

# Offenlage-Abwägungstabelle - Öffentlichkeit Stand: 30.10.2023

Verfahrensart: Flächennutzungsplan  
Verfahrensname: 41. Änderung Flächennutzungsplan Emsauenquartier Walshagen  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 21.03.2023 - 02.05.2023

## 1 25266

Gesendet: Donnerstag, 8. Dezember 2022 22:50

Warum soll dieses schöne Stück Rheine für ein x-beliebiges Wohngebiet zerstört werden.???Eine sehr sehr dumme Idee eurer Verwaltung und eines privaten Investors. Also ich würde mich mein Leben lang dafür schämen.

Anlagen

Foto Kümpers-Wiese (25266\_foto\_kuempers-wiese.jpg)



Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Dem darin enthaltenen Wunsch nach dem Erhalt der Wiese wird in dem dafür ausgewiesenem Maße in Teilen nachgekommen. Der Planungsanlass besteht insbesondere in einer Bewältigung der dringenden Handlungsbedarfe gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine. Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten allein von 2020 bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Der dringende Wohnraumbedarf kommt mit einer privaten Entwicklungsabsicht der im Plangebiet gelegenen Flächen überein. Da eine Kombination aus privatwirtschaftlichen und öffentlichen Entwicklungen sinnvoll ist, um die Entwicklung von Wohnraum breit aufzustellen und es sich aus Sicht der Stadt Rheine um eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme zur Entwicklung einer im Innenbereich gelegenen Außenbereichsfläche handelt, wurden die Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Entwurf ist somit ein verfolgter und unter Berücksichtigung aller Belange ausgearbeiteter Kompromiss aus einem teilweisen Grünflächenerhalt bzw. dessen Optimierung einerseits, wo dies geboten ist, und Flächenentwicklung, wo diese unter Berücksichtigung aller Belange möglich ist.

## 2 25264

Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023

Stadt Rheine Der Bürgermeister 48427 Rheine Rheine, 27. April 2023

Betr.:

Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort "Emsauenquartier Kümpers" der Stadt Rheine sowie Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort "Emsauenquartier Kümpers" der Stadt Rheine

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
als direkter Anlieger des von der o.g. Planung betroffenen Areals gebe ich,  
XXXXXXX, im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352,

Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erhebe folgende Einwände:

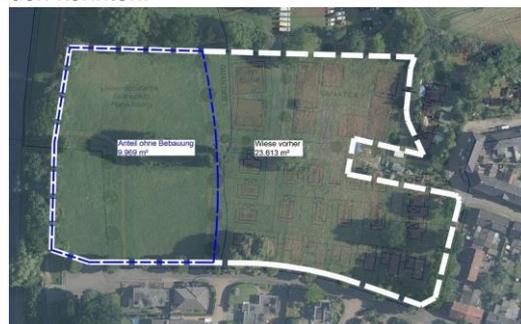
- bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Wals-hagenstraße, 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.

- 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 Omega 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.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die 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 zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden.

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

Die zunächst erfolgte Umsiedlung der schottischen Hochlandrinder erfolgte rechtzeitig, um hier einerseits vorbereitende Untersuchungen durchführen zu können (Bodenuntersuchungen) und um den Pächter in die Lage zu versetzen, sich frühzeitig nach alternativen Flächen umzuschauen, wie sie z.B. nicht weit entfernt vom Plangebiet, beim Kloster Bentlage gefunden werden konnten.



• 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.

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.

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. 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

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

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.

• 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 Aufklärung 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.

und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden. Ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der Planung besteht mithin. Eine umfassende Betrachtung und Bewertung im Sinne einer abschließenden Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Eine potenzielle Wertsteigerung für den Vorhabenträger ist dabei nicht unwahrscheinlich, stehen 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.

Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen 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 Kulisserie 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

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 Vorrägung 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 Eschendorfer 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.

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 Spinnerei) vereinbart.

• Hinzuweisen ist auch darauf, dass durch eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen mit dem laut Investor-Ziel einer kompletten Bebauung keinesfalls Wohnraum wird in einem städtebaulichen

"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 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."

• 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!

• 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,

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 stets, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und so 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 Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum im städtebaulichen Vertrag eingefordert.

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.

Die vorbereitende Bauleitplanung steuert stadtweit die Zuordnung von Nutzungsarten zu Flächen/Gebieten. Die konkrete innere Ausgestaltung der dargestellten Bauflächen ist in der Regel (und so auch in diesem Fall) nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 verwiesen.

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.



- 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 Omega) 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.

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. Es wird festgestellt, dass mit den noch kleinteilig vorgenommenen Anpassungen ein unter Berücksichtigung der Ziele und in Abwägung aller Belange 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.

Der 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

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

sen beurteilt. Die Festlegung der zulässigen baulichen Dichte ist jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Es wird auf die Abwägung zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ verwiesen.

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 un bebauten 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 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. und dem im B-Plan ausgewiesenen „Allgemeinem Wohngebiet“ wird das Ziel „Schaffung von Wohnraum“ keinesfalls nur „mit einem kleinen Teil“, sondern sehr umfassend bedient. Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen 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)*

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 zugestellt. 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 Verkehrserschließung 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.

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.

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.

• 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.

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.

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 werden daher vertraglich gesichert.

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.

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

• 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.

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<sub>extrem</sub>“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellte 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 parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ 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 dem Bebauungsplan Nr. 352 können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz wird im Bebauungsplan Nr. 352 ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vorgegeben: 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.

Die vorbereitende Bauleitplanung steuert stadtweit die Zuordnung von Nutzungsarten zu Flächen/Gebieten. Die konkrete innere Ausgestaltung der dargestellten Bauflächen ist in der Regel (und so auch in diesem Fall) nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert. Dies umfasst auch Regelungen zum Erhalt vorhandener Pflanzstrukturen. Im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“

- 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.

• 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) CO<sub>2</sub>-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. 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. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.

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.

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

- 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 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."

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, siehe oben.

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 denkmalrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet.

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.

Das Direktionsgebäude wurde aufgrund des hier fehlenden Denkmalschutzes und nicht zwingender städtebaulicher oder anderer Gründe für einen Erhalt inzwischen 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.

• 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.

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.

• Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend 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

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

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.

• 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 Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). 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 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. 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 Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.

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.

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.

Der Einwand, 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 [...]“.

wurde 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, „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.

Ich bitte 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 Omega unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen.

