

Wohnraumversorgungskonzepts.

9. Angesichts der explodierenden Kostensteigerungen am Bau sowie der aktuellen Zinspolitik der EZB mit absehbar weiter steigenden Zinsen ist das Projekt „Emsauenquartier Walshagen“ zudem mit **erheblichen, ja unverantwortlichen wirtschaftlichen Risiken für die Stadt Rheine** behaftet. Der Investor hat bereits im Vorfeld deutlich darauf hingewiesen, dass **eine Umnutzung der denkmalgeschützten Fabrik nur bei einer kompletten Vermarktung der umliegenden Flächen wirtschaftlich machbar** ist. Die Stadt Rheine geht bei Beschlussfassung für die vorliegenden Pläne sehenden Auges das erhebliche Risiko ein, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen explodierender Kosten u.U. nicht weiter verfolgt wird. Die Gründung von zwei Gesellschaften für die Durchführung des Projektes ist zumindest ein Indiz dafür. **Die städtische Übernahmeverpflichtung für das Denkmal ist also weiterhin als hoch risikoreich einzustufen.** Ausschließlich die Vermarktung des Baulandes rund um die Fabrik jedoch kann und darf nicht Ziel der Lokalpolitik sein!
- Die Ausführungen sind in ihrem inhaltlichen Schwerpunkt bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:
- Die Kostensteigerungen im Bausektor wirken flächendeckend und wirken sich entsprechend auch auf die wirtschaftlichen Faktoren dieser Projektentwicklung aus. Letztlich verbleibt das wirtschaftliche Umsetzungsrisiko in der Abwägung der Projektentwickler, wie in jedem anderen Vorhaben in der Verantwortung einer privaten Projektentwicklung. Wie bereits vorstehend dargelegt, zielen die Projektentwickler nach wie vor darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die Bedenken, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen stark steigender Kosten nicht weiterverfolgt wird, werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kennzeichnet die Spinnerei jedoch als zu schützendes Denkmal, so dass diesem Belang mit Intention des Erhalts der Spinnerei zunächst hinreichend Rechnung getragen wurde. Sollten Kostensteigerungen oder andere Faktoren einer Sanierung/Umnutzung langfristig entgegenstehen, müssen außerhalb dieses Bebauungsplanes Lösungen eruiert und weitergehend entschieden werden.*
10. Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des **Gebietsprägungserhaltungsanspruchs** 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. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. **Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.**
- Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:
- Die Planvariante „Omega“ wird zur Kenntnis genommen. Sie zeichnet sich durch eine wesentliche Reduzierung der im Entwurf vorgesehenen Bauflächen sowie der Geschossigkeiten und Körnigkeit der Bebauung aus. Sie sieht eine weitreichende Freihaltung der südlichen Wiese von Bebauung vor.*
- Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helsenweg und stellt damit einen städtebaulich vertäglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhaltungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Dichte und abgestufte Höhenentwicklung auch weiterhin als städtebaulich für den Standort geeignet und*



zielführend im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnraumversorgung gemäß Wohnraumversorgungskonzept bewertet. Daneben kann mit dem vorliegenden Entwurf auch den anderen im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für die Förderschule, wohnverträgliches Gewerbe) ein angemessenes Angebot gemacht werden.

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 wurde dabei 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. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

11. Unzutreffend sind sämtliche Ausführungen in der neuen Offenlage ab Seite 19 bzgl. der von IG Kuba-Emsaue, Stadtteilbeirat Schotthock und Walschagenparkverein vorgelegten Alternativplanung. Zitat: „Die Entscheidung für die wohnbauliche Entwicklung der heutigen Freiflächen einschließlich der Teilbereiche südlichen Grünlandes an der Bayernstraße erfolgt veranlasst durch den deutlich angespannten Wohnungsmarkt und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Rheine ...“ **Dazu ist unbestreitbar festzustellen, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rheine an dieser Stelle auf keinen Fall befriedigt werden kann.** Die extrem krisenhafte Lage im Bau-/Zinssektor verhindern aktuell bundesweit und auch lokal zahlreiche private wie auch gewerbliche Baumaßnahmen. In dem Wissen, dass aktuell Wohnbau zum Zweck der Vermietung unter 17-Euro zu erwartender Kaltmiete nicht wirtschaftlich herzustellen ist, sind die Aussagen in der Plan-Begründung schlicht falsch. **Es gibt in Rheine keine oder kaum eine nennenswerte Nachfrage nach Wohnraum in der zu erwartenden Preislage.**

Die bestehende Nachfrage nach Wohnraum ist im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine dargelegt und dies auch wiederholt entsprechend in den Planunterlagen und der Abwägung benannt.

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). 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.

Wie vorstehend bereits beschrieben, sind Festlegungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelgehalt der Bauleitplanung entziehen. Es gilt die Grundannahme, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt

12. Weiter heißt es: „Das Plangebiet hat ein großes innerstädtisches Entwicklungspotenzial.“ Das ist falsch, die Fläche liegt - entgegen allen städtischen Versuchen, das per geschickter Formulierung umzudeuten - im Außenbereich.

13. **Faktisch falsch ist auch eine weitere Behauptung in der Offenlage:** „Alternativ hierzu und auch aus der Öffentlichkeit angeregt wurde sowohl ein Verzicht auf die Entwicklung (von zumindest weiten Teilen) der heutigen Freiflächen, vor allem des Grünlandes an der Bayernstraße. Die Planungsalternative eines kompletten Verzichtes auf einen Einbezug der südlichen Freiflächen würde das große Entwicklungspotenzial zur Schaffung von Wohnraum nicht nutzen. Die Planungsalternative einer deutlichen Reduzierung der städtebaulichen Dichte würde ebenso den Herausforderungen zur Wohnraumversorgung entgegenstehen.“ **Die von IG Kuba-Emsaue, Stadtteilbeirat Schotthock und Walshagenparkverein vorgelegte Variante Omega bietet nachweislich das Potenzial für 450 WE.** Alle Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum, die in der Plan-Begründung gefordert werden, können mit der bürgerschaftlich breit getragenen Variante Omega abgebildet werden. Hinzuweisen ist auch darauf, dass es nach intensiver bürgerschaftlicher Diskussion und Kompromissuche - an der sich Lokalpolitik wie auch Stadtverwaltung und Investor zu keinem Zeitpunkt beteiligt haben - keineswegs eine Forderung zum gänzlichen Verzicht auf die Einbeziehung der südlichen Grünflächen in eine Bebauung gibt. Diese Planungsalternative einer Nicht-Einbeziehung der Grünland-Flächen wurde aus der Bürgerschaft zu einem sinnvollen und tragfähigen KOMPROMISSVORSCHLAG umgewandelt. **Eine echte Prüfung dieses Kompromissvorschlages hat es jedoch im gesamten Verfahren nicht gegeben: Auch im Ausschuss für Stadtentwicklung wurde diese Variante zwar wenige Sekunden gezeigt, aber weder inhaltlich geprüft noch zu einer inhaltlichen Diskussion zugelassen.** Anmerkung dazu: Auf die formale Einbringung des Kompromissvorschlages (Variante Omega) als Anregung nach

mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbebauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingepflichtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bestätigen die Einschätzung, dass es sich bei den heutigen Freiflächen, die für eine künftige Bebauung vorgesehen sind, aktuell um Außenbereichsflächen handelt. Diese Flächen liegen jedoch in einer integrierten Lage und sind regionalplanerisch mit den baulich vorgesehenen Bereichen als allgemeiner Siedlungsbereich vorgemerkt, was im Grundsatz eine Entwicklung im innerstädtischen Zusammenhang ermöglicht und einer Ausweitung des Siedlungsraumes in den „klassischen“ Außenbereich entgegenwirken soll. Damit wird dem städtebaulich im Regionalplan Münsterland verankerten Grundsatz einer kompakten Siedlungsentwicklung entsprochen (vgl. geltender Regionalplan Münsterland, bekannt gemacht am 27.06.2014, s. Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln). Im Norden sind die Freiflächen durch den historischen Gewerbestandort eingefasst, im Osten durch die anliegenden Siedlungsstrukturen jenseits der Walshagenstraße und im Süden durch die Siedlungsstrukturen südlich der Bayernstraße.

Dass die Planvariante Omega vor dem Hintergrund der deutlichen Reduzierung der Bebauungsplanentwurf bebauten Bereiche und der hier veranschlagten städtebaulichen Dichte etwa die gleiche Anzahl an Wohnungen und Wohnraum im Gebiet erreicht wird, wurde nicht nachweislich dargelegt und ist nicht plausibel erwartbar. Zudem ist es nicht Planungsziel auf den bedarfsgerechten Anteil wohnverträglicher Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung an der Walshagenstraße zu verzichten und würde kein Lückenschluss zur Bayernstraße erreicht, der eine bessere und städtebaulich verträgliche Ausnutzung der vorhandenen (Infra-)Strukturen und der regionalplanerisch veranschlagten Siedlungsbereichsfläche hier ermöglicht. Der Vorwurf, dass eine Kompromisslösung nicht gesucht und nicht gefunden wurde, wird zurückgewiesen. 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 wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und

§ 24 GO hat die IG Kuba-Emsaue – leider – aufgrund zweimaliger, persönlicher Zusicherung aus der Lokalpolitik, diese Variante im StUK-Ausschuss zur Diskussion vorzulegen, verzichtet. Das hat sich aus Sicht der IG Kuba-Emsaue als Fehler erwiesen, der aber ein negatives Schlaglicht auf die mangelhafte Bürgerbeteiligung im gesamten Planverfahren wirft.

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. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten.



Der Bezug § 24 GO wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt entzieht sich der Abwägung der Bauleitplanung. Der Vorwurf einer nicht ausreichenden Bürgerbeteiligung wird zurückgewiesen. Hierzu wird auf die Abwägung zu Punkt 26 verwiesen, der noch einmal explizit darauf abstellt.

14. In der aktuellen Plan-Begründung heißt es u.a.: „Im Emsaubereich kann die bisherige Grünfläche zu einem relevanten Teil durch Festsetzungen gesichert erhalten und durch Maßnahmen weiter aufgewertet werden.“ Mit Blick auf das vorliegende Ökon-Gutachten und dessen unbestrittene Aussagen ist eine in der erneuten Offenlage angedeutete Aufwertung der Flächen als falsch zu bewerten. **Das Grünland südlich der Fabrik hat gutachterlich festgestellt hohen ökologischen Wert. Den Eindruck zu erwecken, dass hier nach massivem Abbruch von Bestandsgebäuden und geplanter massiver Bebauung des Grünlandes ökologisch wertvoll gehandelt wird, indem Flächen aufgewertet werden, ist eine unzulässige Verdrehung der Tatsachen.** Abbruch, Baumfällungen und Massiv-Bebauung auf dem Areal auszugleichen zu wollen, das zuvor schon hochwertig war, kann nur als unmöglich bezeichnet werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei dem Ökon-Umweltgutachten der Öko-Ausgleich von 121.400 Pkt. in unmittelbarer Nähe und im Zusammenhang mit dem Plangebiet gefordert wurde. **Nicht nachvollziehbar, nicht zu begründen und daher abzulehnen ist, dass dieser Öko-Ausgleich im viele Kilometer weit entfernten Ortsteil Elte geschehen soll.** Auch das per Neu-Gutachten verursachte „Verschwinden“ von rund 20.000 Biotopwertpunkten sowie das „Verschwinden“ eines räumlichen Zusammenhangs zwischen dem Walshagen-Projekt mit seinen - Zitat „voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen“ - ist nicht begründet worden und daher abzulehnen. **Auch der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt.** Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist, CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das rundweg abzulehnen.

In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetz- bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung. Der von Ökon beschriebene Vor-Ort-Ausgleich bezieht sich auf die Funktion der Weide als Nahrungshabitat für Stare. Hierfür wird die im Geltungsbereich gelegene, derzeit ungenutzte Grünlandfläche in der Emsaue, extensiviert (siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht).

Die externe Kompensationsmaßnahme wurde fachlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist somit aus fachlicher Sicht geeignet.

Bei der von Ökon durchgeführten Ermittlung des Kompensationsbedarfs handelt es sich um eine „Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ mit Datum des Berichtes vom 01.12.2021. Diese überschlägige Bilanz betrachtet nicht den im gegenständlichen Bebauungsplan zugrunde gelegten Planungsstand und diente der Vorab-Reservierung von Ökopunkten. Im Umweltbericht von August 2023 (Stand für die 2. Offenlage) wird hingegen der aktuelle Planungsstand des Bebauungsplans berücksichtigt. Eine Abweichung von Punkten durch die Konkretisierung der Planung im Laufe eines Planungsprozesses entspricht der fachlichen Praxis.

Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierzu wird auf die Abwägung zum vorletzten Punkt der Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.

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 Tief-

garagen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer 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 zu einem moderaten Mikroklima bei.

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 und möglich.

15. Hinzuweisen ist auch darauf, dass rund **3000 Unterschriften** (Petition im Internet plus schriftlich) von Bürgern vorliegen, die sich deutlich gegen eine Bebauung der Kämpers-Wiese (Grünland entlang der Bayernstraße) richten. Der Bürgerwille zum Erhalt des Grünlandes und für eine Kompromiss-Bebauung (Variante Omega) ist auch damit, sowie beim Bürgerforum Schotthock sehr eindrucksvoll deutlich geworden. **Es gibt aus der Bürgerschaft erkennbar überhaupt keine Zustimmung zu den von der Lokalpolitik unterstützten Investoren-Plänen.**

Die Ausführungen sind nahezu inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle weitgehend wiederholt:

In der Offenlage kam bei vor diesem Verfahrensschritt 3.000 genannten Einwänden der Petitionsunterzeichner lediglich eine überschaubare Zahl an Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit) zusammen. Einige Stellungnahmen bündelten dabei die Einwände mehrerer Bürger. Bei der mit 6 Wochen länger als gesetzlich erforderlichen Offenlage des Entwurfs wurde auch nur wenig Gebrauch von der Möglichkeit der Einsichtnahme und Erörterung gemacht, so dass mit dem Entwurf offenbar schon viel Kritik genommen werden konnte und mit den nach der Offenlage noch kleinteilig vorgenommenen Festsetzungsanpassungen und dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplanstand ein ausgewogener Kompromiss vorliegt.

16. Die nun erneut in Offenlage befindlichen Pläne sehen eine massiv verdichtete Bebauung vor. **Die Bebauung mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss ist abzulehnen.** Eine Bebauung soll maximal mit drei Geschossen, ggfls. plus Staffelgeschoss, erlaubt sein. Bsd. gilt dies auch, da die geplanten Tiefgaragen bis zu 1,80 Meter aus dem Grund herausragen dürfen. Diese Änderung der Pläne bedeutet konkret, dass die in der Diskussion oftmals nachdrücklich kritisierte Geschosshöhe (optisch real zu sehen u.a. fünfgeschossig, de jure u.a. 4 plus Staffelgeschoss) ganz beträchtlich

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind städtebaulich angemessen entlang der vorhandenen und angrenzenden Strukturen hergeleitet. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines differenziert genutzten und in seiner Dichte und möglichen Höhenentwicklung abgestuften Stadtquartiers vor. Die

wächst. Dürfen nämlich die Tiefgaragen um bis zu 1,80 Meter „herausragen“, wird auch die Höhe der Bauwerke optisch entsprechend noch wichtiger. Diese Änderung ist daher abzulehnen.

geplanten Geschossigkeiten werden als standortverträglich und angemessen beurteilt.

Der Bebauungsplan enthielt zum (ersten) Entwurf eine Festsetzung, dass Tiefgaragen die um maximal 1,00 m über die Geländeoberfläche herausragen dürfen. Nach weiterer Konkretisierung der tiefbautechnischen Erschließungsplanung kann dieser Wert voraussichtlich nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus dem deutlichen Gefälle innerhalb der an die einzelnen Quartiere angrenzenden Straßenverkehrsflächen, verbunden mit den großen und zusammenhängend geplanten Tiefgaragen in den einzelnen Quartieren, resultieren stellenweise größere Maße. Die Festsetzung wird daher zur erneuten Offenlage geändert und die Überschreitung auf max. 1,00 m im Mittel begrenzt. Danach sind Maximalwerte von mehr als 1,00 m möglich, wenn diese an Stellen mit einer geringeren Überschreitung ausgeglichen werden. Zur Vermeidung unmaßstäblicher und hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkung nachteiliger Auslegungen wird die maximal mögliche Überschreitung zusätzlich begrenzt. An zwei Stellen (nordwestliche Ecke von Quartier 3 und nordwestliche Ecke von Quartier 8) wird diese Maximalüberschreitung überschlägig etwa 1,80 m betragen, sodass dieser Wert in der Festsetzung als absolute Begrenzung gewählt wurde. Insgesamt ermöglicht diese Festsetzung ein über das ursprüngliche Maß von 1,00 m hinausgehendes Herausragen von Tiefgaragen über die Geländeoberfläche, sichert über ergänzende Regelungen aber auch insgesamt die städtebauliche Verträglichkeit. Nicht zuletzt kann auf Grundlage der Festsetzung die Belüftung von Tiefgaragen sichergestellt werden.

17. Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das knapp 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 verändert. 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 Umland möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kümpers 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 zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Primärzieles „Schaffung von Wohnraum“ durch das Projekt nur ein Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (Zitat Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) sollen nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Bauland zur Verfügung stehen. **Die formulierte Begründung für den B-Plan „Schaffung von Wohnraum“ ist also nicht zutreffend.** Dass hier „bezahlbarer Wohnraum“ geschaffen werden kann, hatten wir bereits stichhaltig widerlegt. Alle aktuellen Nachrichten aus der Baubranche bestätigen das eindrucksvoll, Lokalpolitik und Stadtverwaltung Rheine setzen den-

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die verfügbare Fläche einer zusammenhängenden Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die Befassung mit der Fläche samt den bislang unbebauten Bereichen zur Bayernstraße fußt auch auf der regionalplanerischen Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Anders als in der Stellungnahme vorgebracht, ist die Planung nicht allein auf das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ beschränkt. Die Begründung zum Bebauungsplan führt bzgl. des Planerfordernis und der Ziele aus: *„Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine*

noch darauf, bei exorbitanten Grundstückskaufpreisen „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Die Unmöglichkeit dieses Vorhabens ist offenkundig.

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.“ Damit entspricht die Planung voll ihren Zielsetzungen und steht ihnen keinesfalls entgegen. Mit den ca. 6,5 ha in FNP vorgesehener „Wohnbaufläche“ bzw. dem im B-Plan ausgewiesenen „Allgemeinem Wohngebiet“ wird das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ keinesfalls nur „mit einem kleinen Teil“, sondern sehr umfassend bedient.

In dem Ende des Jahres 2021 aufgestellten Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten allein von 2020 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)

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept und trägt das Ziel „Schaffung von Wohnraum“.

Darüber hinaus sind Festlegungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung entziehen.

Es gilt die Grundannahme, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. Besser ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, als fehlende Wohnungen. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbebauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich ge-

18. Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße soll evtl. durch Poller (?) oder entsprechende Verkehrsregelung unnutzbar für die Erschließung gemacht werden. Beide Punkte sind zu begrüßen. Eine Anbindung über die Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV /Senger/Twieling vorbei ist abzulehnen. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem im Gegensatz zu der gutachterlichen Forderung in der erneuten Offenlage ebenfalls zu beschränkenden Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugesperrt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die Schleichwege über den Kreyenesch, Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße müssen gesondert betrachtet werden. Auch hier sind Maßnahmen notwendig, die die Anbindung des Plangebietes verhindern. Zu bezweifeln sind zudem auch die in der erneuten Offenlage präsentierten, vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet erst jetzt, sehr spät im laufenden Verfahren mit 450 beziffert wurde und die Anzahl der WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht zahlenmäßig benannt und auch nicht mitberücksichtigt wurde, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

förderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingefordert.

Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen (Essen) hat eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Darin wird die Verkehrserzeugung durch die Vorhabenplanung ermittelt, die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz analysiert und die Verkehrsqualität gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) bewertet.

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Dies wird durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Walshagenstraße unterstützt, die im Erschließungsvertrag mit dem Projektentwickler vereinbart werden.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Römerstraße/Lingener Damm wurde im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des Umbaus zu einem Kreisverkehr erfolgreich nachgewiesen. Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

Die Erforderlichkeit der Sicherung des unbeschränkten Bahnübergangs ist in der Verkehrsuntersuchung dargestellt.

Die Liobastraße hingegen wurde nicht für die Erschließung des Plangebietes berücksichtigt. Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung unattraktiv gestaltet werden, um übermäßige Verkehrsflüsse in südliche Richtung zu vermeiden.

Lediglich ein kleiner Teil der Wohnbebauung an der Bayernstraße und am Helsenweg wird über die jeweiligen Knotenpunkte mit der Walshagenstraße erschlossen. Hier ist von einer gesamten täglichen Mehrbelastung von 23 und 27 Kfz/Tag auszugehen. Am Knotenpunkt Walshagenstraße/Bayernstraße ist in den maßgeblichen Spitzenstunden von 4 Kfz/h bzw. 5 Kfz/h Neuverkehr auszugehen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes unter Vollbesiedlung des Plangebiets wurde im Prognose-Planfall erfolgreich nachgewiesen.

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine nennenswerten zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Die Schleichwege sind theoretisch nutzbar, aber da sie abwegig liegen und ihr Ausbau nicht für Durchfahrtsverkehr attraktiv ist, sind nur marginale Fahrten hierher durch Anlieger des Plangebietes erwartbar. Sollten wider Erwarten relevante Schleichverkehre eintreten, bestünde die

Möglichkeit, noch über nachgelagerte weitergehende Ordnungs- oder Anpassungsmaßnahmen nachzuregeln.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurde in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls im Grundsatz im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Die Verkehrszahlen wurden auf Grundlage der einschlägigen Verfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) ermittelt. Die Eingangsgrößen sowie die detaillierte Berechnung dazu sind dem Verkehrsgutachten auf den Seiten 14 bis 24 zu entnehmen. Darin sind auch die geplanten Nutzungen des Spinnereigebäudes (Seniorenwohnungen, Pflegegruppen, Tagespflegeeinrichtung und Kita) berücksichtigt.

19. Zu fordern ist auch, dass die 7/24/365 befahrbare und befahrene Bahnstrecke, die in offener Landschaft liegt, im Bereich des Plangebietes komplett eingezäunt/gesichert werden muss. **Beide Bahnübergänge (Römerstraße/Bayernstraße) müssen zwingend mit einer Schrankenanlage versehen werden.**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist.

Im Bereich des Walshagenparks und im aktuellen besiedelten Bestand gibt es keine Einzäunung entlang der Gleise, sondern reicht die einfache Trennung des öffentlichen Raums durch einen Grünstreifen, auch wurde bislang weder von den Verkehrsplanern oder bahnseitig eine Einzäunung gefordert.

Eine Einzäunung wäre aufgrund der immer unterbrechenden Querungen nur lückenhaft leistbar, wäre dann aber auch mit einer aus diversen Gründen (Unterhaltungsfragen, Landschaftsbild, nicht vorteilhafteren Korridorbildung verbunden.

Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

Wie im Verkehrsgutachten beschrieben, ergibt sich die Art der Sicherung einer Bahnanlage entsprechend der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) aus der Anzahl der Kfz-Überquerungen pro Tag.

Im Analysefall (Verkehrserhebung im November 2022) wurden für die Bayernstraße folgende Verkehrsbewegungen erhoben:

- Morgendliche Spitzenstunde: 78 Fahrzeuge
- Nachmittägliche Spitzenstunde: 90 Fahrzeuge

Das entspricht einem rechnerischen Aufkommen von lediglich 1,5 Fahrzeugen je Minute der Spitzenstunde.

Für den Prognose-Planfall (also unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehrserzeugung) werden folgende Verkehrsbewegungen für die Bayernstraße prognostiziert:

- *Morgendliche Spitzenstunde: 83 Fahrzeuge*
- *Nachmittägliche Spitzenstunde: 96 Fahrzeugbewegungen*

Es ist ersichtlich, dass es sich bei dem Verkehrsaufkommen an der Bayernstraße sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose unter Berücksichtigung der von der Planung ausgelösten Verkehre um geringe Verkehrsmengen handelt.

Aufgrund der geringen Frequenz an der Bayernstraße ist dort der Bau einer Schrankenanlage gemäß EBO nicht erforderlich.

20. Für eine **Einbindung der städtischen Flächen entlang der Ems** (am Wendehammer Bayernstraße gelegen) in die Gesamtplanung werden keine Argumente vorgetragen. Ein als Möglichkeit in Rede stehender Flächenankauf des wg. Hochwasserschutzes nicht bebaubaren Areals ist mit Blick auf die Finanzlage der Stadt Rheine abzulehnen. Auch in Rede stehende Nutzungen (so wie überwiegend in den vergangenen 50 Jahren auch) als Weide/Sommerweide sind abzulehnen, wenn sie den nötigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zugerechnet werden sollen. Es kann nicht sein, dass der Investor zunächst die Weidehaltung per Kündigung des Pachtvertrages unterbindet und dann die Gestattung einer erneuten Weidehaltung in dem nicht bebaubaren Bereich mit Pluspunkten bei den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen belohnt wird. Das Grünland südlich der Fabrik hin zur Bayernstraße war immer schon ein ökologisch höchst wertvolles Areal, was durch das erste Gutachten (Ökon) nachweislich bestätigt worden ist.

Das städtische Flurstück ist integrativer Bestandteil der bestehenden Grünfläche und wird in die Planung einbezogen, um vor Ort den geforderten Ausgleich und die Retention bewältigen zu können. Vor Ort-Ausgleich und die Retention liegen im öffentlichen Interesse und sollen daher vertraglich geregelt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf samt den einbezogenen städtischen Flächen und des FFH-Gebiets beinhaltet die zunächst für die Planung relevant und bedeutsam erachteten Flächen. Die Einbeziehung des FFH-Gebietes sollte ohne Überplanung / Eingriffe in das selbige Teil des Geltungsbereiches sein, um Anstoßwirkung zu entfalten und die mit den Schutzgebietsflächen verbundenen Belange in der Planung vor Augen zu haben.

Der neu gezogene Geltungsbereich ist Ergebnis der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und den in diesem Zusammenhang geführten Abstimmungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit den im Einzelnen vorgenommenen Punktebewertungen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach den Vorgaben des LANUV NRW (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW) erstellt worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen stehen nahezu vollständig im Eigentum der Projektentwickler, lediglich das südwestliche Flurstück 166 ist eine städtische Fläche. Die als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen werden entgegen der Einschätzung in der Stellungnahme auch nicht von der Stadt Rheine gekauft. Lediglich die Teilfläche, in der die Regenwasser-Versickerungsfläche angelegt wird, wird aus betriebstechnischen Gründen der Stadt Rheine übereignet.

21. **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 „Auto-schwemme“ im umliegenden Areal sowie im gesamten Stadtgebiet Schotthock zur Folge haben. Je nach der Anzahl der neuen Wohn-/Gewerbeheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie vielen Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen. Klimafreundlich ist das nicht. Nicht nachvollziehbar ist, dass hier ein Plangebiet, das eindeutig nicht im Stadtzusammenhang steht, sondern nachweislich im

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Ab-

Außenbereich liegt, entwickelt werden soll. Zur Schonung dieses Außenbereiches ist es nötig, das Projekt nicht zu realisieren.

wägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs. Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Dafür spricht z.B. neben der Entwicklungsmöglichkeit die zentrale, infrastrukturell vorausgestattete und attraktive Lage und die mit der Entwicklung verfolgte städtebauliche Zielsetzung der „Stadt der kurzen Wege“. Bei einer kompakten Entwicklung mit kurzen Wegen kann des Weiteren auch der Modal Split in der Regel günstiger gestaltet werden.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (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 Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer 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 zu einem moderaten

Mikroklima bei.

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 und möglich.

22. Die in der erneuten Offenlage gewählte Formulierung „Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten“ offenbart in ihrer nur vermeintlich trickreichen Wortwahl das inhaltlich nicht nachvollziehbar zu belegenden Bemühen, hier eine Fläche als etwas darzustellen, was sie nicht ist. **Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-) bebauten Stadtteils:** Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet unwidersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht „integriert“: An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten mit der dortigen Bebauung die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Freifläche (Grünland/Wiese Bayernstraße) dient als eine Art „Pufferzone“ zu der Kümpers-Fabrik. **Hier ist die erneute Offenlage inhaltlich faktisch falsch: Das Plangebiet ist nachweislich NICHT an drei Seiten siedlungsstrukturell eingebunden.** Im Norden des Plangebietes ist eine Ackerfläche; im Osten des Plangebietes stehen wenige vereinzelte Wohnhäuser, ansonsten befindet sich dort der Beginn des Walshagenparkes, ein Garten/Waldgebiet, die Römerstraße sowie in großer asphaltierter Parkplatz und ein landwirtschaftlich genutztes Areal/Maisacker mit angrenzenden Kleingärten; im Westen des Plangebietes ist die Ems – diese drei Seiten des Plangebietes sind eindeutig nicht „siedlungsstrukturell eingebunden“.

Die Bezeichnung „Außenbereich im Innenbereich“ ist eine planungsrechtlich gängige Bezeichnung, die auch in der Rechtsprechung anerkannt und von der Rechtsprechung verwendet wird. Es handelt sich somit nicht um eine „trickreiche Wortwahl“.

Die Planunterlagen bestätigen die Einschätzung, dass es sich bei den heutigen Freiflächen, die für eine künftige Bebauung vorgesehen sind, um Außenbereichsflächen handelt. Dennoch liegt eine integrierte Lage vor, die eine Entwicklung im innerstädtischen Zusammenhang ermöglicht und einer Ausweitung des Siedlungsraumes in den „klassischen“ Außenbereich entgegenwirkt. Im Norden werden die Freiflächen durch den historischen Gewerbestandort eingefasst, im Osten durch die anliegenden Siedlungsstrukturen jenseits der Walshagenstraße und im Süden durch die Siedlungsstrukturen südlich der Bayernstraße. Zwischen dem Vokabular „innerstädtisch“ und „Außenbereich“ muss auch nicht per se ein Widerspruch bestehen, was mit der Einstufung als „Außenbereich im Innenbereich“ dokumentiert wird. Die Stellungnahme wird entsprechend zurückgewiesen und an der Einschätzung einer siedlungsstrukturellen Einbindung des Plangebietes festgehalten.