Anlagen

STELLUNGNAHME Peter Henrichmann-Roock zur Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauenquartier Kümpers April 2023 (25264\_stellungnahme\_\_peter\_henrichmann-roock\_zur\_offenlage\_bebauungsplan\_nr\_\_352\_emsauenquartier\_kuempers\_april\_2023.pdf)

Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.

**3 25263**

Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023

Anregungen und Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort "Emsauenquartier Kümpers" der Stadt Rheine  
Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort "Emsauenquartier Kümpers" der Stadt Rheine

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
als Schotthocker Bürger gebe ich im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erhebe folgende Einwände:

- 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

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 er-

Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten.

- 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 Omega zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals - soll dabei im Mittelpunkt stehen.

- 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.

worben 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 „klassischen“ Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

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



Eine zwingende Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der Zielvorstellung zu einer Gesamtplanung und

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, weitestgehend abgeschlossen ist.

- 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 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 Aufstel-

–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.

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.

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 beitra-

lunbsbeschluss 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 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.

gen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden. Ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der Planung besteht mithin. Eine umfassende Betrachtung und Bewertung im Sinne einer abschließenden Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Eine potenzielle Wertsteigerung für den Vorhabenträger ist dabei nicht unwahrscheinlich, stehen 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.

Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen 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 Kulisser 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 ziel führend 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 natürliche 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 Eschendorfer 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.

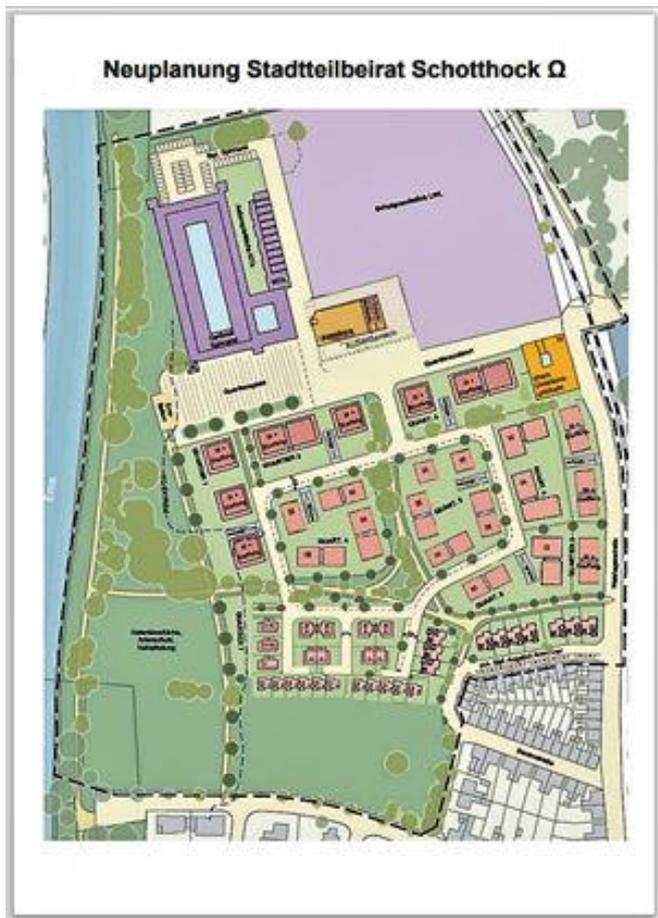
Der durch den akuten Wohnraumbedarf ausgelöste und gem. § 1 Abs. 3 BauGB in öffentlichem Interesse stehende Planungsanlass ist vorstehend bereits dargelegt. Einem derart hohen Wohnraumbedarf lässt sich in der Regel nicht ausschließlich durch eine Säule der Wohnungsmarktentwicklung entwickeln. Vielmehr 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 Spinnerei) vereinbart. Die 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 stets, 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.

Die vorbereitende Bauleitplanung steuert stadtweit die Zuordnung von Nutzungsarten zu Flächen/Gebieten. Die konkrete innere Ausgestaltung der dargestellten Bauflächen ist in der Regel (und so auch in diesem Fall) nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 verwiesen.

• 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 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 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.

Der 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. Die Festlegung der zulässigen baulichen Dichte ist jedoch nicht Gegenstand der

• Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. 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 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 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.

vorbereitenden Bauleitplanung. Es wird auf die Abwägung zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ verwiesen.

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 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.

Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen 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 zugesperrt. 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 Verkehrserschließung 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.

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.

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 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 Verkehrsgutachten im Grundsatz 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.

• 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.

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.

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 werden daher vertraglich geregelt.

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

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

• 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.

das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt. Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ<sub>extrem</sub>“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellte 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 parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ 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 dem Bebauungsplan Nr. 352 können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz wird im Bebauungsplan Nr. 352 ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vorgegeben: 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.

- 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 vorbereitende Bauleitplanung steuert stadtweit die Zuordnung von Nutzungsarten zu Flächen/Gebieten. Die konkrete innere Ausgestaltung der dargestellten Bauflächen ist in der Regel (und so auch in diesem Fall) nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert. Dies umfasst auch Regelungen zum Erhalt vorhandener Pflanzstrukturen. Im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Von Erhaltgeboten werden

• 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 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 dies abzulehnen.

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. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.

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. 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.

• 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 Walschagen" 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 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 Textilhgeschichte 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 entsteht, 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."

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, siehe oben.

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.

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.

Das Direktionsgebäude wurde aufgrund des hier fehlenden Denkmalschutzes und nicht zwingender städtebaulicher oder anderer Gründe für einen Erhalt inzwischen zum Abbruch freigegeben und vom Eigentümer bereits abgerissen.

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 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 eine erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren darf.

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.

• Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend 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.

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

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 schon daher abzulehnen.

Fraglich ist zudem ob ein Flächentausch in der geplanten Form überhaupt zulässig oder haltbar ist. In der Anlage 2 zu § 1 BaulandmobilisierungsVO NRW vom 21. Dezember 2022 wird die Stadt Rheine offiziell als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt in NRW definiert. Die Tauschfläche im Stadtteil Dutum ist schon im Regionalplan als Bauland vorgesehen. Der in Rede stehenden Flächentausch verursacht jedoch weniger Bauland. Zudem wird ein großer Teil als Gemeinbedarfsfläche für die Förderschule ausgewiesen.

• 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.

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.

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 Siedlungszusammenhangs sinnvoll ist, nicht.