23. Da die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine laut protokollierten Aussagen der Beigeordneten Schauer auch im Plangebiet gelten soll, ist die laut vorliegenden Plänen **beabsichtigte Fällung der vier großen, alten Linden an der Einmündung Ahldeweg/Bayernstraße abzulehnen.**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen.

Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße.
 Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst.
 Gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 04.05.1999 wird der Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen geregelt. Die Satzung greift gem. § 2 dementsprechend für den Baumbestand im Geltungsbereich nach Aufstellung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans fließen alle Gehölzbestände (einschließlich Baumgruppen), die aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht ein und werden im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Neben den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Umweltbericht zusätzlich die Gestaltungsmaßnahme G1, die Anpflanzung von 30 Bäumen im Geltungsbereich, formuliert. Diese Maßnahme wird durch Festsetzung verpflichtende Vorgabe und damit zusätzlich im Geltungsbereich umgesetzt.



24. Zu klären ist 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 den B-Plan. 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 (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, 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

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung.

Die Bedenken und Ausführungen bzgl. der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt und erfordern der denkmalrechtlichen Genehmigung

Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. **Wird die Werkssiedlung „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 Werks-siedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

durch die zuständige Denkmalbehörde. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde (LWL) werden laufend geführt und die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet. Im Bebauungsplan wird das Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB als ebensolches nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Werkssiedlung wird nicht überplant, bleibt somit von der Planung unberührt und damit mit ihrer Eigenart und Erlebbarkeit erhalten. Durch die akzentuierte Bebauung wird mit dem Ziel einer städtebaulich verträglichen Einbindung Rücksicht auf die umliegenden Bereiche genommen, indem an die Werkssiedlung angrenzend, durch den Helschenweg und westlich noch durch eine öffentliche Grünfläche abgerückt kleinteilige Reihenhausstrukturen (WA3, WA 4.1 und WA5) mit einer festgelegten Höhenbegrenzung auf maximal 10 Meter Gebäuhöhe andocken, sodass die neuen Strukturen sich städtebaulich angemessen angliedern. Die Bebauung des Bereiches ist städtebaulich sinnvoll aufgrund der Möglichkeit zur (Aus)Nutzung und Optimierung vorhandener Infrastrukturen und der Entwicklung einer im Allgemeinen Siedlungsbereich / Siedlungszusammenhang gelegenen, verfügbaren Potenzialfläche.

25. Fraglich und höchst zweifelhaft ist auch, ob in Sachen Denkmalschutz **die geplante Komplett-Entkernung des Spinnerei-Gebäudes** zulässig ist. Wenn - wie neuerdings geplant - nur die Fassade stehen bleibt, ist das Denkmal kein Denkmal mehr. Dazu ein Zitat/Forderung aus der zunächst vorliegenden **Begründung Bebauungsplan Nr. 352**: Die „Spinnerei soll als Denkmal vollständig erhalten und durch Wohnnutzung (Pflege, betreutes Wohnen) nachhaltig gesichert werden.“

Es ist nach wie vor ein Ziel der Planung, die Spinnerei als Denkmal so weit wie möglich zu erhalten und es durch die möglichen Nutzungen im Rahmen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets bedarfsorientiert, verträglich und zukunftsfähig aufzustellen. Die Zulässigkeiten das Denkmal betreffend, obliegen dabei jedoch weitergehend der genehmigenden Behörde unter Beteiligung der zuständigen Denkmalbehörde(n).

Wie zuvor bereits ausgeführt, wird bzgl. der geplanten Umnutzung und Umbauten des ehemaligen Spinnereigebäudes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf Basis der fortlaufenden Einbindung denkmalschutzrechtlicher Belange in die hochbauliche Planung ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.

26. In Sachen **Bürgerbeteiligung** sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozialdiskriminierend und haben **weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen**. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten geführte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren darf. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur völlig unzureichend aufgefangen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet wurde, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig trotz der Pandemiesituation einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligung war dabei durch die zu dem Zeitpunkt vorherrschende Corona-Pandemie beeinflusst. Unter dieser Beeinflussung wurden digitale Beteiligungsmöglichkeiten gewählt, die zu dem Zeitpunkt vor dem Hintergrund der Pandemie als vertretbar eingestuft

wurden. Die frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der Einschränkungen in Anbetracht der stadtentwicklerischen Relevanz des Vorhabens letztlich besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 für die Öffentlichkeit angeboten. Neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes ermöglichte dieser Termin eine Vor-Ort-Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 nochmals ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt. Hierfür war zunächst die Präsentation von drei Varianten vorgesehen, die als Diskussionsgrundlage im Bürgerforum als ausreichend erachtet wurden. Letztlich wurde im Bürgerforum aber auch Gelegenheit gegeben, die Variante des Stadtteilbeirates zusätzlich noch vorzustellen und zu diskutieren. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Phase der frühzeitigen Beteiligung auf verschiedenen Wegen vielfältige Möglichkeiten zur Information und zur Einbringung in das Planverfahren beinhaltet hat.

27. Völlig untergegangen ist in Sachen FNP-Bürgerbeteiligung auch der **Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend eingebracht wurde**. Weil die Stadt Rheine planerisch bereits über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesenen höchst wertvollen Grünlandflächen des Kämpers-Areals in unmittelbarer Nähe zum FFH-Schutzgebiet Ems. Zu diesem Flächentausch mit seinen gesamtstädtischen Auswirkungen (u.a. kein neues Wohnbauland in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische Verteilung von Baumaßnahmen) hat es **keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben**. Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Der Flächentausch ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben zwingend erforderlich und wurde im Zuge der landesplanerischen Anfrage bezogen auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes als „mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ beschieden.

6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelagerberatung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.

28. **Die zunächst in erster Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen inhaltlich nicht überein**. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flä-

Die Einwände aus der IG Kuba-Emsauen-Stellungnahme zum Plangebiet „Emsauenquartier Walshagen“, bei dem die IG am Ende ihrer Eingabe resümiert, die „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage

chen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2.4 Abstandsflächen. Komplett neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die formal erste Offenlage 2023 verändert wird. Diese Offenlage war somit als fehlerhaft abzulehnen. **Die erneute, in wesentlichen Teilen geänderte und nachgebesserte zweite Offenlage des komplexen Planverfahrens jetzt im September/Oktober 2023 stellt alle an der Planung interessierten Bürger vor unlösbare Probleme.**

Eine echte, sachgerechte Beteiligung von Bürgern, eine echte Berücksichtigung von berechtigten Bedenken und Anregungen zu diesem Planverfahren ist so nicht möglich. Mehrere hundert Seiten Unterlagen/Gutachten/Pläne/Zeichnungen etc. und alle daraus abgeleiteten Änderungen in der erneuten Offenlage nachzuvollziehen und sich sachgerecht in der Offenlage dazu zu äußern, ist so gut wie keinem Bürger möglich. Dieses gesamte Verfahren und Vorgehen ist in Sachen Bürgerbeteiligung in höchstem Maße unfair. Wir regen an, das Verfahren zu stoppen und in einer **erneuten Bürgerversammlung die geänderten Pläne öffentlich allen Bürgern sowie allen bisher verfahrensbeteiligten Bürgern zu präsentieren**, mit den Bürgern zu diskutieren und erst danach weitere Verfahrensschritte zu gehen.

aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“.

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

1. Am 16.11. gab es die erste [Offenlageberatung](#), bei der aber nur die Offenlage für die FNP-Änderung das mehrheitliche Votum fand. Der B-Plan-Offenlagebeschluss wurde vertagt.
2. In der Sitzung v. 14.12.2022 des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde die Offenlage des – wie zuvor gefordert überarbeiteten - Planentwurfs für den Bebauungsplan „Emsauenquartier Walshagen“ beschlossen.

Die bei diesem [Offenlagebeschluss](#) des Bebauungsplanes beigefügten Planunterlagen wurden auch als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offen gelegt.

Die am 14.12.2022 bereits beschlossene Offenlage erst im II. Quartal 2023 durchzuführen, war Folge und Entscheidung, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht vorlag.

Die Ansicht in der Stellungnahme der IG, „*Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des STUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird.*“ trifft also nicht zu, sondern die Offenlage des Bebauungsplanes wurde korrekt und wie gefordert mit überarbeiteten Inhalten durchgeführt.

Bei der Offenlage zur FNP-Änderung wurden die beim Beschluss der FNP-Änderung zugrundeliegenden maßgeblichen Planunterlagen offen gelegt. In diesen Unterlagen ist zwar noch in der Begründung eine veranschaulichende Darstellung aus dem Verkehrsgutachten mit Kettenhäusern enthalten, dies ist aber auch bei den B-Plan-Unterlagen noch der Fall, da dem Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen.

Bzgl. des hohen Aufwandes bei der Nachvollziehbarkeit der Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung wird auf die vorstehende Abwägung zu den einleitenden Ausführungen dieser Stellungnahme verwiesen.

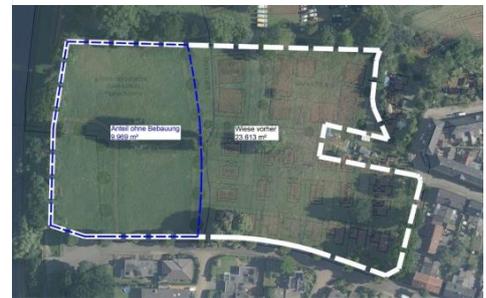
29. Alle Ausführungen in der Plan-Begründung der erneuten Offenlage, die sich auf den Teil einer **gewerblichen Nutzung von Flächen beziehen, sind komplett zurückzuweisen**. Wenn die maßgebliche Begründung für diese Planung in der so dringend benötigten Schaffung von Wohnraum für Rheine liegt, ist das mit der gleichzeitigen Schaffung von Gewerbeeinheiten argumentativ nicht in Einklang zu bringen. Jegliche Gewerbebenutzung im Planbereich ist – so wie in der Variante Omega vorgesehen – zugunsten der Schaffung von Wohnraum zu vermeiden. Zudem würde man dann ja – der (falschen) Stadt-Argumentation folgend – Gewerbeflächen im „Innenstadtbereich“ schaffen. Das kann nicht Ziel der Planung sein.

Neben der Wohnraumversorgung ist an der Walshagenstraße auf einem Teilbereich ein für wohngebietsverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen entwickelbarer Bereich eingeplant. Die dortige Ansiedlung begegnet der Nachfrage nach entsprechenden Entwicklungsflächen und schafft einen sinnvollen gestaffelten Nutzungsübergang von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung. Ein Widerspruch mit dem Planungsziel, Wohnraum zu schaffen, besteht darin nicht.

<p>Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der erneuten Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu-Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Omega.</p>	<p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zu den einzelnen Argumenten ist der vorstehenden direkten Zuordnung zu entnehmen.</p>
<p>4</p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am 04.10.2023</p>	
<p>zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 ?Emsauenquartier Walshagen? reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich voll deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen und Forderungen ich voll-umfänglich unterstütze.:</p>	<p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Interessengemeinschaft Kuba-Emsaue</u></p>	
<p>als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue – die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat – geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/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 getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten. 	<p>Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:</p> <p><i>Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße – und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung dieser Stellungnahme beigefügten Variante Ω zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals – soll dabei im Mittelpunkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche Entfernen der Schottischen Hochlandrinder wieder nur zur Grünland zu machen und die Attraktivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem 	<p>Die Ausführungen sind bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:</p> <p><i>Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so-</i></p>

Schotthock zu schmälern, ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologischen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.

wie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten² Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. 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 Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).



- Zudem sollte die Realisierung einer **Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals (u.a. für die LWL-Schule) zwingend baulich und zeitlich im Vordergrund stehen**. Die planerischen und rechtlichen Grundlagen für eine Teil-Bebauung der umliegenden Grünflächen/Wiesen sollten frühestens geschaffen werden, wenn die Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals insgesamt und komplett abgeschlossen ist.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Eine zwingende Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der Zielvorstellung zu einer Gesamtplanung und –entwicklung mit dem städtebaulich als sinnvoll bewerteten Lückenschluss und den als Zielvorstellung verfolgten diversen Wohnangeboten zur Deckung des nicht unerheblichen Wohnraumbedarfs für Rheine nicht abschließend begründbar oder forderbar. Als

² S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Gründe gegen eine Freihaltung des gesamten Wiesenareals sprechen der ermittelte bestehende und auch künftige Wohnraumbedarf, die Möglichkeit zentrumsnah und im Siedlungsgefüge Bauland zu entwickeln (Stadt der kurzen Wege/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu berücksichtigen ist daneben auch, dass die mit dem Entwurf verfolgte „Gesamtentwicklung“ (Umnutzungsbereiche plus bauliche Neuentwicklungen) die Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der vorgeschalteten gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe 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. Die zeitliche Umsetzungsperspektive der Gemeinbedarfsfläche obliegt dem LWL, der in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes in Erwägung zieht.

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sind **erhebliche finanzielle Auswirkungen und Folgekosten** für die Stadt Rheine zu erwarten. In allen bisherigen Vorlagen für die Beratungen des StUK sind allerdings keine Folgekosten ausgewiesen worden, die Vorlagen waren entsprechend beim Punkt Kosten mit „Nein“ gekennzeichnet. Dieses Vorgehen erscheint als offenkundig falsch. Denn die Beigeordnete Schauer hat (siehe Niederschrift StUK/012/2022) Folgekosten für die Stadt Rheine ausdrücklich eingeräumt. Ohne umfassende, detaillierte Folgekostenabschätzung (das gilt auch für zu erwartende Einnahmen, die von der Beigeordneten Schauer pauschal und ohne Beleg in Aussicht gestellt wurden) einen B-Plan aufzustellen für eine derartig große Maßnahme, die der Investor selbst mit „einigen hundert Millionen Euro“ Volumen beziffert hat, ist völlig unzureichend, wenn nicht irreführend. **Die Entscheidungsträger (Politik) haben ohne detaillierten Blick auf die Folgekosten keine tragfähige Basis für eine sachgerechte Entscheidung.** Das Verfahren scheint auch rechtlich zweifelhaft. Falls es zu einer Umsetzung des Projektes kommt, sind 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.

Die Ausführungen sind bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Finanziell fallen für die Stadt Rheine nur Planungskosten indirekt an, indem die Erstellung der Planunterlagen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Umweltberichte, Fachbeiträge und Gutachten) inhaltlich wie verfahrensbezogen formell begleitet wird (hoheitliche Aufgabe). Die unmittelbaren Kosten der Unterlagen sind vom Investor zu tragen. Planausgelöste Erschließungskosten (z.B. Um-/Ausbaumaßnahmen am Bahnübergang) werden im Erschließungs- und Kreuzungsvereinbarungsvertrag so geregelt, dass anfallende Kosten den Planbegünstigten auferlegt werden (vgl. dort). Verbleibenden Folgekosten bspw. im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen schließlich entsprechende fiskale Einnahmen gegenüber.

- Es gibt erkennbar **keine ausreichende Begründung** für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie 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 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 anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorzugen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den 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.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

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 nutzungs-kulturellen Zeitzugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu

- Dass in der Stadt Rheine ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, ist nicht auf Basis gesicherter Zahlen nachgewiesen.** Die Stadt Rheine verfügt im gesamten Stadtgebiet über im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, politisch unstrittige Baulandflächen in erheblichem Umfang. Eine detaillierte Aufstellung aller aktuell laufenden Baumaßnahmen sowie aller geplanten Projekte fehlt völlig. Der pauschalen Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept zu den angeblich fehlenden 2180 Wohneinheiten in Rheine steht mangels Auflistung durch die Stadtverwaltung Rheine keine Zahl der vielen hundert im Bau und in Planung befindlichen Projekte/Wohneinheiten gegenüber. Auch Aussagen zu einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnraum-Baumaßnahmen in den einzelnen Rheiner Stadtteilen fehlen komplett. Durch die vielen Bau-Möglichkeiten in der Stadt Rheine (u.a. Gellendorf, Eschendorfer Aue, Damloup-Kaserne, Schleupe, Osnabrücker Straße, Neuenkirchener Straße, Elisabeth-Kirmesplatz/Breite Straße, Hörstkamp) entsteht ein deutliches Ungleichgewicht in Sachen Wohnungsbau zu den Ortsteilen Mesum, Hauenhorst oder Elte, in denen kaum oder nicht nennenswerte Wohnbauprojekte – und schon gar nicht massiver Geschosswohnungsbau wie jetzt für den Schotthock vorgesehen – geplant sind. **Insbesondere die gesamtstädtische Verteilung des Geschosswohnungsbaus geschieht deutlich zu Lasten des sowieso schon hoch verdichteten Stadtteils Schotthock.** So wird eine deutliche Ungleichheit der Lebensverhältnisse innerhalb der Stadt Rheine und ganz besonders im Vergleich zu den Ortsteilen wie z.B. Mesum erzeugt. Eine sachgerechte Abschätzung über die Notwendigkeit des Kämpers-Projektes ohne Gesamtsicht auf die Stadt Rheine mit konkreten Zahlen zu Wohnbauprojekten ist nicht möglich.

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.

Eine potenzielle Wertsteigerung für den Vorhabenträger ist dabei nicht unwahrscheinlich, steht jedoch dem vollen unternehmerischen Risiko für diese Investitionen entgegen. Die Notwendigkeiten und Ziele der Baulandausweisungen ergeben sich aus der Begründung (Bedarfsdarlegungen, etc.) und den gefassten Beschlüssen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

In dem [Ende des Jahres 2021 aufgestellten] Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten [allein von 2020] bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden 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 dringende Wohnraumbedarf wird durch die Aufnahme der Stadt Rheine in die Kulisse der Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht, die Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt.

Die Tatsache, dass eine Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Baufläche ausgewiesen ist, bedeutet in der Realität häufig nicht, dass diese auch verfügbar und zielführend sind. Bei der vorliegenden Fläche besteht nach langen Bemühungen nun aufgrund der Entwicklungsabsicht und –möglichkeit durch den Eigentümer die Chance, diesen Bereich unter Berücksichtigung aller Belange zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern.

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34

im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). 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. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

- Zudem ist nur ungenügend 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 dort auf Wohnungs- oder Grundstücksvergaben keinerlei Einfluss haben, ganz im Gegensatz zu anderen Wohnbauland-Projekten in Rheine, wie beispielsweise der Eschenfelder Aue oder der Damloup-Kaserne, wo die Stadt Rheine auf alle Gegebenheiten Einfluss nehmen kann. Die Stadt Rheine sollte primär die Bauprojekte in den Fokus nehmen, bei dem sie Einfluss hat auf die Grundstücks-/Wohnungsvergabe. Die Zahl öffentlich geförderten Wohnraums im Plangebiet mit nur 10 % ist zudem als lächerlich gering und ausschließlich den Vermarktungs-Interessen des Investors geschuldet zu bewerten. Mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau sind seitens der Stadt zu fordern.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Der durch den akuten Wohnraumbedarf ausgelöste und gem. § 1 Abs. 3 BauGB in öffentlichem Interesse stehende Planungsanlass ist vorstehend bereits dargelegt. Einem derart hohen Wohnraumbedarf lässt sich in der Regel nicht ausschließlich durch eine Säule der Wohnungsmarktentwicklung entwickeln. Vielmehr ist eine Kombination aus privatwirtschaftlichen und öffentlichen Entwicklungen sehr sinnvoll, um die Entwicklung von Wohnraum breit aufzustellen. Die Planung betrifft eine regionalplanerische Potenzialfläche (Allgemeiner Siedlungsbereich), für die es in der Vergangenheit bereits wiederholt Entwicklungsbestrebungen gab. Da diese Potenzialfläche, anders als in der Vergangenheit, als keine Einigung der damaligen Eigentümerschaft erzielt werden konnte, nun auf Antrag der Eigentümerschaft entwickelt werden soll und dies den Vorgaben des städtischen Wohnbaulandkonzeptes (z.B. Tragen der Entwicklungskosten sowie der Risiken) entspricht, wird die Entwicklung befürwortet.

Als Mindestgröße des öffentlich geförderten Wohnraums wurde zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler ein Wert von mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossflächen aller Wohnungen (einschließlich Spinerei) vereinbart.

- 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. **Die Argumentation zur Aufstellung eines B-Planes ist mit Blick auf die**

Die Ausführungen sind in ihrem inhaltlichen Schwerpunkt bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen.

Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ in Rheine nicht tragfähig.

Mit Blick auf die aktuelle Lage ist (Quelle Tagesschau, 20.15 Uhr, 20. April 2023) berichtet das IFO-Institut bei 16 % aller Wohnungsbaunehmen von abgesagten Aufträgen. Der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Dietmar Walberg) wird wie folgt zitiert: „Im Mietwohnungsbau in deutschen Städten werden Baukosten aufgerufen, die zwangsläufig dazu führen, dass der Vermieter – egal ob Genossenschaft, Kommune oder Freier – für **mindestens 17,50 Euro kalt vermieten muss.**“ Diese Aussagen und Einschätzungen gelten sicherlich auch für die Stadt Rheine. Von der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ durch dieses Projekt kann keine Rede sein. Eine reine und durch nichts belegte Wunschvorstellung ohne jede Faktengrundlage und entgegen allen aktuellen Trends in der Baubranche ist auch die zur B-Plan-Begründung herangezogene Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept, (Zitat) „Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“

Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt und geringfügig ergänzt/erweitert:

Die vorstehend beschriebene Quote an gefördertem Wohnraum wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum wird hierüber sichergestellt. Darüber hinaus sind Festlegungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung entziehen.

Es gilt die Grundannahme, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. Besser ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, als fehlende Wohnungen. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbepauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingefordert.

- Angesichts der Kostensteigerungen am Bau sowie der aktuellen Zinspolitik der EZB mit erwartbar deutlich weiter steigenden Zinsen ist das Projekt „Emsaunquartier Walshagen“ zudem mit **ganz erheblichen wirtschaftlichen Risiken** behaftet. Der Investor hat bereits im Vorfeld deutlich darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung der denkmalgeschützten Fabrik nur bei einer kompletten Vermarktung der umliegenden Flächen wirtschaftlich machbar ist. Die Stadt Rheine geht bei Beschlussfassung für die vorliegenden Pläne sehenden Auges das erhebliche Risiko ein, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen explodierender Kosten nicht weiter verfolgt wird. Die Gründung von zwei Gesellschaften für die Durchführung des Projektes ist zumindest ein Indiz dafür. Die städtische Übernahmeverpflichtung für das Denkmal ist also weiterhin als hoch risikoreich einzustufen. Ausschließlich die Vermarktung des Baulandes rund um die Fabrik jedoch kann und darf nicht Ziel der Lokalpolitik sein!

Die Ausführungen sind in ihrem inhaltlichen Schwerpunkt bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Kostensteigerungen im Bausektor wirken flächendeckend und wirken sich entsprechend auch auf die wirtschaftlichen Faktoren dieser Projektentwicklung aus. Letztlich verbleibt das wirtschaftliche Umsetzungsrisiko in der Abwägung der Projektentwickler, wie in jedem anderen Vorhaben in der Verantwortung einer privaten Projektentwicklung. Wie bereits vorstehend dargelegt, zielen die Projektentwickler nach wie vor darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die Bedenken, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen stark steigender Kosten nicht weiterverfolgt wird, werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kennzeichnet die Spinnerei jedoch als zu schützendes Denkmal, so dass diesem Belang mit Intention des Erhalts der Spinnerei zunächst hinreichend Rechnung getragen wurde. Sollten Kostensteigerungen oder andere Faktoren einer Sanierung/Umnutzung langfristig entgegenstehen, müssen außerhalb dieses Bebauungsplanes Lösungen eruiert und weitergehend entschieden werden.

- Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des **Gebietsprä-**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher

gungserhaltungsanspruchs 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 Werksiedlung 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. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt.

Diese Plan-Variante Ω (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.



wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Planvariante „Omega“ wird zur Kenntnis genommen. Sie zeichnet sich durch eine wesentliche Reduzierung der im Entwurf vorgesehenen Bauflächen sowie der Geschossigkeiten und Körnigkeit der Bebauung aus. Sie sieht eine weitreichende Freihaltung der südlichen Wiese von Bebauung vor.

Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helschenweg und stellt damit einen städtebaulich verträglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhaltungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Dichte und abgestufte Höhenentwicklung auch weiterhin als städtebaulich für den Standort geeignet und zielführend im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnraumversorgung gemäß Wohnraumversorgungskonzept bewertet. Daneben kann mit dem vorliegenden Entwurf auch den anderen im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für die Förderschule, wohnverträgliches Gewerbe) ein angemessenes Angebot gemacht werden.

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 wurde dabei 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. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist

ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

- Hinzuweisen ist auch darauf, dass rund **3000 Unterschriften** (Petition im Internet plus schriftlich) von Bürgern vorliegen, die sich deutlich gegen eine Bebauung der Kumpers-Wiese (Grünland entlang der Bayernstraße) richten. Der Bürgerwille zum Erhalt des Grünlandes und für eine Kompromiss-Bebauung (Variante Ω) ist auch damit, sowie durch das Bürgerforum Schotthock sehr eindrucksvoll deutlich geworden. Es gibt aus der Bürgerschaft erkennbar überhaupt keine Zustimmung zu den von der Lokalpolitik unterstützten Investoren-Plänen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

In der Offenlage kam bei vor diesem Verfahrens-schritt 3.000 genannten Einwänden der Petitionsunterzeichner lediglich eine überschaubare Zahl an Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zusammen. Einige Stellungnahmen bündeln dabei die Einwände mehrerer Bürger. Bei der mit 6 Wochen länger als gesetzlich erforderlichen Offenlage des Entwurfs wurde auch nur wenig Gebrauch von der Möglichkeit der Einsichtnahme und Erörterung gemacht, so dass mit dem Entwurf offenbar schon viel Kritik genommen werden konnte und mit den noch kleinteilig vorgenommenen Anpassungen ein ausgewogener Kompromiss vorliegt.

- Die nun in Offenlage befindlichen Pläne sehen eine massiv verdichtete Bebauung vor. **Die Bebauung mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss ist abzulehnen.** Eine Bebauung soll maximal mit drei Geschossen, ggfls. plus Staffelgeschoss, erlaubt sein.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Geschossigkeiten sind städtebaulich angemessen entlang der vorhandenen und angrenzenden Strukturen hergeleitet. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines differenziert genutzten und in seiner Dichte und möglichen Höhenentwicklung abgestuften Stadtquartiers vor. Die geplanten Geschossigkeiten werden als standortverträglich und angemessen beurteilt.

- 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 Kumpers 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. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles „Schaffung von Wohnraum“ durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Ver-

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die verfügbare Fläche einer zusammenhängenden Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die Befassung mit der Fläche samt den bislang unbebauten Bereichen zur Bayernstraße fußt auch auf der regionalplanerischen Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Anders als in der Stellungnahme vorgebracht, ist die Planung nicht allein auf das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ beschränkt. Die Begründung zum Bebauungsplan führt bzgl. des Planerfordernis und der Ziele aus: „Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem

fügung stehen. **Die formulierte Begründung für den B-Plan „Schaffung von Wohnraum“ ist also nicht zutreffend.**

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.“ Damit entspricht die Planung voll ihren Zielsetzungen und steht ihnen keinesfalls entgegen. Mit den ca. 6,5 ha in FNP und B-Plan vorgesehener „Wohnbaufläche“ bzw. „Allgemeinem Wohngebiet“ wird das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ keinesfalls nur „mit einem kleinen Teil“, sondern sehr umfassend bedient.

In dem Ende des Jahres 2021 aufgestellten Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten allein von 2020 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)

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept und trägt das Ziel „Schaffung von Wohnraum“.

- Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante 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

Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen (Essen) hat eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Darin wird die Verkehrserzeugung durch die Vorhabenplanung ermittelt, die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz analysiert und die Verkehrsqualität gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) bewertet.

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Dies wird durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Walshagenstraße unterstützt, die im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler vereinbart werden.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Römerstraße/Lingener Damm wurde im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des Umbaus zu einem Kreisverkehr erfolgreich nachgewiesen.

mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plan-
größe als völlig unzureichend anzusehen. **Es gibt also nicht ansatz-
weise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrser-
schließung des Plangebietes.** Zu bezweifeln sind zudem die vom Ver-
kehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im
Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spin-
nereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksich-
tigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Ver-
kehrsaufkommens kaum machbar.

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an
der Römerstraße wird mit einer Schranken-
anlage gesichert werden und damit eine sichere
leistungsfähige und sichere verkehrliche Er-
schließung vorliegen. Für den Bahnübergang
Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und
Betriebsordnung keine Schrankenanlage erfor-
derlich, zumal der Bahnübergang zudem be-
reits heute im Vergleich zum Bahnübergang an
der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

Die Erforderlichkeit der Sicherung des unbe-
schränkten Bahnübergangs ist in der Verkehrs-
untersuchung dargestellt.

Die Liobastraße hingegen wurde nicht für die
Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.
Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süd-
en soll durch geeignete Maßnahmen der Ge-
schwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet
werden, um übermäßige Verkehrsflüsse in süd-
liche Richtung zu vermeiden.

Lediglich ein kleiner Teil der Wohnbebauung an
der Bayernstraße und am Helsenweg wird
über die jeweiligen Knotenpunkte mit der Wals-
hagenstraße erschlossen. Hier ist von einer ge-
samten täglichen Mehrbelastung von 23 und 27
Kfz/Tag auszugehen. Am Knotenpunkt Wals-
hagenstraße/Bayernstraße ist in den maßgebli-
chen Spitzenstunden von 4 Kfz/h bzw. 5 Kfz/h
Neuverkehr auszugehen. Die Leistungsfähigkeit
des Knotenpunktes unter Vollbesiedlung des
Plangebietes wurde im Prognose-Planfall erfolg-
reich nachgewiesen.

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird be-
zugnehmend auf das Verkehrsgutachten fest-
gestellt, dass durch das Plangebiet keine nen-
nenswerten zusätzlichen Rechtsabbieger vom
Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagen-
straße oder von der Walshagenstraße auf den
Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Die
Schleichwege sind theoretisch nutzbar, aber da
sie abwegig liegen und ihr Ausbau nicht für
Durchfahrtsverkehr attraktiv ist, sind nur margi-
nale Fahrten hierher durch Anlieger des Plan-
gebietes erwartbar. Sollten wider Erwarten rele-
vante Schleichverkehre eintreten, bestünde die
Möglichkeit, noch über nachgelagerte weiterge-
hende Ordnungs- oder Anpassungsmaßnah-
men nachzuregeln.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kno-
tenpunkte wurde in den maßgebenden Spitzen-
stunden des Prognose-Planfalls im Grundsatz
im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Die Verkehrszahlen wurden auf Grundlage der
einschlägigen Verfahren der Forschungsgesell-
schaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
und der Hessischen Straßen- und Verkehrsver-
waltung (HSVV) ermittelt. Die Eingangsgrößen
sowie die detaillierte Berechnung dazu sind
dem Verkehrsgutachten auf den Seiten 14 bis
24 zu entnehmen. Darin sind auch die geplan-
ten Nutzungen des Spinnereigebäudes (Senio-
renwohnungen, Pflegegruppen, Tagespflege-
einrichtung und Kita) berücksichtigt.