Der Einwand, 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 [...]“.

wurde 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, „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

<p>• Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist beidseitig der Walshagenstraße die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß §8 BauNVO geplant. Die Gewerbegebiete werden als "Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Der Begriff "Nutzungsbeschränkung" bezieht sich dabei auf die Art der zulässigen Gewerbebetriebe. Zu beachten ist jedoch der ebenfalls angeführte Verweis auf den Beschluss der BVerwG vom 15.04.1987 (BVerwG 4 B 71/87). Ein "eingeschränktes Gewerbegebiet", in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes. Damit wird das Gewerbegebiet nicht zu einem Mischgebiet, weil nämlich eine allgemeine Wohnnutzung gerade nicht vorgesehen ist. In einem Gewerbegebiet ist gem. § 8 Abs. 3 BauNVO eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Unterkünfte für Personen handelt, die in einem Gewerbebetrieb arbeiten und die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist. Daher ist bei der derzeitigen Festsetzung der § 8 BauNVO maßgeblich und eine Wohnbebauung nicht zulässig. In den Beratungen zum Gesamtkomplex wurde immer wieder herausgestellt, dass die Schaffung von Wohnraum aus Gründen des hohen Bedarfes Grundlage für die beschlossene Bebauung sein müsse. Deswegen ist es völlig unverständlich, dass der Zusammenhang einer geschlossenen Wohnbebauung in dem Bereich aufgebrochen wird. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 16. November 2022 wurde durch die Dezernentin Frau Schauer die Sicht der Verwaltung ausgedrückt, dass die Einrichtung von Gewerbe nicht zwingend notwendig sei. Dieser Einwand wurde aber von der Politik nicht aufgegriffen. Nicht nachvollziehbar ist, warum das in Rede stehende eingeschränkte Gewerbegebiet nicht zumindest als Mischgebiet ausgewiesen wird. Es ist nicht nachgewiesen, dass der Bedarf an Gewerbegebeiten so hoch ist, dass auch Wohngebiete darin einbezogen werden müssen. Gerade an der Walshagenstraße liegt gegenüber den Bahngleisen eine Brachfläche in Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbe, welches größer ist und weniger störend als in einem Wohngebiet liegt. Ich bitte und hoffe im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten Einwände.</p> <p>Anlagen Anregung_und_Stellungnahme_Bebauungsplan Nr. 352 Emsauenquartie Kämpers_20230502 (25263_anregung_und_stellungnahme_bebauungsplan_nr_352_emsauenquartie_kuempers_20230502.pdf)</p>	<p>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 Planung sieht westlich entlang der Walshagenstraße zur Schaffung eines sinnvoll gestaffelten Nutzungsübergangs von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung ein wohngebietsverträgliches Gewerbegebiet vor. Dabei werden aufgrund der festgelegten Nutzungsbeschränkung keine Möglichkeiten zur Ausweisung gewerblicher Flächen (GI, GE) oder konfliktbehafteter gewerblicher Nutzungen im Zuge der vorliegenden Planung gesehen. Das geplante und wohngebietsverträglich festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet ist nach wie vor Planungsziel. Es dient einerseits der Gestaltung eines moderaten und gleichsam kompatiblen Übergangs der unterschiedlichen Gebietskategorien vor Ort. Mit der Ausweisung des eingeschränkten, wohngebietsverträglichen Gewerbegebietes kann zwar kein industrielles Gewerbe (GI) oder störendes Gewerbe (GE) neu aufgestellt werden, aber immerhin wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen ein Angebot gemacht werden.</p>
<p><b>4 25262</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 26.05.2023</p> <p>Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort "Emsauenquartier Kämpers" der Stadt Rheine sowie Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort "Emsauenquartier Kämpers" der Stadt Rheine</p>	

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
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 Kämpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:

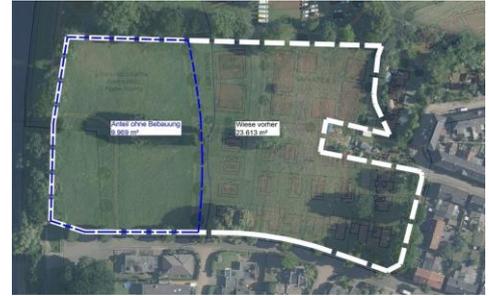
- bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Wals-hagenstraße, 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.

- 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 Oemga 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.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die 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 zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden.

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

Die zunächst erfolgte Umsiedlung der schottischen Hochlandrinder erfolgte rechtzeitig, um hier einerseits vorbereitende Untersuchungen durchführen zu können (Bodenuntersuchungen) und um den Pächter in die Lage zu versetzen, sich frühzeitig nach alternativen Flächen umzuschauen, wie sie z.B. nicht weit entfernt vom Plangebiet, beim Kloster Bentlage gefunden werden konnten.



• 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.

• 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 Erschlie-

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.

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.

ßungsanlagen, 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 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.

• 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 Aufklärung 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 Kumpers-Projektes ohne Gesamtsicht auf die Stadt Rheine mit konkreten Zahlen zu Wohnbauprojekten ist nicht möglich.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten *und* insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden. Ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der Planung besteht mithin. Eine umfassende Betrachtung und Bewertung im Sinne einer abschließenden Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Eine potenzielle Wertsteigerung für den Vorhabenträger ist dabei nicht unwahrscheinlich, stehen 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.

Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen 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, 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 Kulisserie 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 ziel führend 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 Eschendorfer 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.

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 Spinnerei) 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 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 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."

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 stets, 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 Ausweitung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbaugebiet. 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 Wohnraumversorgungskonzeptes 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 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 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.

Die vorbereitende Bauleitplanung steuert stadtweit die Zuordnung von Nutzungsarten zu Flächen/Gebieten. Die konkrete innere Ausgestaltung der dargestellten Bauflächen ist in der Regel (und so auch in diesem Fall) nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 verwiesen.

### Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



• 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 Omega) 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.

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.

• 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 Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

• 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

Der 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. Die Festlegung der zulässigen baulichen Dichte ist jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Es wird auf die Abwägung zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ verwiesen.

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 un bebauten Bereichen zur Bayernstraße fußt auch auf der regionalplanerischen Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Im Ende des Jahres 2021 aufgestellten und vom Rat beschlossenen 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, 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 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

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 zugestellt. 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 Verkehrserschließung 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.

(HBS) bewertet. Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken.

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 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 Verkehrsgutachten im Grundsatz 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.

• 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.

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.

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

- 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.