- Zu fordern ist auch, dass die 7/24/365 befahrbare und befahrene **Bahn-
strecke**, die in offener Landschaft liegt, im Bereich des Plangebietes

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stel-

komplett eingezäunt/gesichert werden muss. **Beide Bahnübergänge (Römerstraße/Bayernstraße) müssen zwingend mit einer Schrankenanlage versehen werden.**

lungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist.

Im Bereich des Walshagenparks und im aktuellen besiedelten Bestand gibt es keine Einzäunung entlang der Gleise, sondern reicht die einfache Trennung des öffentlichen Raums durch einen Grünstreifen, auch wurde bislang weder von den Verkehrsplanern oder bahnseitig eine Einzäunung gefordert.

Eine Einzäunung wäre aufgrund der immer unterbrechenden Querungen nur lückenhaft leistbar, wäre dann aber auch mit einer aus diversen Gründen (Unterhaltungsfragen, Landschaftsbild, nicht vorteilhafteren Korridorbildung verbunden.

Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

Wie im Verkehrsgutachten beschrieben, ergibt sich die Art der Sicherung einer Bahnanlage entsprechend der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) aus der Anzahl der Kfz-Überquerungen pro Tag.

Im Analysefall (Verkehrserhebung im November 2022) wurden für die Bayernstraße folgende Verkehrsbewegungen erhoben:

- Morgendliche Spitzenstunde: 78 Fahrzeuge
- Nachmittägliche Spitzenstunde: 90 Fahrzeuge

Das entspricht einem rechnerischen Aufkommen von lediglich 1,5 Fahrzeugen je Minute der Spitzenstunde.

Für den Prognose-Planfall (also unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehrserzeugung) werden folgende Verkehrsbewegungen für die Bayernstraße prognostiziert:

- Morgendliche Spitzenstunde: 83 Fahrzeuge
- Nachmittägliche Spitzenstunde: 96 Fahrzeugbewegungen

Es ist ersichtlich, dass es sich bei dem Verkehrsaufkommen an der Bayernstraße sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose unter Berücksichtigung der von der Planung ausgelösten Verkehre um geringe Verkehrsmengen handelt.

Aufgrund der geringen Frequenz an der Bayernstraße ist dort der Bau einer Schrankenanlage gemäß EBO nicht erforderlich.

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

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Das städtische Flurstück ist integrativer Bestandteil der bestehenden Grünfläche und wird

- **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-/Gewerbeeinheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie vielen Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen. Klimafreundlich ist das nicht. 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 geraten, das Projekt nicht zu realisieren.

in die Planung einbezogen, um vor Ort den geforderten Ausgleich und die Retention bewältigen zu können. Vor Ort-Ausgleich und die Retention liegen im öffentlichen Interesse und sollen daher vertraglich geregelt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf samt den einbezogenen städtischen Flächen und des FFH-Gebiets beinhaltet die zunächst für die Planung relevant und bedeutsam erachteten Flächen. Die Einbeziehung des FFH-Gebietes sollte ohne Überplanung / Eingriffe in das selbige Teil des Geltungsbereiches sein, um Anstoßwirkung zu entfalten und die mit den Schutzgebietsflächen verbundenen Belange in der Planung vor Augen zu haben.

Der neu gezogene Geltungsbereich ist Ergebnis der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und den in diesem Zusammenhang geführten Abstimmungen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs. Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Dafür spricht z.B. neben der Entwicklungsmöglichkeit die zentrale, infrastrukturell vorausgestattete und attraktive Lage und die mit der Entwicklung verfolgte städtebauliche Zielsetzung der „Stadt der kurzen Wege“. Bei einer kompakten Entwicklung mit kurzen Wegen kann des Weiteren auch der Modal Split in der Regel günstiger gestaltet werden.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (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 Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer 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 zu einem moderaten Mikroklima bei.

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 und möglich.

- Da die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine laut protokollierten Aussagen der Beigeordneten Schauer auch im Plangebiet gelten soll, ist die laut vorliegenden Plänen **beabsichtigte Fällung der vier großen, alten Linden an der Einmündung Ahldeweg/Bayernstraße abzulehnen.**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu

nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen.

Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße.

Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst.

Gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 04.05.1999 wird der Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen geregelt. Die Satzung greift gem. § 2 dementsprechend für den Baumbestand im Geltungsbereich nach Aufstellung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans fließen alle Gehölzbestände (einschließlich Baumgruppen), die aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht ein und werden im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Neben den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Umweltbericht zusätzlich die Gestaltungsmaßnahme G1, die Anpflanzung von 30 Bäumen im Geltungsbereich, formuliert. Diese Maßnahme wird durch Festsetzung verpflichtende Vorgabe und damit zusätzlich im Geltungsbereich umgesetzt.



- Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende – und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird – fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen „in **unmittelbarer** Nähe zum Plangebiet“. Ein Ausgleich – wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte – ist rundweg abzulehnen. **Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt.** Zudem
- In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei

werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten.

Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetz- bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung.

Der von Ökon beschriebene Vor-Ort-Ausgleich bezieht sich auf die Funktion der Weide als Nahrungshabitat für Stare. Hierfür wird die im Geltungsbereich gelegene, derzeit ungenutzte Grünlandfläche in der Emsaue, extensiviert (siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht).

Die externe Kompensationsmaßnahme wurde fachlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist somit aus fachlicher Sicht geeignet.

Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierzu wird auf die Abwägung zum vorletzten Punkt der Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.

- 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 den B-Plan. 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 (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, 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

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Bedenken und Ausführungen bzgl. der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt und erfordern der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde (LWL) werden laufend geführt und die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet. Im Bebauungsplan wird das Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB als ebensolches nachrichtlich

eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

- Mit Blick auf die historische Bedeutung des Fabrik-Ensembles und die Textil-Geschichte der Stadt Rheine ist der **Abbruch des Direktionsgebäudes** (übrigens entgegen vorheriger Zusicherungen) abzulehnen.
- Fraglich und höchst zweifelhaft ist auch, ob in Sachen Denkmalschutz **die geplante Komplett-Entkernung des Spinnerei-Gebäudes** zulässig ist. Wenn – wie neuerdings geplant – nur die Fassade stehen bleibt und diese dann auch noch durch einen Glaskasten obendrauf entstellt wird, ist das Denkmal kein Denkmal mehr. Dazu ein Zitat/Forderung aus der **Begründung Bebauungsplan Nr. 352**: „Die Spinnerei soll als Denkmal vollständig erhalten und durch Wohnnutzung (Pflege, betreutes Wohnen) nachhaltig gesichert werden.“
- In Sachen **Bürgerbeteiligung** sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben **weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen**. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten geführte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren dürfen. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur völlig unzureichend aufgefangen.

gekennzeichnet.

Die Werkssiedlung wird nicht überplant, bleibt somit von der Planung unberührt und damit mit ihrer Eigenart und Erlebbarkeit erhalten. Durch die akzentuierte Bebauung wird mit dem Ziel einer städtebaulich verträglichen Einbindung Rücksicht auf die umliegenden Bereiche genommen, indem an die Werkssiedlung angrenzend, durch den Helsenweg und westlich noch durch eine öffentliche Grünfläche abgerückt kleinteilige Reihenhausstrukturen (WA3, WA 4.1 und WA5) mit einer festgelegten Höhenbegrenzung auf maximal 10 Meter Gebäudehöhe andocken, sodass die neuen Strukturen sich städtebaulich angemessen angliedern. Die Bebauung des Bereiches ist städtebaulich sinnvoll aufgrund der Möglichkeit zur (Aus)Nutzung und Optimierung vorhandener Infrastrukturen und der Entwicklung einer im Allgemeinen Siedlungsbereich / Siedlungszusammenhang gelegenen, verfügbaren Potenzialfläche.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Das Direktionsgebäude wurde jedoch aufgrund des hier fehlenden Denkmalschutzes und nicht zwingender städtebaulicher oder anderer Gründe für einen Erhalt zum Abbruch freigegeben und vom Eigentümer bereits abgerissen.

Es ist nach wie vor ein Ziel der Planung, die Spinnerei als Denkmal so weit wie möglich zu erhalten und es durch die möglichen Nutzungen im Rahmen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets bedarfsorientiert, verträglich und zukunftsfähig aufzustellen. Die Zulässigkeiten das Denkmal betreffend, obliegen dabei jedoch weitergehend der genehmigenden Behörde unter Beteiligung der zuständigen Denkmalbehörde(n).

Wie zuvor bereits ausgeführt, wird bzgl. der geplanten Umnutzung und Umbauten des ehemaligen Spinnereigebäudes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf Basis der fortlaufenden Einbindung denkmalrechtlicher Belange in die hochbauliche Planung ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet wurde, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig trotz der Pandemiesituation einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligung war dabei durch die zu dem Zeitpunkt vorherrschende Corona-Pandemie beeinflusst. Unter dieser Beeinflussung wurden digitale Beteiligungsmöglichkeiten ge-

wählt, die zu dem Zeitpunkt vor dem Hintergrund der Pandemie als vertretbar eingestuft wurden. Die frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der Einschränkungen in Anbetracht der stadtentwicklerischen Relevanz des Vorhabens letztlich besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 für die Öffentlichkeit angeboten. Neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes ermöglichte dieser Termin eine Vor-Ort-Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 nochmals ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt. Hierfür war zunächst die Präsentation von drei Varianten vorgesehen, die als Diskussionsgrundlage im Bürgerforum als ausreichend erachtet wurden. Letztlich wurde im Bürgerforum aber auch Gelegenheit gegeben, die Variante des Stadtteilbeirates zusätzlich noch vorzustellen und zu diskutieren. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Phase der frühzeitigen Beteiligung auf verschiedenen Wegen vielfältige Möglichkeiten zur Information und zur Einbringung in das Planverfahren beinhaltet hat.

- Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der **Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig über-raschend eingebracht wurde**. Weil die Stadt Rheine bereits planerisch über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesenen höchst wertvollen Grünlandflächen des Kämpers-Areals in unmittelbarer Nähe zum FFH-Schutzgebiet Ems. Zu diesem Flächentausch mit seinen gesamtstädtischen Auswirkungen (u.a. kein neues Wohnbauland in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische Verteilung von Baummaßnahmen) **hat es keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben**. Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Der Flächentausch ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben zwingend erforderlich und wurde im Zuge der landesplanerischen Anfrage bezogen auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes als „mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ beschieden.

6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelagerung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.
- In der **Entwurfsbegründung für den B-Plan** ist zu lesen: „Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperre des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich.“

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann („Stadt der kurzen Wege“, Nutzung vorhandener Infrastrukturen). **Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handle sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils:**

Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet unwidersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht „integriert“: An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere „Pufferzone“ ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werksiedlung „Kuba“ sind Siedlungsfläche.

- **Die in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein.** Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2.4 Abstandsflächen. Komplette neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.

Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung, dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Einwände aus der IG Kuba-Emsaue-Stellungnahme zum Plangebiet „Emsauequartier Walshagen“, bei dem die IG am Ende ihrer Eingabe resümiert, die „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“.

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

1. Am 16.11. gab es die erste [Offenlageberatung](#), bei der aber nur die Offenlage für die FNP-Änderung das mehrheitliche Votum fand. Der B-Plan-Offenlagebeschluss wurde vertagt.
2. In der Sitzung v. 14.12.2022 des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde die Offenlage des – wie zuvor gefordert überarbeiteten - Planentwurfs für den Bebauungsplan „Emsauequartier Walshagen“ beschlossen.

Die bei diesem [Offenlagebeschluss](#) des Bebauungsplanes beigefügten Planunterlagen wurden auch als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offen gelegt.

Die am 14.12.2022 bereits beschlossene Offenlage erst im II. Quartal 2023 durchzuführen, war Folge und Entscheidung, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht vorlag.

Die Ansicht in der Stellungnahme der IG, „Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird.“ trifft also nicht zu, sondern die Offenlage des Bebauungsplanes wurde korrekt und wie gefordert mit überarbeiteten Inhalten durchgeführt.

Bei der Offenlage zur FNP-Änderung wurden

<p>Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu-Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Q unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen.</p>	<p>die beim Beschluss der FNP-Änderung zugrundeliegenden maßgeblichen Planunterlagen offen gelegt. In diesen Unterlagen ist zwar noch in der Begründung eine veranschaulichende Darstellung aus dem Verkehrsgutachten mit Kettenhäusern enthalten, dies ist aber auch bei den B-Plan-Unterlagen noch der Fall, da dem Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen.</p> <p>Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zu den einzelnen Argumenten ist der vorstehenden direkten Zuordnung zu entnehmen.</p>
<p>5</p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am 04.10.2023</p> <p>zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 ?Emsauenquartier Walshagen? reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich voll deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen und Forderungen ich voll-umfänglich unterstütze.:</p> <p><u>Interessengemeinschaft Kuba-Emsaue</u></p> <p>als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue – die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areal in die Diskussion eingebracht hat – geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/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 getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten. 	<p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:</p> <p><i>Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und</i></p>

- Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße – und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der dieser Stellungnahme beigefügten Variante Ω zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals – soll dabei im Mittelpunkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche Entfernen der Schottischen Hochlandrinder wieder nur zur Grünland zu machen und **die Attraktivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem Schotthock zu schmälern**, ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologischen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.

entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

Die Ausführungen sind bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

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 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten³ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. 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 Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).



- Zudem sollte die Realisierung einer **Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals (u.a. für die LWL-Schule) zwingend baulich und zeitlich im Vordergrund stehen**. Die planerischen und rechtlichen

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher

³ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Grundlagen für eine Teil-Bebauung der umliegenden Grünflächen/Wiesen sollten frühestens geschaffen werden, wenn die Umnutzung der Fabrik-Gebäude und des Fabrik-Areals insgesamt und komplett abgeschlossen ist.

wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Eine zwingende Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der Zielvorstellung zu einer Gesamtplanung und –entwicklung mit dem städtebaulich als sinnvoll bewerteten Lückenschluss und den als Zielvorstellung verfolgten diversen Wohnangeboten zur Deckung des nicht unerheblichen Wohnraumbedarfs für Rheine nicht abschließend begründbar oder forderbar. Als Gründe gegen eine Freihaltung des gesamten Wiesenareals sprechen der ermittelte bestehende und auch künftige Wohnraumbedarf, die Möglichkeit zentrumsnah und im Siedlungsgefüge Bauland zu entwickeln (Stadt der kurzen Wege/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu berücksichtigen ist daneben auch, dass die mit dem Entwurf verfolgte „Gesamtentwicklung“ (Umnutzungsbereiche plus bauliche Neuentwicklungen) die Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der vorgeschalteten gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe 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. Die zeitliche Umsetzungsperspektive der Gemeinbedarfsfläche obliegt dem LWL, der in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes in Erwägung zieht.

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sind **erhebliche finanzielle Auswirkungen und Folgekosten** für die Stadt Rheine zu erwarten. In allen bisherigen Vorlagen für die Beratungen des StUK sind allerdings keine Folgekosten ausgewiesen worden, die Vorlagen waren entsprechend beim Punkt Kosten mit „Nein“ gekennzeichnet. Dieses Vorgehen erscheint als offenkundig falsch. Denn die Beigeordnete Schauer hat (siehe Niederschrift StUK/012/2022) Folgekosten für die Stadt Rheine ausdrücklich eingeräumt. Ohne umfassende, detaillierte Folgekostenabschätzung (das gilt auch für zu erwartende Einnahmen, die von der Beigeordneten Schauer pauschal und ohne Beleg in Aussicht gestellt wurden) einen B-Plan aufzustellen für eine derartig große Maßnahme, die der Investor selbst mit „einigen hundert Millionen Euro“ Volumen beziffert hat, ist völlig unzureichend, wenn nicht irreführend. **Die Entscheidungsträger (Politik) haben ohne detaillierten Blick auf die Folgekosten keine tragfähige Basis für eine sachgerechte Entscheidung.** Das Verfahren scheint auch rechtlich zweifelhaft. Falls es zu einer Umsetzung des Projektes kommt, sind 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.
- Es gibt erkennbar **keine ausreichende Begründung** für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie 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 viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem

Die Ausführungen sind bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Finanziell fallen für die Stadt Rheine nur Planungskosten indirekt an, indem die Erstellung der Planunterlagen (Bebauungsplan, Flächenutzungsplanänderung, Umweltberichte, Fachbeiträge und Gutachten) inhaltlich wie verfahrensbezogen formell begleitet wird (hoheitliche Aufgabe). Die unmittelbaren Kosten der Unterlagen sind vom Investor zu tragen. Planausgelöste Erschließungskosten (z.B. Um-/Ausbaumaßnahmen am Bahnübergang) werden im Erschließungs- und Kreuzungsvereinbarungsvertrag so geregelt, dass anfallende Kosten den Planbegünstigten auferlegt werden (vgl. dort). Verbleibenden Folgekosten bspw. im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen schließlich entsprechende fiskale Einnahmen gegenüber.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

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

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 anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den 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.

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 nutzungs-kulturellen 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.

Eine potenzielle Wertsteigerung für den Vorhabenträger ist dabei nicht unwahrscheinlich, steht jedoch dem vollen unternehmerischen Risiko für diese Investitionen entgegen. Die Notwendigkeiten und Ziele der Baulandausweisung ergeben sich aus der Begründung (Bedarfsdarlegungen, etc.) und den gefassten Beschlüssen.

- **Dass in der Stadt Rheine ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, ist nicht auf Basis gesicherter Zahlen nachgewiesen.** Die Stadt Rheine verfügt im gesamten Stadtgebiet über im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, politisch unstrittige Baulandflächen in erheblichem Umfang. Eine detaillierte Aufstellung aller aktuell laufenden Baumaßnahmen sowie aller geplanten Projekte fehlt völlig. Der pauschalen Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept zu den angeblich fehlenden 2180 Wohneinheiten in Rheine steht mangels Auflistung durch die Stadtverwaltung Rheine keine Zahl der vielen hundert im Bau und in Planung befindlichen Projekte/Wohneinheiten gegenüber. Auch Aussagen zu einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnraum-Baumaßnahmen in den einzelnen Rheiner Stadtteilen fehlen komplett. Durch die vielen Bau-Möglichkeiten in der Stadt Rheine (u.a. Gellendorf, Eschendorfer Aue, Damloup-Kaserne, Schleupe, Osnabrücker Straße, Neuenkirchener Straße, Elisabeth-Kirmesplatz/Breite Straße, Hörstkamp) entsteht ein deutliches Ungleichgewicht in Sachen Wohnungsbau zu den Ortsteilen Mesum, Hauenhorst oder Elte, in denen kaum oder nicht nennenswerte Wohnbauprojekte – und schon gar nicht massiver Geschosswohnungsbau wie jetzt für den Schotthock vorgesehen – geplant sind. **Insbesondere die gesamtstädtische Verteilung des Geschosswohnungsbaus geschieht deutlich zu Lasten des sowieso schon hoch verdichteten Stadtteils Schotthock.** So wird eine deutliche Ungleichheit der Lebensverhältnisse innerhalb der Stadt Rheine und ganz besonders im Vergleich zu den Ortsteilen wie z.B. Mesum erzeugt. Eine sachgerechte Abschätzung über die Notwendigkeit des Kämpers-Projektes ohne Gesamtsicht auf die Stadt Rheine mit konkreten Zahlen zu Wohnbauprojekten ist nicht möglich.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Im 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 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 dringende Wohnraumbedarf wird durch die Aufnahme der Stadt Rheine in die Kulisse der Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht, die Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt. Die Tatsache, dass eine Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Baufläche ausgewiesen ist, bedeutet in der Realität häufig nicht, dass diese auch verfügbar und zielführend sind. Bei der vorliegenden Fläche besteht nach langen Bemühungen nun auf-

grund der Entwicklungsabsicht und –möglich-
keit durch den Eigentümer die Chance, diesen
Bereich unter Berücksichtigung aller Belange
zu entwickeln und planungsrechtlich abzusich-
ern.

In der Gesamtheit können bei einer Realisie-
rung der Konzeption unter den getroffenen An-
nahmen 445 neue Wohneinheiten in unter-
schiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen
(davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34
im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw.
Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung
das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene
Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Woh-
nungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar
Wohnbaufläche steht die Planung damit im Ver-
hältnis zur an anderen Standorten geplanten
Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Ka-
serne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar).
Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges
Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durch-
mischung erwarten lässt und eine der Lage und
Vorprägung des Plangebietes angemessene
Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu er-
warten, dass die Planung eine erhebliche Auf-
wertung des Bereiches mit sich bringen und da-
mit positive Auswirkungen auf die Stadtteilent-
wicklung haben wird. Eine eindimensionale Flä-
chenentwicklung im kleinteiligen und individuel-
len Wohnungsbau wird dem Wohnraumversor-
gungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr
laufen, breite Teile der Bevölkerung auszu-
schließen. Verteilungsunterschiede im Stadtge-
füge ergeben sich lagetypisch daraus, dass na-
türlich Randlagen oder Satellitenorte weniger
Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspiel-
räume haben als es stadtzentral im Siedlungs-
gefüge der Fall ist.

- Zudem ist nur ungenügend begründet, weshalb die Stadt Rheine für ei-
nen privaten Investor die Möglichkeit schaffen will, mit privat vermarkte-
tem Wohnraum oder privat vermarkteten Grundstücken in Rheine tätig
zu werden. Die Stadt Rheine wird dort auf Wohnungs- oder Grund-
stücksvergaben keinerlei Einfluss haben, ganz im Gegensatz zu an-
deren Wohnbauland-Projekten in Rheine, wie beispielsweise der Eschen-
dorfer Aue oder der Damloup-Kaserne, wo die Stadt Rheine auf alle Ge-
gebenheiten Einfluss nehmen kann. Die Stadt Rheine sollte primär die
Bauprojekte in den Fokus nehmen, bei dem sie Einfluss hat auf die
Grundstücks-/Wohnungsvergabe. Die Zahl öffentlich geförderten Wohn-
raums im Plangebiet mit nur 10 % ist zudem als lächerlich gering und
ausschließlich den Vermarktungs-Interessen des Investors geschuldet
zu bewerten. Mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau sind seitens
der Stadt zu fordern.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stel-
lungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vo-
rangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher
wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

*Der durch den akuten Wohnraumbedarf ausge-
löste und gem. § 1 Abs. 3 BauGB in öffentli-
chem Interesse stehende Planungsanlass ist
vorstehend bereits dargelegt. Einem derart ho-
hen Wohnraumbedarf lässt sich in der Regel
nicht ausschließlich durch eine Säule der Woh-
nungsmarktentwicklung entwickeln. Vielmehr ist
eine Kombination aus privatwirtschaftlichen und
öffentlichen Entwicklungen sehr sinnvoll, um die
Entwicklung von Wohnraum breit aufzustellen.
Die Planung betrifft eine regionalplanerische
Potenzialfläche (Allgemeiner Siedlungsbereich),
für die es in der Vergangenheit bereits wieder-
holt Entwicklungsbestrebungen gab. Da diese
Potenzialfläche, anders als in der Vergangen-
heit, als keine Einigung der damaligen Eigentü-
merschaft erzielt werden konnte, nun auf An-
trag der Eigentümerschaft entwickelt werden
soll und dies den Vorgaben des städtischen
Wohnbaulandkonzeptes (z.B. Tragen der Ent-
wicklungskosten sowie der Risiken) entspricht,
wird die Entwicklung befürwortet.*

Als Mindestgröße des öffentlich geförderten

- 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. **Die Argumentation zur Aufstellung eines B-Planes ist mit Blick auf die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ in Rheine nicht tragfähig.** Mit Blick auf die aktuelle Lage ist (Quelle Tagesschau, 20.15 Uhr, 20. April 2023) berichtet das IFO-Institut bei 16 % aller Wohnungsbaunehmen von abgesagten Aufträgen. Der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Dietmar Walberg) wird wie folgt zitiert: „Im Mietwohnungsbau in deutschen Städten werden Baukosten aufgerufen, die zwangsläufig dazu führen, dass der Vermieter – egal ob Genossenschaft, Kommune oder Freier – für **mindestens 17,50 Euro kalt vermieten muss.**“ Diese Aussagen und Einschätzungen gelten sicherlich auch für die Stadt Rheine. Von der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ durch dieses Projekt kann keine Rede sein. Eine reine und durch nichts belegte Wunschvorstellung ohne jede Faktengrundlage und entgegen allen aktuellen Trends in der Baubranche ist auch die zur B-Plan-Begründung herangezogene Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept, (Zitat) „Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“

Wohnraums wurde zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler ein Wert von mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossflächen aller Wohnungen (einschließlich Spinnerei) vereinbart.

Die Ausführungen sind in ihrem inhaltlichen Schwerpunkt bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt und geringfügig ergänzt/erweitert:

Die vorstehend beschriebene Quote an gefördertem Wohnraum wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum wird hierüber sichergestellt. Darüber hinaus sind Festlegungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung entziehen.

Es gilt die Grundannahme, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. Besser ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, als fehlende Wohnungen. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbebauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingefordert.

- Angesichts der Kostensteigerungen am Bau sowie der aktuellen Zinspolitik der EZB mit erwartbar deutlich weiter steigenden Zinsen ist das Projekt „Emsauenquartier Walshagen“ zudem mit **ganz erheblichen wirtschaftlichen Risiken** behaftet. Der Investor hat bereits im Vorfeld deutlich darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung der denkmalgeschützten Fabrik nur bei einer kompletten Vermarktung der umliegenden Flächen wirtschaftlich machbar ist. Die Stadt Rheine geht bei Beschlussfassung für die vorliegenden Pläne sehenden Auges das erhebliche Risiko ein, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen explodierender Kosten nicht weiter verfolgt wird. Die Gründung von zwei Gesellschaften für die Durchführung des Projektes ist zumindest ein Indiz dafür. Die städtische Übernahmeverpflichtung für das Denkmal ist also weiterhin als hoch risikoreich einzustufen. Ausschließlich die Vermarktung des Baulandes rund um die Fabrik jedoch kann und darf nicht Ziel der Lokalpolitik sein!

Die Ausführungen sind in ihrem inhaltlichen Schwerpunkt bereits Bestandteil der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung gewesen. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Kostensteigerungen im Bausektor wirken flächendeckend und wirken sich entsprechend auch auf die wirtschaftlichen Faktoren dieser Projektentwicklung aus. Letztlich verbleibt das wirtschaftliche Umsetzungsrisiko in der Abwägung der Projektentwickler, wie in jedem anderen Vorhaben in der Verantwortung einer privaten Projektentwicklung. Wie bereits vorstehend dargelegt, zielen die Projektentwickler nach wie vor darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die Bedenken, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen stark steigender Kosten nicht weiterverfolgt wird, werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kennzeichnet die Spinnerei jedoch als zu schützendes Denkmal, so dass diesem Belang mit Intention des Erhalts der Spinnerei zunächst

- Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des **Gebietsprägungserhaltungsanspruchs** 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 Werksiedlung 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. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. **Diese Plan-Variante Ω (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.**



hinreichend Rechnung getragen wurde. Sollten Kostensteigerungen oder andere Faktoren einer Sanierung/Umnutzung langfristig entgegenstehen, müssen außerhalb dieses Bebauungsplanes Lösungen eruiert und weitergehend entschieden werden.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Planvariante „Omega“ wird zur Kenntnis genommen. Sie zeichnet sich durch eine wesentliche Reduzierung der im Entwurf vorgesehenen Bauflächen sowie der Geschossigkeiten und Körnigkeit der Bebauung aus. Sie sieht eine weitreichende Freihaltung der südlichen Wiese von Bebauung vor.

Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helschenweg und stellt damit einen städtebaulich verträglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhaltungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Dichte und abgestufte Höhenentwicklung auch weiterhin als städtebaulich für den Standort geeignet und zielführend im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnraumversorgung gemäß Wohnraumversorgungskonzept bewertet. Daneben kann mit dem vorliegenden Entwurf auch den anderen im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für die Förderschule, wohnverträgliches Gewerbe) ein angemessenes Angebot gemacht werden.

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 wurde dabei 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. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

- Hinzuweisen ist auch darauf, dass rund **3000 Unterschriften** (Petition im Internet plus schriftlich) von Bürgern vorliegen, die sich deutlich gegen eine Bebauung der Kumpers-Wiese (Grünland entlang der Bayernstraße) richten. Der Bürgerwille zum Erhalt des Grünlandes und für eine Kompromiss-Bebauung (Variante Ω) ist auch damit, sowie durch das Bürgerforum Schotthock sehr eindrucksvoll deutlich geworden. Es gibt aus der Bürgerschaft erkennbar überhaupt keine Zustimmung zu den von der Lokalpolitik unterstützten Investoren-Plänen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

In der Offenlage kam bei vor diesem Verfahrensschritt 3.000 genannten Einwänden der Petitionsunterzeichner lediglich eine überschaubare Zahl an Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit) zusammen. Einige Stellungnahmen bündeln dabei die Einwände mehrerer Bürger. Bei der mit 6 Wochen länger als gesetzlich erforderlichen Offenlage des Entwurfs wurde auch nur wenig Gebrauch von der Möglichkeit der Einsichtnahme und Erörterung gemacht, so dass mit dem Entwurf offenbar schon viel Kritik genommen werden konnte und mit den noch kleinteilig vorgenommenen Anpassungen ein ausgewogener Kompromiss vorliegt.

- Die nun in Offenlage befindlichen Pläne sehen eine massiv verdichtete Bebauung vor. **Die Bebauung mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss ist abzulehnen.** Eine Bebauung soll maximal mit drei Geschossen, ggfls. plus Staffelgeschoss, erlaubt sein.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Geschossigkeiten sind städtebaulich angemessen entlang der vorhandenen und angrenzenden Strukturen hergeleitet. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines differenziert genutzten und in seiner Dichte und möglichen Höhenentwicklung abgestuften Stadtquartiers vor. Die geplanten Geschossigkeiten werden als standortverträglich und angemessen beurteilt.