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

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.

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<sub>extrem</sub>“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellte 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 wer-

den. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ 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 dem Bebauungsplan Nr. 352 können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz wird im Bebauungsplan Nr. 352 ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vorgegeben: 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. Gleichzeitig ergibt sich durch die Verwendung pflanzlichen Grüns ein Regenwasserretentionspotential, das über Verdunstung ebenfalls positive mikroklimatische Effekte verspricht.

• 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 vorbereitende Bauleitplanung steuert stadtweit die Zuordnung von Nutzungsarten zu Flächen/Gebieten. Die konkrete innere Ausgestaltung der dargestellten Bauflächen ist in der Regel (und so auch in diesem Fall) nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert. Dies umfasst auch Regelungen zum Erhalt vorhandener Pflanzstrukturen. Im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. 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. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.

• 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

werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO<sub>2</sub>-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

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. 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, siehe oben.

• 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 Schothock 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

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.

Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werkssiedlung 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.

- Mit Blick auf die historische Bedeutung des Fabrik-Ensembles und die Textild-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.

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 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.

Das Direktionsgebäude wurde jedoch aufgrund des hier fehlenden Denkmalschutzes und nicht zwingender städtebaulicher oder anderer Gründe für einen Erhalt inzwischen zum Abbruch freigegeben und vom Eigentümer bereits abgerissen.

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.

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 Post-

kartenbeteiligung 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.

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.

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 Siedlungszusammenhangs sinnvoll ist, nicht.

Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise

• Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend 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.

• 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 Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). 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 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. 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 Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.

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.

Der Einwand, 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 [...]“.

wurde 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, „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

<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 "1" unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen.</p> <p>i.V. Interessengemeinschaft Kuba-Emsaue</p> <p>Anlagen          STELLUNGNAHME IG Kuba-Emsaue Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauenquartier Kämpers April (25262_stellungnahme_ig_kuba-emsae_offenlage_bebauungsplan_nr_352_emsauenquartier_ku_776_mpers_april.pdf)</p>	<p>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 abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5 24886</b></p> <p>Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Anhang finden Sie meine Stellungnahme zum Vorgehen beim Artenschutz im Zuge der Abrissarbeiten auf dem Kämpers- Gelände, welche bereits begonnen haben.</p> <p>ich möchte mit meiner Stellungnahme darauf verweisen, dass in Bezug auf das Artenschutzrecht durchaus eine zwingende Gesetzeslage besteht, die eine klare Grenze für "Hemdsärmeligkeit" bei der Umsetzung setzt.</p> <p>Ich beziehe mich dabei sowohl auf das Tötungsverbot, welches für streng geschützte Arten gilt als auch auf das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten streng geschützter Arten. Dabei geht es mir um die Fledermäuse, die zum Teil auch im Verwaltungsgebäude, in welchem ich noch mein Büro habe, mit Quartiernutzung vorkommen.</p> <p>Meine Hauptkritik bezieht sich auf mangelnde Maßnahmen zum Schutz von Quartierlebensräumen, auf mangelnde Maßnahmen zur Verhinderung von Tötungen in teils ganzjährig besetzten Quartieren und in fehlerhafter Durchführung von CEF - Maßnahmen. Zum Beispiel sollen hier Kästen als CEF - Maßnahme in größerer Entfernung vom Fabrikgelände (also von den betroffenen Populationen) aufgehängt werden, die nach Fertigstellung der Bebauung auf dem B-Plan Gelände umgehängt werden dürfen, um nicht noch weitere Kästen anschaffen zu müssen (so zumindest steht es im Umweltbericht der Fa. Lindschulte). Mir ist ehrlich gesagt etwas schleierhaft, wie so etwas ohne Widerstand der Behörden durchgehen kann: Man schafft also ein neues Quartierangebot, was im Anschluss unter Auslösung eines Verbotstatbestandes wieder zerstört werden soll.</p> <p>Darüber hinaus sind eine ganze Menge weiterer Fehler nachzuweisen, welche behoben werden müssen. Das gilt ganz unabhängig von der Frage, ob die Umsetzung eines solchen Projektes im Auenbereich der Ems in heutigen Zeiten mit heutigem Wissen um die Notwendigkeit der Erhaltung intakter hydro- ökologischer Verhältnisse in Auengebieten noch gegenüber kommenden Generationen vertreten werden kann.</p>	<p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die inhaltliche Abwägung erfolgt weiter unten in Zuordnung zur eingereichten Stellungnahme.</p>

Mit freundlichen Grüßen

manueller Eintrag:

Inhalt der Stellungnahme I:

"Emsauenquartier Kämpers - Stellungnahme zum Artenschutz im Zuge der ersten Abrissmaßnahmen: Fledermäuse

Datum: 20.12.2022

Emsauenquartier Kämpers Stellungnahme zum Artenschutz: Fledermäuse

### 1. Vorbemerkung

Unsere Firma mit Spezialisierung auf die Erhebung von faunistischen Daten, insbesondere zu Fledermäusen, ist in einem Verwaltungsgebäude auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei und Weberei Kämpers mit einem Büro vertreten. Wir sind aus diesem Grunde bezüglich des Gesamtprojektes zur Neugestaltung des Firmengeländes und der umliegenden Flächen befangen. Deshalb äußern wir uns nicht zu dem eigentlichen Projekt.

Andererseits sind wir als Fachbüro bereits mit ähnlichen Abrissvorhaben, wie dem hier zur Diskussion stehenden betraut, und haben in der Fachwelt diesbezüglich ein Renommee, welches in Frage gestellt werden könnte, wenn direkt auf dem Firmengelände, auf welchem wir ansässig sind, nun ein großes Abrissvorhaben stattfinden soll, bei dem voraussichtlich gegen Artenschutzbelange verstoßen wird. Aus unserer Sicht ist nicht zu erklären, warum wir bei einem ähnlichen Vorhaben in Steinfurt-Borghorst mit großer Sorgfalt und großem Aufwand für den Vorhabenträger mit aller Sachkenntnis die Artenschutzbelange im Zuge eines komplizierten Ausnahmeverfahrens umgesetzt haben, und nun direkt vor unserem Bürogebäude offenbar ein großes Firmengebäude (großer Fabrikteil mit Sheddach- Hallen) ohne Umsetzung der Anforderungen aus einem bestehenden Artenschutz - Gutachten (ÖKÖN 2022) abgerissen wird, obwohl dort überwinterte Fledermäuse zu vermuten sind und ähnliche Untersuchungsergebnisse erzielt wurden, wie bei unserem Borghorst - Projekt.