- 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 Kumpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. **Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals,** sehr

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die verfügbare Fläche einer zusammenhängenden Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die Befassung mit der Fläche samt den bislang unbebauten Bereichen zur Bayernstraße fußt auch auf der regionalplanerischen Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Anders als in der Stellungnahme vorgebracht, ist die Planung nicht allein auf das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ beschränkt. Die Begrün-

wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles „Schaffung von Wohnraum“ durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. **Die formulierte Begründung für den B-Plan „Schaffung von Wohnraum“ ist also nicht zutreffend.**

dung zum Bebauungsplan führt bzgl. des Planerfordernis und der Ziele aus: *„Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.“* Damit entspricht die Planung voll ihren Zielsetzungen und steht ihnen keinesfalls entgegen. Mit den ca. 6,5 ha in FNP vorgesehener „Wohnbaufläche“ bzw. dem im B-Plan ausgewiesenen „Allgemeinem Wohngebiet“ wird das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ keinesfalls nur „mit einem kleinen Teil“, sondern sehr umfassend bedient.

In dem Ende des Jahres 2021 aufgestellten Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten allein von 2020 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)

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept und trägt das Ziel „Schaffung von Wohnraum“.

- Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante 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

Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen (Essen) hat eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Darin wird die Verkehrserzeugung durch die Vorhabenplanung ermittelt, die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz analysiert und die Verkehrsqualität gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) bewertet.

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr

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 also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrerschließung des Plangebietes.** Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Dies wird durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Walshagenstraße unterstützt, die im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler vereinbart werden.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Römerstraße/Lingener Damm wurde im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des Umbaus zu einem Kreisverkehr erfolgreich nachgewiesen. Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist. Die Erforderlichkeit der Sicherung des unbeschränkten Bahnübergangs ist in der Verkehrsuntersuchung dargestellt.

Die Liobastraße hingegen wurde nicht für die Erschließung des Plangebietes berücksichtigt. Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet werden, um übermäßige Verkehrsflüsse in südliche Richtung zu vermeiden.

Lediglich ein kleiner Teil der Wohnbebauung an der Bayernstraße und am Helschenweg wird über die jeweiligen Knotenpunkte mit der Walshagenstraße erschlossen. Hier ist von einer gesamten täglichen Mehrbelastung von 23 und 27 Kfz/Tag auszugehen. Am Knotenpunkt Walshagenstraße/Bayernstraße ist in den maßgeblichen Spitzenstunden von 4 Kfz/h bzw. 5 Kfz/h Neuverkehr auszugehen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes unter Vollbesiedlung des Plangebietes wurde im Prognose-Planfall erfolgreich nachgewiesen.

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine nennenswerten zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Die Schleichwege sind theoretisch nutzbar, aber da sie abwegig liegen und ihr Ausbau nicht für Durchfahrtsverkehr attraktiv ist, sind nur marginale Fahrten hierher durch Anlieger des Plangebietes erwartbar. Sollten wider Erwarten relevante Schleichverkehre eintreten, bestünde die Möglichkeit, noch über nachgelagerte weitergehende Ordnungs- oder Anpassungsmaßnahmen nachzuregeln.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurde in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls im Grundsatz im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Die Verkehrszahlen wurden auf Grundlage der einschlägigen Verfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

- Zu fordern ist auch, dass die 7/24/365 befahrbare und befahrene **Bahnstrecke**, die in offener Landschaft liegt, im Bereich des Plangebietes **komplett eingezäunt/gesichert** werden muss. **Beide Bahnübergänge (Römerstraße/Bayernstraße) müssen zwingend mit einer Schrankenanlage versehen werden.**

und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) ermittelt. Die Eingangsgrößen sowie die detaillierte Berechnung dazu sind dem Verkehrsgutachten auf den Seiten 14 bis 24 zu entnehmen. Darin sind auch die geplanten Nutzungen des Spinnereigebäudes (Seniorenwohnungen, Pflegegruppen, Tagespflegeeinrichtung und Kita) berücksichtigt.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist.

Im Bereich des Walshagenparks und im aktuellen besiedelten Bestand gibt es keine Einzäunung entlang der Gleise, sondern reicht die einfache Trennung des öffentlichen Raums durch einen Grünstreifen, auch wurde bislang weder von den Verkehrsplanern oder bahnseitig eine Einzäunung gefordert.

Eine Einzäunung wäre aufgrund der immer unterbrechenden Querungen nur lückenhaft leistbar, wäre dann aber auch mit einer aus diversen Gründen (Unterhaltungsfragen, Landschaftsbild, nicht vorteilhafteren Korridorbildung verbunden.

Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

Wie im Verkehrsgutachten beschrieben, ergibt sich die Art der Sicherung einer Bahnanlage entsprechend der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) aus der Anzahl der Kfz-Überquerungen pro Tag.

Im Analysefall (Verkehrserhebung im November 2022) wurden für die Bayernstraße folgende Verkehrsbewegungen erhoben:

- Morgendliche Spitzenstunde: 78 Fahrzeuge
- Nachmittägliche Spitzenstunde: 90 Fahrzeuge

Das entspricht einem rechnerischen Aufkommen von lediglich 1,5 Fahrzeugen je Minute der Spitzenstunde.

Für den Prognose-Planfall (also unter Berücksichtigung der planinduzierten Verkehrserzeugung) werden folgende Verkehrsbewegungen für die Bayernstraße prognostiziert:

- Morgendliche Spitzenstunde: 83 Fahrzeuge
- Nachmittägliche Spitzenstunde: 96 Fahrzeugbewegungen

Es ist ersichtlich, dass es sich bei dem Verkehrsaufkommen an der Bayernstraße sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose unter Berücksichtigung der von der Planung ausgelösten Verkehre um geringe Verkehrsmengen handelt.

Aufgrund der geringen Frequenz an der Bay-

ernstraße ist dort der Bau einer Schrankenanlage gemäß EBO nicht erforderlich.

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

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Das städtische Flurstück ist integrativer Bestandteil der bestehenden Grünfläche und wird in die Planung einbezogen, um vor Ort den geforderten Ausgleich und die Retention bewältigen zu können. Vor Ort-Ausgleich und die Retention liegen im öffentlichen Interesse und sollen daher vertraglich geregelt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf samt den einbezogenen städtischen Flächen und des FFH-Gebiets beinhaltet die zunächst für die Planung relevant und bedeutsam erachteten Flächen. Die Einbeziehung des FFH-Gebietes sollte ohne Überplanung / Eingriffe in das selbige Teil des Geltungsbereiches sein, um Anstoßwirkung zu entfalten und die mit den Schutzgebietsflächen verbundenen Belange in der Planung vor Augen zu haben.

Der neu gezogene Geltungsbereich ist Ergebnis der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde und den in diesem Zusammenhang geführten Abstimmungen.

- **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-/Gewerbeeinheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie vielen Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen. Klimafreundlich ist das nicht. 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.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs. Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Dafür spricht z.B. neben der Entwicklungsmöglichkeit die zentrale, infrastrukturell vorausgesetzte und attraktive Lage und die mit der Entwicklung verfolgte städtebauliche Zielsetzung der „Stadt der kurzen Wege“. Bei einer kompakten Entwicklung mit kurzen Wegen kann des Weiteren auch der Modal Split in der Regel günstiger gestaltet werden.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (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 Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer 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 zu einem moderaten Mikroklima bei.

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 und möglich.

- Da die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine laut protokollierten Aussagen der Beigeordneten Schauer auch im Plangebiet gelten soll, ist die laut vorliegenden Plänen **beabsichtigte Fällung der vier großen, alten Linden an der Einmündung Ahldeweg/Bayernstraße abzulehnen.**

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als

zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße.

Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst.

Gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 04.05.1999 wird der Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen geregelt. Die Satzung greift gem. § 2 dementsprechend für den Baumbestand im Geltungsbereich nach Aufstellung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans fließen alle Gehölzbestände (einschließlich Baumgruppen), die aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht ein und werden im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Neben den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Umweltbericht zusätzlich die Gestaltungsmaßnahme G1, die Anpflanzung von 30 Bäumen im Geltungsbereich, formuliert. Diese Maßnahme wird durch Festsetzung verpflichtende Vorgabe und damit zusätzlich im Geltungsbereich umgesetzt.



- Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende – und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird – fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen „in **unmittelbarer** Nähe zum Plangebiet“. Ein Ausgleich – wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte – ist rundweg abzulehnen. **Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt.** Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.
 - 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 den B-Plan. 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 (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das*
- In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetzt- bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung. Der von Ökon beschriebene Vor-Ort-Ausgleich bezieht sich auf die Funktion der Weide als Nahrungshabitat für Stare. Hierfür wird die im Geltungsbereich gelegene, derzeit ungenutzte Grünlandfläche in der Emsaue, extensiviert (siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht).
- Die externe Kompensationsmaßnahme wurde fachlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist somit aus fachlicher Sicht geeignet.
- Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierzu wird auf die Abwägung zum vorletzten Punkt der Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.
- Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:
- Die Bedenken und Ausführungen bzgl. der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der*

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 eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt und erfordern der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde (LWL) werden laufend geführt und die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet. Im Bebauungsplan wird das Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB als ebensolches nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Werksiedlung wird nicht überplant, bleibt somit von der Planung unberührt und damit mit ihrer Eigenart und Erlebbarkeit erhalten. Durch die akzentuierte Bebauung wird mit dem Ziel einer städtebaulich verträglichen Einbindung Rücksicht auf die umliegenden Bereiche genommen, indem an die Werksiedlung angrenzend, durch den Helsenweg und westlich noch durch eine öffentliche Grünfläche abgerückt kleinteilige Reihenhausstrukturen (WA3, WA 4.1 und WA5) mit einer festgelegten Höhenbegrenzung auf maximal 10 Meter Gebäudehöhe andocken, sodass die neuen Strukturen sich städtebaulich angemessen angliedern. Die Bebauung des Bereiches ist städtebaulich sinnvoll aufgrund der Möglichkeit zur (Aus)Nutzung und Optimierung vorhandener Infrastrukturen und der Entwicklung einer im Allgemeinen Siedlungsbereich / Siedlungszusammenhang gelegenen, verfügbaren Potenzialfläche.

- Mit Blick auf die historische Bedeutung des Fabrik-Ensembles und die Textil-Geschichte der Stadt Rheine ist der **Abbruch des Direktionsgebäudes** (übrigens entgegen vorheriger Zusicherungen) abzulehnen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Das Direktionsgebäude wurde jedoch aufgrund des hier fehlenden Denkmalschutzes und nicht zwingender städtebaulicher oder anderer Gründe für einen Erhalt zum Abbruch freigegeben und vom Eigentümer bereits abgerissen.

- Fraglich und höchst zweifelhaft ist auch, ob in Sachen Denkmalschutz **die geplante Komplett-Entkernung des Spinnerei-Gebäudes** zulässig ist. Wenn – wie neuerdings geplant – nur die Fassade stehen bleibt und diese dann auch noch durch einen Glaskasten obendrauf entsteht wird, ist das Denkmal kein Denkmal mehr. Dazu ein Zitat/Forderung aus der **Begründung Bebauungsplan Nr. 352**: „Die Spinnerei soll als Denkmal vollständig erhalten und durch Wohnnutzung (Pflege, betreutes Wohnen) nachhaltig gesichert werden.“

Es ist nach wie vor ein Ziel der Planung, das Denkmal so weit wie möglich zu erhalten und es durch die möglichen Nutzungen im Rahmen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets bedarfsorientiert, verträglich und zukunftsfähig aufzustellen. Die Zulässigkeiten das Denkmal betreffend, obliegen dabei jedoch weitergehend der genehmigenden Behörde unter Beteiligung der zuständigen Denkmalbehörde(n). Wie zuvor bereits ausgeführt, wird bzgl. der geplanten Umnutzung und Umbauten des ehemaligen Spinnereigebäudes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf Basis der fortlaufenden Einbindung denkmalschutzrechtlicher Belange in die hochbauliche Planung ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.

- In Sachen **Bürgerbeteiligung** sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben **weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen**. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Es wird festgestellt, dass die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption

geführte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren dürfen. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur völlig unzureichend aufgefangen.

eingeleitet wurde, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig trotz der Pandemiesituation einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligung war dabei durch die zu dem Zeitpunkt vorherrschende Corona-Pandemie beeinflusst. Unter dieser Beeinflussung wurden digitale Beteiligungsmöglichkeiten gewählt, die zu dem Zeitpunkt vor dem Hintergrund der Pandemie als vertretbar eingestuft wurden. Die frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der Einschränkungen in Anbetracht der stadtentwicklerischen Relevanz des Vorhabens letztlich besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 für die Öffentlichkeit angeboten. Neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes ermöglichte dieser Termin eine Vor-Ort-Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 nochmals ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt. Hierfür war zunächst die Präsentation von drei Varianten vorgesehen, die als Diskussionsgrundlage im Bürgerforum als ausreichend erachtet wurden. Letztlich wurde im Bürgerforum aber auch Gelegenheit gegeben, die Variante des Stadtteilbeirates zusätzlich noch vorzustellen und zu diskutieren. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Phase der frühzeitigen Beteiligung auf verschiedenen Wegen vielfältige Möglichkeiten zur Information und zur Einbringung in das Planverfahren beinhaltet hat.

- Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der **Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig über-raschend eingebracht wurde.** Weil die Stadt Rheine bereits planerisch über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesenen höchst wertvollen Grünlandflächen des Kämpers-Areals in unmittelbarer Nähe zum FFH-Schutzgebiet Ems. Zu diesem Flächentausch mit seinen gesamtstädtischen Auswirkungen (u.a. kein neues Wohnbauland in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische Verteilung von Baumahn-ahnen) **hat es keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben.** Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Der Flächentausch ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben zwingend erforderlich und wurde im Zuge der landesplanerischen Anfrage bezogen auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes als „mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ beschieden.

6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelage-

- In der **Entwurfsbegründung für den B-Plan** ist zu lesen: „Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperre des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann („Stadt der kurzen Wege“, Nutzung vorhandener Infrastrukturen). **Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handle sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils:** Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet unwidersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht „integriert“: An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtgrenze beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere „Pufferzone“ ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werksiedlung „Kuba“ sind Siedlungsflächen.

- **Die in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein.** Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2.4 Abstandsflächen. Komplette neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.

beratung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung, dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.

Die Ausführungen sind inhaltsgleich zur Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue aus der vorangegangenen öffentlichen Auslegung. Daher wird die Abwägung an dieser Stelle wiederholt:

Die Einwände aus der IG Kuba-Emsaue-Stellungnahme zum Plangebiet „Emsauequartier Walshagen“, bei dem die IG am Ende ihrer Eingabe resümiert, die „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“.

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

3. Am 16.11. gab es die erste [Offenlageberatung](#), bei der aber nur die Offenlage für die FNP-Änderung das mehrheitliche Votum fand. Der B-Plan-Offenlagebeschluss wurde vertagt.
4. In der Sitzung v. 14.12.2022 des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde die Offenlage des – wie zuvor gefordert überarbeiteten - Planentwurfs für den Bebauungsplan „Emsauequartier Walshagen“ beschlossen.