Der Grund für diese Stellungnahme ist, dass wir den §44 des Bundesnaturschutzgesetzes ernst genommen wissen wollen. Wir schützen damit auch die ausführende Abrissfirma, die sich offenbar der Gefahr, mit den Abrissarbeiten eine Straftat zu begehen nicht bewusst ist.

### 2. Darstellung des Sachverhaltes

Das komplette Firmengelände der Weberei Kämpers zwischen Ems und Walslagenstraße wurde im Jahr 2020 durch einen Investor aufgekauft - inklusive der umliegenden Flächen, welche sich ebenso im Besitz des Familienunternehmens befanden. Die Pläne zur Entwicklung der Fläche, welche u.a. eine Bebauung des Areals mit Wohnbebauung unterschiedlicher Intensität vorsahen, enthielten zunächst einen Erhalt eines großen Teils der alten Bausubstanz der Spinnerei/Weberei. Zur Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Planung wurde das Büro ÖKÖN aus Münster beauftragt. Auf dieses wird im Folgenden kurz eingegangen.

- Die Erfassung durch ÖKÖN folgte im Wesentlichen den Vorgaben aus dem NRW - Leitfaden im Rahmen von B – Plänen
- Das Ergebnis umfasste mehrere Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus u.a. mit einer Kolonie von ca. 50 Tieren in einem Riss in einer Außenmauer des nun zum Abbruch stehenden Gebäudes
- Das Ergebnis umfasste Nachweise der extrem seltenen Mopsfledermaus
- Im Fachbeitrag zum Artenschutz, wie es auf der Projektseite der Stadt Rheine veröffentlicht war (es ist mittlerweile nicht mehr auf der Seite verfügbar) wurde korrekt auf die zu erwartende Tötung von Tieren (wofür dann logischerweise auch die sehr seltene Mopsfledermaus gehört) im Rahmen von Umbau- und Abbrucharbeiten hingewiesen
- Im Fachbeitrag wurde ein Vorgehen zur Vermeidung der Tötung streng geschützter Arten nach §44 BNatSchG nicht explizit ausgearbeitet; es wurden aber folgende Eckpunkte benannt:

Die einleitenden Ausführungen zur Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden erarbeitet, von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde genehmigt und werden sukzessive umgesetzt

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

o Quartierausgleich vor dem Abbruch  
o Möglichst Erhalt der Quartierstrukturen (vor allem am Standort der festgestellten Kolonie)  
o Zur Vermeidung der Tötung oder Störung überwinternder Tiere Beschränkung von Abbrucharbeiten auf die Zeit zwischen dem 01. März und dem 1. April (was aus unserer Sicht diskussionswürdig ist)  
o Forderung nach Entwurf einer angepassten ökologischen Baubegleitung  
• Im Fachbeitrag wurde nicht auf die Bedeutung der Lebensstätten bezüglich Winter- und Sommerquartiere eingegangen. Diese Vorgehensweise ist mangelhaft, da nicht per se davon ausgegangen werden kann, dass Sommer- und Winterquartiere einfach in der Umgebung ersetzbar sind; besonders für Letzgenannte ist überhaupt nicht bekannt, welches Artenspektrum in den Gebäuden überwintert, in welcher Anzahl dies geschieht und welche Bedeutung die einzelnen Teile der Gebäude für die Überwinterung der Fledermäuse aufweisen.  
• Es wurden zudem keine Winterquartiere untersucht  
Am Freitag, dem 16. Dezember wurde ich als Geschäftsführer eines Büros für faunistische Erfassungen von der Abrissfirma kontaktiert [Anm. die Namen des Büros und der Abrissfirma wurden aus Datenschutzgründen rausgenommen]. Man benötige jemanden, "der mal nach den Fledermäusen schaut", da man im Januar mit dem Abriss beginnen wolle.

Die Abrissfirma ging davon aus, dass noch keine Umweltbaubegleitung beauftragt war und hat in diesem Zug beim örtlich ansässigen Büro angefragt. Die Abrissfirma hat erst weitergehend erfahren, dass bereits das mit der Umweltplanung befasste Umweltbüro Lindschulte aus Nordhorn vorgesehen war. Im Januar war des Weiteren anders als es verstanden und publiziert wurde, nicht der Start des Abrisses, sondern Beginn der Vorbereitung des Abrisses. Anfang April 2023 wurden die ersten Bereiche der Lagerhallen abgerissen worden. Mitte Juni 2023 startete der Abriss der Weberei.

### 3. Bewertung der geplanten Abrissarbeiten

Das Fledermäuse im Gebäudebestand überwintern, kann als zu 100 % sicher angenommen werden. Es wurden bei starken Frosttemperaturen und Schnee im Jahr 2020 am Verwaltungsgebäude frostschwärmende Zwergfledermäuse in geringerer Anzahl beobachtet.

Da es keine Untersuchungen des Widerspruchsführers zu überwinternden Fledermäusen gibt, kann keine 100%ige Sicherheit bestehen, es handelt sich hinsichtlich der Funktion als Winterquartier dementsprechend um eine Annahme – wie auch im Weiteren formuliert.

Die Gebäude haben insgesamt ein extrem hohes Potenzial für die Überwinterung von Fledermäusen, insbesondere der Zwerg- und auch der seltenen Mopsfledermaus. Ob weitere Arten potenziell geeignete Räume finden, kann ohne umfassende Untersuchung nicht eingeschätzt werden.

Dies wird nicht bestritten, da Ökon Aussagen zum Quartierpotenzial trifft und diese im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes berücksichtigt werden.

Die Quartierpotenziale befinden sich vor allem für die Zwergfledermäuse überall am Gebäude in sehr großer Anzahl, da der Gebäudebestand sehr groß und unübersichtlich ist. Es könnten Kellerräume, Zwischenwände, Lüftungsanlagen, Schadstellen im Dachbereich oder an den Scheddächern, Mauerrisse und Mauerfugen, Anbauten, Innenräume mit abplatzendem Putz, selbst abgestellte Holzteile etc. zur Überwinterung von Fledermäusen genutzt werden.

Für die Abrissarbeiten wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen gewährleisten soll. Das Maßnahmenkonzept wurde von der unteren Naturschutzbehörde als zur Absicherung des Artenschutzes hinzuzuziehende Fachbehörde akzeptiert und die Abrissarbeiten werden nach Abstimmung mit der UNB eng durch eine Umweltbaubegleitung betreut und dokumentiert.

Ohne oder mit unzureichend ausgeführten Maßnahmen ist somit dringend von einem Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszugehen: Dabei handelt es sich um eine Straftat, die selbst mit Gefängnisstrafen geahndet werden kann.

Aus diesem Grunde ist dringend davon abzuraten, den Abriss nach einer vorherigen Kontrolle (das Gebäude lässt sich mit vertretbarem Aufwand nicht in einer normalen "Sichtkontrolle", wie sie zum Abriss von Garagen oder höchstens Einfamilienhäusern üblich sind) durchzuführen.

Abbildung 1: Der rote Umring umfasst die abzureißenden Scheddachhallen (Abbildung)

Alternativvorschlag zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG:

• Quartierausgleich nach Worst - Case- Prinzip vor dem Abriss: Schaffung von Winter- und Sommer – Ersatzquartieren

Die im Ökon-Fachbeitrag vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sind vollständig umgesetzt; zusätzlich wurde das alte Pumpenhäuschen fledermausfreundlich mit einem abwechslungsreichen

Quartierangebot ausgebaut. Die Beschreibung der Maßnahme wird im Umweltbericht als CEF-Maßnahme 8 ergänzt und die Maßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Erstellung eines tragfähigen Konzeptes zur ökologischen Baubegleitung zum Abriss bezüglich Schutz von Fledermäusen vor Tötung durch ein Fachbüro
- Beschränkung der Abbruchzeiten auf die Phase nach der Überwinterung von Fledermäusen

Eine enge Betreuung durch eine Umweltbaubegleitung findet statt.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter XXXXX zur Verfügung. (Anm. Mailadresse wurde aus Datenschutzgründen geschwärzt, kann bei Einverständnis des Stellungsnehmers jedoch mitgeteilt werden).

Der Textauszug unten umfasst einen Auszug aus dem zwischenzeitlich freizugänglichen Teil des Gutachtens der Firma ÖKON zu Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen während der Abrissarbeiten:

Der zitierte Textauszug stammt aus dem in Vorlage 157/22 am 11.05.2022 bereits öffentlich vorgestellten Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Ökon. Dieser war danach nicht nur zwischenzeitlich, sondern fortwährend im Bürgerinformationstermin der Stadt Rheine (<https://www.rheine-buergerinfo.de/recherche.asp>) => Suchbegriff: Vorlage 157/22) abrufbar verfügbar war/ist und als Anlage zum Umweltbericht auch Teil der Offenlageunterlagen war. Der Textauszug wird erneut zur Kenntnis genommen. Auf unter anderem dieser Basis fußt die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung und die Konzeption der Maßnahmen für den Fledermausschutz im Rahmen der Planung.

#### 7.2.2 Gebäude bewohnende Fledermausarten

Als typische Gebäude bewohnende Arten werden folgende Arten betrachtet: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Teichfledermaus. Als weitere Arten, die ebenfalls Gebäude als Sommer- oder Winterquartier nutzen können werden Bartfledermäuse, Wasserfledermaus, Langohrfledermäuse und Mopsfledermaus mitberücksichtigt. Infolge der Umnutzung des Kämpers-Areals und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist geplant, bestehende Gebäude rückzubauen und die zu erhaltenden Gebäude umzubauen und zu sanieren. Es wird davon ausgegangen, dass hierbei die meisten als Fledermausquartier genutzten und potenziell nutzbaren Strukturen entwertet werden. An dem Bürogebäude, Gebäude 1 und Gebäude 2 wurden im Rahmen der Fledermausuntersuchungen Quartiere von Zwergfledermäusen festgestellt. Insbesondere ein Mauerriss in der Südfassade von Gebäude 1 wurde von über 50 Zwergfledermäusen aufgesucht. Das beobachtete Verhalten, dass zwischen den Quartieren an Gebäude 1 und dem Bürogebäude in den frühen Morgenstunden gewechselt wurde, deutet darauf hin, dass ein Quartierverbund vorhanden ist, innerhalb dessen die Tiere ihre Quartiere wechseln, sodass mit weiteren größeren Quartieren gerechnet werden kann. Der Fund von Fledermauskot im Innenhof des Bürogebäudes kann hierfür als weiterer Hinweis gesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Mauerriss auch als Winterquartier fungieren kann. Eventuell befindet sich hinter dem Spalt ein größerer Hohlraum zwischen zwei Wänden. Daneben sind viele der Lagerräume durch Löcher in den Wänden erreichbar, sodass Winterquartiere in keinem der Gebäude abgeschlossen werden können. Bereiche mit erhöhter Balzaktivität bzw. regelmäßig festgestellter Rufaktivität von Sozialrufen wie im Norden zwischen den Gebäuden 1 und 2, westlich des Gebäudes 2 und südwestlich des Gebäudes 3 geben Hinweise auf weitere Quartiere.

Zur Vermeidung der Tötung übertagender oder ggf. winterschlafender Tiere müssen Abriss-/Umbau-/Sanierungsarbeiten an sensiblen Bereichen (für Fledermäuse als Winterquartier geeignete Stellen) der Gebäude innerhalb der Aktivitätszeit der Arten zwischen dem 16.03. und 31.10. unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

Baubedingt ist mit erhöhten Lärmemissionen und Erschütterungen in dem für Baustellen üblichen Maße zu rechnen. Störungen wie Beleuchtung und Erschütterungen zu einer sensiblen Zeit im Lebenszyklus von Fledermäusen (Wochenstubenzzeit, Winterschlaf) können zu einer indirekten Tötung von Individuen führen, beispielsweise durch das Zurücklassen von Jungtieren oder einen erhöhten Energiebedarf durch das Entvachen aus dem Winterschlaf. Zur Vermeidung erheblicher Störungen durch den Baubetrieb sind Bauarbeiten, die mit Lärm, Staub und Erschütterungen verbunden sind, im Umfeld von nachgewiesenen Wochenstubenvorkommen und potenziellen Winterquartieren nur in der Zeit zwischen dem 01.03. und 20.04. sowie zwischen dem 15.08. bis 31.10. zulässig.

Aufgrund der Komplexität und Größe des Vorhabens ist ein Konzept zur ökologischen Baubegleitung zu erarbeiten, bei dem die einzelnen Bauabschnitte und Zeiträume sowie notwendige Maßnahmen konkretisiert werden.