Die bei diesem [Offenlagebeschluss](#) des Bebauungsplanes beigefügten Planunterlagen wurden auch als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offen gelegt. Die am 14.12.2022 bereits beschlossene Offenlage erst im II. Quartal 2023 durchzuführen, war Folge und Entscheidung, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht vorlag.

Die Ansicht in der Stellungnahme der IG, „*Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des STUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird.*“ trifft also nicht zu, sondern die Offenlage des Bebauungsplanes wurde korrekt und wie gefordert mit überarbeiteten Inhalten durchgeführt.

Bei der Offenlage zur FNP-Änderung wurden die beim Beschluss der FNP-Änderung zugrundeliegenden maßgeblichen Planunterlagen offen gelegt. In diesen Unterlagen ist zwar noch in der Begründung eine veranschaulichende Darstellung aus dem Verkehrsgutachten mit Kettenhäusern enthalten, dies ist aber auch bei den B-Plan-Unterlagen noch der Fall, da dem Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen.

Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu-Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Ω unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen.

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zu den einzelnen Argumenten ist der vorstehenden direkten Zuordnung zu entnehmen.

Abwägungstabelle erneute Offenlage – TÖB Stand: 30.10.2023

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	352, Emsauenquartier Walshagen
Verfahrensschritt:	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Zeitraum:	19.09.2023 - 20.10.2023

1 Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland

Stellungnahme, Erstellt am: 18.10.2023

Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken, sofern die umzuwandelnde Waldfläche (Rheine-Stadt, Flur 160, Flurstück 168) von ca. 3.000m² als Ausgleich in Form einer Erstaufforstung im Verhältnis 1:2 (6.000m²) auf der Gemarkung Riesenbeck, Flur 63, Flurstück 76), wie in anhängender Mail beschrieben, durchgeführt wird.

Der Ausgleich ist in die Begründung des BBPL mit aufzunehmen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die benannte Aufforstungsmaßnahme zur Herstellung des Waldausgleiches ist Ergebnis der Abstimmungen mit dem Regionalforstamt und wird entsprechend im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler gesichert. Der pflichtige Ausgleich wird entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität

Stellungnahme, Erstellt am: 19.10.2023

zur o.g. Planung werden folgende Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

Natur- und Artenschutz

Für die Einsaat des Grünlandes (Ausgleichsmaßnahme A3) ist zertifiziertes regionales Saatgut zu verwenden (RegioZert oder VWW-Regiosaat, mehrjährige Mischung). Das Saatgut muss aus der Herkunftsregion = Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland“ stammen und ist nach Angaben des Herstellers/Lieferanten einzusäen.

Die Herkunft des Saatgutes ist durch den Lieferschein nachzuweisen. Auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde ist ein Verwendungsnachweis beizubringen.

Das Bewirtschaftungsauflagen für das Extensivgrünland bei Ausfall der Beweidung sind wie folgt zu ergänzen:

- Mahd: ein- bis zweimalig pro Jahr (1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 01.09.); von innen nach außen oder von einer Seite her; Schnitthöhe mind. 10 cm; nur mit Balkenmähern oder Handsensen, mit Motorsensen/Freischneidern nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde – die Verwendung von Rotationsmäherwerken/Kreiselmähern, Mulchern oder Aufbereitern ist unzulässig (keine Scheiben-, Trommel- oder Sichelmäher)
- Keine Untersaat, Nachsaat nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde

Dies ist entsprechend in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen anzupassen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die 20 Fledermausersatzquartiere, die außerhalb des Geltungsbereiches angebracht worden sind (CEF2), sind dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche grundbuchliche Sicherung ist darzustellen und spätestens bis zum Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Ausführungen bzgl. des zu verwendenden Saatgutes und zur Nachweispflicht werden zur in den Umweltbericht aufgenommen und bei der weiteren Maßnahmenplanung und der Umsetzung beachtet.

Die Hinweise werden in den Umweltbericht aufgenommen, in der Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsmaßnahme A3 ergänzt und über den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden 9 Fledermausquartiere für Gebäude bewohnende Arten angebracht. Die anderen 11 Ersatzquartiere befinden sich innen und außen am Pumpenhäuschen innerhalb des Geltungsbereiches. Alle im Gebiet angebrachten

<p>Es wird weiterhin darum gebeten in Ergänzung zu den bereits vorliegenden Dokumenten das Formblatt „Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft“ inklusive einer Karte der genauen Standorte der Ausgleichsmaßnahmen möglichst zeitnah einzureichen. Dieses Formblatt ist unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verfügbar.</p> <p>Zudem bitte ich den Hinweis aufzunehmen, dass bei Bauvorhaben, die mehr als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes realisiert werden, eine erneute Prüfung des Artenschutzes erfolgen muss.</p>	<p>Fledermausquartiere werden über den städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler gesichert. Die außerhalb des Geltungsbereiches bereits angebrachten Fledermausquartiere sind über privatrechtliche Vereinbarungen des Projektentwicklers mit den Eigentümern gesichert und unterliegen nachgelagert der Überwachung durch die Gemeinde gem. § 4 c BauGB. Damit liegt auf Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Sicherung der Wirksamkeit der Fledermausquartiere vor.</p> <p>Die Erstellung der Formblätter ist in Bearbeitung und wird zeitnah eingereicht.</p> <p>Der Artenschutz ist im Bebauungsplan abschließend geregelt. Die in Bezug genommene 7-Jahres-Frist besteht unabhängig davon auf Grundlage einer Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und wird entsprechend als gängige Praxis von den Baugenehmigungsbehörden angewendet. Sofern ein Bauvorhaben in mehr als 7 Jahren beantragt wird, wird die Baugenehmigungsbehörde entsprechend Nachforderungen zum Artenschutz zur Bedingung machen.</p>
<p><u>Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u></p> <p>Wie bekannt, ist das Betriebsgrundstück der ehem. Weberei, Spinnerei und Färberei im hiesigen Altlastenkataster unter der lfd. Nr.: 19-104 registriert. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt liegen verschiedene Gutachten über die Altlastensituation vor, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll.</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde der unteren Bodenschutzbehörde, mit Datum vom 20.04.2023 eine Gefährdungsabschätzung des gem. § 18 BBodSchV zugelassenen Sachverständigen Dr. Wächter aus Altenberge zur Prüfung vorgelegt, die vier Kontaminationsbereiche arrondiert hat. Nach Prüfung wird gem. Altlastenerlass des Landes NRW vom 14.03.2005 empfohlen, die vier Bereiche zu „kennzeichnen“.</p> <p>Das Gutachten von Herrn Dr. Wächter fehlt als Anlage zum Bebauungsplanverfahren. Zudem ist keine Kennzeichnung erfolgt.</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplanvorbereitung einigten sich der Vorhabenträger und die Stadt Rheine zunächst auf eine Bedingung im Entwurf des städtebaulichen Vertrages, dass bzgl. der vorgefundenen Altlasten ein Sanierungsplan von einem unabhängigen Gutachter/Sachverständigen aufzustellen sei, der der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde bedarf. Der textliche Inhalt des Vertrages wurde vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Der Verfahrensstand ist der unteren Bodenschutzbehörde zu Zeit unbekannt.</p> <p>Der geforderte Sanierungsplan wurde bislang nicht vorgelegt. Daher kann keine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan abgegeben werden kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Kennzeichnung zur vorhandenen Altlastenbelastung war im Bebauungsplanentwurf lediglich textlich enthalten. Der Empfehlung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zur zeichnerischen Übernahme der vier von Altlasten betroffenen Bereiche wird nach einer direkten Abstimmung mit der Behörde gefolgt. Das angesprochene Gutachten liegt vor und wird den Planunterlagen beigelegt. Es kann bei Interesse im Produktbereich Planen und Bauen – Stadtplanung eingesehen werden.</p> <p>Auch ein Sanierungsplan liegt vor und ist mit der Unteren Bodenbehörde abgestimmt. Die Verpflichtungen zu der Sanierung der Altlasten werden anhand der mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungsvorgaben in den städtebaulichen Verträgen geregelt.</p>

3 RVM – Regionalverkehr Münsterland GmbH, Eisenbahnabteilung Lippstadt

Stellungnahme, Erstellt am: 17.10.2023

Das Vorhabengebiet liegt entlang der RVM-Eisenbahnstrecke Osnabrück-Eversburg Altenrheine und wird zukünftig von zwei Bahnübergängen erschlossen, der Bahnübergang Bayernstraße (E-Km 46,144) gesichert mit einer Lichtzeichenanlage aus dem Jahr 1988 im Süden und der Bahnübergang Römerstraße (E-Km 46, 495) aktuell durch Übersicht und hörbare Signale gesichert im Norden.

Durch die uns vorliegenden Planunterlagen ist von einer zukünftigen Frequentierung des BÜ Bayernstraße mit „mäßigem Verkehr“ und des BÜ Römerstraße mit „starkem Verkehr“ (§11 (13) EBO) auszugehen.

Bei „mäßigem Verkehr“ ist eine Sicherung durch hörbare Signale („Pfeifen“) und Übersicht durch das Vorhalten von Sichtflächen bei einer gleichzeitigen maximalen Geschwindigkeit von VE 20km/h am Bahnübergang erforderlich. Alternativ durch eine technische Sicherungsanlage.

Die genehmigte Streckengeschwindigkeit beträgt 50km/h, aktuell wird der Bahnübergang Römerstraße mit VE 40km/h aus Richtung Altenrheine angefahren, eine technische Sicherung ist bei Erschließung des Baugebietes aufgrund des perspektivisch „starken Verkehrs“ unumgänglich.

Gegen das Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, sofern der Bahnübergang Römerstraße durch eine technische Sicherungsanlage aufgewertet wird und für die Zeit der Baumaßnahmen sichergestellt wird, dass Baustellenverkehr ausschließlich über den BÜ Bayernstraße abgewickelt wird.

Des Weiteren geben wir folgende Auflagen und Hinweise:

Entschädigungslose Duldung etwaiger Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Rauch, Staub, Geräusche, Erschütterungen, Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, vom Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände evtl. befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Bauvorhaben einschließlich Gelände einwirken können und Verzicht auf die Geltendmachung von öffentlich rechtlichen und/oder privatrechtlichen Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüchen, wobei die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem Haftpflichtgesetz unberührt bleiben.

Die Strecke Osnabrück Eversburg - Altenrheine befindet sich aktuell in der Planung für die Reaktivierung des Schienenpersonennahverkehrs im Abschnitt Osnabrück-Recke, perspektivisch ist eine Reaktivierung der kompletten Eisenbahnstrecke, auch im Bereich des hier gegenständigen Bebauungsplangebietes, nicht auszuschließen, was eine starke Erhöhung der Geschwindigkeiten auf dem Gleis und der Frequentierung zur Folge haben könnte.

Die Darlegung der Bestandssituation wird ebenso zur Kenntnis genommen wie die Beschreibung der Auswirkungen der Planung und der daraus resultierenden Erforderlichkeit zur Errichtung einer technischen Sicherungsanlage am Bahnübergang an der Römerstraße.

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße ist mit einer technischen Sicherung in Form einer zu sichern, damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung auch zukünftig bei später starkem Verkehr dauerhaft gewährleistet wird.

Die inhaltliche Abstimmung bzgl. der Belange des Bahnverkehrs wurde mit der Regionalverband Münsterland (RVM) als Betreiber der Strecke angestoßen. Dieser Umbau bedarf eines Planfeststellungsverfahrens gemäß § 18ff AEG. Die daraus resultierenden Vorgaben sind bei der Gestaltung der Bahnübergänge an der Römerstraße und der Bayernstraße in einer „Vereinbarung über eine Maßnahme an einem Bahnübergang - § 3, 13 EKrG“ zu regeln. Darin werden die Art und Umfang der Maßnahme sowie Einzelheiten zur Durchführung der Maßnahme final vertraglich vereinbart.

4 Technische Betriebe Rheine

Stellungnahme, Erstellt am 20.10.2023

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgendes wird angemerkt:

zum Plan:

Längs der Ems verläuft ein Mischwassersammelkanal der Technischen Betriebe Rheine. Die Lage und der Betrieb sind zwar grundbuchlich gesichert. Um aber die Kanaltrasse zu schützen, sollte die Lage des Kanals nachrichtlich in den Plan übernommen werden.

Das Areal der eingezeichneten Versickerungsfläche für das zu errichtende Versickerungs- und Rückhaltebecken soll von den Technischen Betrieben Rheine unterhalten werden. Es ist erforderlich, dass diese Fläche von der Stadt Rheine erworben wird, um die Unterhaltung sicherzustellen. Daher ist hierfür kein Leitungsrecht erforderlich.

Der Anregung zur nachrichtlichen Darstellung des bestehenden Mischwasserskanals im Bebauungsplan wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von diesem geplanten Regenbecken ist ein Ableitungskanal zur Ems geplant, welcher durch die zwischen dem Becken und der Ems liegende Grünfläche verläuft. Sollte die Grünfläche privates Eigentum bleiben, ist für den Betrieb dieses Kanals ein Leitungsrecht in Breite von 6 Metern (beidseits der Kanalachse jeweils 3 Meter) erforderlich; sollte die Stadt Rheine diese Fläche auch erwerben, entfällt die Erfordernis eines Leitungsrechtes.

Die für die Regenwasser-Verickerungsfläche vorgesehene Teilfläche der Ausgleichsfläche wird aus betriebstechnischen Gründen (Unterhaltungssicherung) der Stadt Rheine übertragen. Da diese Teilfläche gemeinsam mit dem städtischen Flurstück 166 eine geordnete und gesicherte Ableitung in Richtung Ems ermöglichen, ist im Bebauungsplan die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht erforderlich.

zur Anlage 'Erschließungsentwurf Entwässerung'

Der beigefügte Plan hat den Bearbeitungsstand 04.04.2023. Die in diesem Plan dargestellte Entwässerungsplanung ist überholt! Zwischenzeitlich ist die Planung mehrfach angepasst worden; der Abstimmungsprozess ist noch nicht endgültig abgeschlossen.

Die Entwässerungsplanung wurde fortlaufend weiter abgestimmt und wird in abgestimmter Fassung zum Gegenstand des Erschließungsvertrages gemacht, der bis zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.



5 Landeseisenbahnverwaltung NRW

Stellungnahme, Erstellt am 24.10.2023

gegen das Vorhaben bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgend genannte Bedingung beachtet wird:

Da laut Planunterlagen zukünftig aufgrund des Vorhabens von einer starken Verkehrsbelastung des Bahnübergangs „Römerstraße“ (E-km 46,495) ausgegangen werden muss, ist dieser gemäß § 11 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) mit einer technischen Sicherungsanlage auszustatten. Dieser Umbau bedarf eines Planfeststellungsverfahrens gemäß § 18ff AEG.

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird gemäß den Vorgaben aus dem Planfeststellungsverfahren mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit absehbar eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Die inhaltliche Abstimmung

bzgl. der Belange des Bahnverkehrs wurde mit der Regionalverband Münsterland (RVM) als Betreiber der Strecke geführt. Diese Abstimmungen zur Gestaltung der Bahnübergänge an der Römerstraße und der Bayernstraße werden in einer „Vereinbarung über eine Maßnahme an einem Bahnübergang - § 3, 13 EKrG“ festgehalten. Darin werden Art und Umfang der Maßnahme sowie Einzelheiten zur Durchführung der Maßnahme vertraglich vereinbart.