Der Verlust der Ruhestätten durch den Abriss und Sanierungsmaßnahmen ist gemäß des Leitfadens zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen im Verhältnis 1:5 auszugleichen (MKULNV NRW 2013). Die Maßnahme ist geeignet bei der Zerstörung nur eines (lokalen) Quartiers, nicht ...

Quelle: ÖKON - Gutachten/Fachbeitrag zum Artenschutz"

## Stellungnahme II: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 352 "Emsauenquartier Kämpers"

Datum: 24.03.2023

Emsauenquartier Kämpers Stellungnahme zum Artenschutz: Fledermäuse

### 1. Vorbemerkung

Diese 2. Stellungnahme der Firma "Büro für Faunaerfassung" bezieht sich auf den Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 352 "Emsauenquartier Kämpers" des Büro Lindschulte, herausgegeben im Oktober 2022.

Die getroffenen Aussagen zum bisherigen Sachverhalt in einer ersten Stellungnahme vom 24.03.2023 verlieren nicht ihre Gültigkeit. Die Folgenden Anmerkungen sind als Kommentar zum o.g. Umweltbericht zu verstehen.

### 2. Anmerkungen zum Umweltbericht

Der mir seit heute (24.03.2023) vorliegende Umweltbericht der Firma Lindschulte zum B-Planentwurf enthält zahlreiche Fehler, von denen ich die formal - fachlichen Fehler nennen möchte, um die mangelnde Qualität des Papiers aufzuzeigen:

1. Aus der Artenschutz - Erhebung der Firma Ökon wurden die falschen Schlüsse aus der Tabelle mit Auflistung der vorgefundenen Taxa gezogen: Es ist dort auf Seite 24 von 17 Fledermausarten- oder Gattungen die Rede, obwohl die 17 aufgeführten Taxa teils dieselben Arten in anderer Gruppierung (Einteilung auf Grund der Bestimmbarkeit) enthielten. Tatsächlich kann man aus der Tabelle mindestens 10 Arten (anders, als es ÖKON mit mindestens 13 Arten angab) ableiten. Hier scheint bereits im fachlichen Grundverständnis ein Problem zu bestehen: Zur Bearbeitung artenschutzrechtlich relevanter Fachbeiträge muss mindestens die Kenntnis der richtigen Taxonomie bekannt sein.

2. Aus dem Fachbeitrag der Firma ÖKON wird durch die Bearbeiter der Firma Lindschulte geschlossen, dass der zentrale Gebäudebestand lediglich von Zwergfledermäusen als Jagd- und Quartierstandort genutzt wird. Dies ist falsch, da keinesfalls ausgeschlossen werden kann, dass sämtliche weiteren, festgestellten Gebäudearten inklusive der seltenen Arten Mops- und Teichfledermaus den großflächigen Gebäudebestand zur Überwinterung oder als Sommerquartier nutzen (z.B. auf den Dächern der großen Halle mit den Dachgauben). Die Zwergfledermaus ist eine laut rufende Art, welche leicht detektiert werden kann. Die leise rufenden Arten werden in der Regel sehr stark unterschätzt.

3. Auf Seite 40 des Umweltberichtes wird behauptet, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nicht zu erwarten sei. Dies ist falsch, da keine adäquaten Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen während der Bauphase (Abriss) getroffen wurden. Auf die Maßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung wird noch eingegangen.

4. Die CEF - Maßnahmen zur Neuschaffung von Quartieren sind nicht ausreichend, da nur ein sehr geringer Teil der Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe des auszugleichenden Quartierverlustes aufgehängt werden. Zudem ist

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt nachstehend zugeordnet zu den einzeln vorgebrachten Punkten.

Die ASP II des Büros Ökon listet in Tabelle 10 ein Artenspektrum von insg. 17 nachgewiesenen Fledermausarten bzw. Gattungshinweise auf. Wie in der Methodik beschrieben, sind nicht alle Aufnahmen bis auf Artniveau zu bestimmen. Diese Rufe können nur bis auf Gattungsebene sicher bestimmt werden.

Entsprechend Karte 3 zur ASP II, die die Ergebnisse der Fledermauserfassungen darstellt, werden im Zentrum des Plangebietes lediglich Jagdhabitats, Sozialrufe und Quartiere der Zwergfledermaus markiert. Die Aussage bezieht sich auf das Zentrum des Plangebietes, nicht auf den gesamten Geltungsbereich für den auch alle anderen Arten entsprechend beschrieben werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist gemäß ASP II und Umweltbericht die Maßnahme Vart7 – fledermausfreundlicher Gebäudeabbruch/Umbau/Sanierung vorgesehen.

Die Maßnahmen wurden vom Büro Ökon als qualifiziert benannt und in den Umweltbericht über-

bekannt, dass zu kleine Kastenreviere erst nach Jahren von den Fledermäusen gefunden werden. Die Maßnahme ist also nicht geeignet, den Quartierverlust auszugleichen, wodurch ein Auslösen der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist.

5. Auf S. 40 wird die Schaffung von "Dunkelkorridoren" mit Einrichtung "bedarfsgerechter Beleuchtung" genannt. Ein Dunkelkorridor ist dunkel! Jede Beleuchtung hat negative Auswirkungen auf die Jagdaktivität von Fledermäusen; lediglich in den Wintermonaten kann eine schwache Beleuchtung in Dunkelkorridoren akzeptiert werden.

6. Seite 49 unter Vart 2: Eine Kontrolle von Bäumen mit einem BHD von 30 cm ist nicht ausreichend, da auch dünnere Bäume ganzjährig von Fledermäusen bewohnt sein können. Ein Verschluss dieser Höhlen darf in der Regel nicht erfolgen, da sie nicht ausreichend einsehbar sind, aber ganzjährig genutzt werden. Nur in Ausnahmefällen sind Baumhöhlen mittels Endoskopie komplett einsehbar. Ein Verschluss ist somit geeignet, den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen auszulösen.

7. S. 51 Vart 6: Das Beleuchtungskonzept hat nach den Vorgaben von Eurobats entwickelt zu werden; dieses ist rechtsverbindlich! Hier werden z.B. Wellenlängen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung genannt.

8. S. 51 Vart 7: Die Quartiere können unmöglich verschlossen werden; diese Maßnahme ist in völliger Unkenntnis der Realität entwickelt worden - siehe auch Punkt 15. Es sind zahlreiche Spalten und Öffnungen vorhanden, welche nicht mit praktikablem Aufwand verschlossen werden können, aber definitiv nutzbare Fledermausquartiere sind (z.B. Dachgauben mit Holzverkleidung) . Zudem hat die Maßnahme "Aufhängung von 20 Fledermauskästen" nichts mit der Überwinterung zu tun.

nommen. Zudem wurden im Zuge der CEF-Maßnahmen-Ausführungsplanung das Pumpenhäuschen als nahe gelegenes zukünftiges Gebäudequartier umgebaut und hergerichtet.

Neben den Belangen der Fledermäuse sind beim bauflächenintegrierten, als Parkanlage gekennzeichneten Grünzug auch die Belange der zukünftigen Bewohner (Schutzgut Mensch) im Umweltbericht zu berücksichtigen. Ein vollständiges Weglassen von Beleuchtung ist damit an dieser Stelle fachlich nicht zu begründen und wurde von Ökon auch bereits hier nicht gefordert. Die strikte Vermeidung von Licht ist im Fachbeitrag lediglich für die Dunkelräume an der Ems und der „Transferlinie“ im Norden gefordert. Eine Beleuchtung ist dagegen im als Parkanlage im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grünzug, wie beschrieben, fledermausfreundlich und bedarfsgerecht entsprechend der Vorgaben für die fledermausfreundliche Beleuchtung zu gestalten. Die Anforderungen werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen. Somit werden die Belange der Artengruppe Fledermäuse sowie auch des Menschen mit dem Bebauungsplanentwurf angemessen berücksichtigt und kann der Artenschutz in der Umsetzung gewährleistet werden. Die Beschreibung der Beleuchtung in Vart6 berücksichtigt die in der Eurobats Publikation genannte Aspekte für Parkbeleuchtung. Ein Verweis auf die Publikation wird im Umweltbericht in der Vermeidungsmaßnahme Vart6 ergänzt.

Die Fällung von Bäumen erfolgt in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Aus Gründen des Fledermausschutzes ist eine Gehölzrodung hier erst ab dem 01. November erlaubt. Quartiere in Bäumen mit geringen BHD bzw. Spaltenquartiere in der Rinde etc. sind als Winterquartier in der Regel nicht geeignet, so dass hier zu der genannten Jahreszeit keine Fledermäuse zu erwarten sind. Der Verschluss von Baumhöhlen wird nur dann vorgenommen, wenn ein Fledermausbesatz sicher ausgeschlossen werden kann.

Die Beschreibung der Beleuchtung in Vart6 berücksichtigt die in der Eurobats Publikation genannte Aspekte für Parkbeleuchtung. Ein Verweis auf die Publikation wird im Umweltbericht in der Vermeidungsmaßnahme Vart6 ergänzt.

Die Maßnahmen Vart7 wurde gegenüber der ASP II des Büros Ökon dahingehend geändert, dass für Fledermäuse keine Sommerquartiere, sondern Ganzjahreskästen aufgehängt werden. Weiterhin wurde im Zuge der CEF-Maßnahmen-Ausgleichsplanung das Pumpenhäuschen als weiteres Quartier – auch Winterquartier umgebaut und hergerichtet. Da sich die Abrissmaßnahmen verzögert haben,

	<p>wird derzeit kein Verschluss von Spalten vorgesehen. Die Estrichsanierung fungiert aufgrund von Lautstärke und Erschütterung als Vergrämungsmaßnahme für Einzeltiere, weiterhin wurde der Spalt mit dem Wochenstubenquartier in Handarbeit geöffnet, das Quartier damit entwertet.</p>
<p>9. S.52, CEF 2: Die Ganzjahreskästen sind nicht für alle potenziell durch den Quartierverlust betroffenen Arten geeignet. Zudem sind 20 Kästen zu wenig - es werden nach neuem Standard mindestens Reviere von 30 Kästen in räumlich enger Abgrenzung empfohlen (ZAHN et al. 2015). Das spätere Umhängen von Kästen ist vollkommen kontraproduktiv, da sich möglicherweise die Lokalpopulation der Fledermäuse oder einzelne Tiere potenziell gerade die neue Lebensstätte erschlossen haben. Eine Umsiedlung würde wiederum einen Quartierverlust bedeuten. Es kann nicht sein, dass bei einer derartigen Investitionssumme an Fledermauskästen gespart werden muss. Es müssen selbstverständlich nach der Sanierung/Neubau neue Kästen angebracht werden.</p>	<p>Die Maßnahme richtet sich nach der fachlichen Vorgabe des fledermauskundlichen Büros Ökon. Weiterhin wurde im Rahmen der CEF-Maßnahmen-Ausführungsplanung zusätzlich das alte Pumpenhäuschen als Fledermauslebensraum aufgewertet, so dass nahe der Eingriffsfläche adäquate neue Lebensräume zur Verfügung stehen.</p>
<p>10. Auf Grund des Quartierwechselerhaltens von Fledermäusen ist die Anzahl von 15 Habitatbäumen nicht geeignet, einen Quartierverlust zu kompensieren. Es sind hierfür Flächen mit Altbäumen bereitzustellen.</p>	<p>Für die 15 Habitatbäume wurden vergleichsweise alte, hinsichtlich Habitus und Struktur geeignete Bäume ausgewählt.</p>
<p>11. Es wird nicht auf die potenzielle Tötung der Fledermäuse durch die Abbrucharbeiten eingegangen. Dabei ist das Tötungsrisiko auch für große Anzahlen von Individuen bei derartigen Bauvorhaben grundsätzlich sehr hoch.</p>	<p>Für den Gebäudeabbruch wurde eine Vermeidungsmaßnahme formuliert (siehe Vart7).</p>
<p>12. Seite 68 - Zitat:  "Im Rahmen von Detektoraufnahmen und Batcorder-Aufzeichnungen konnten insgesamt 17 Fledermausarten und - gattungen im und im nahen Umfeld des Plangebietes erfasst werden. Die Zwergfledermaus stellt dabei die mit Abstand am häufigsten erfasste Art dar. Aber auch die Wasserfledermaus, der Große Abendsegler, die Breitflügel-Fledermaus und die Rauhauffledermaus wurden in zweistelliger Anzahl erfasst; alle weiteren Arten in geringer Anzahl oder nur als Einzelnachweise. Die Hauptjagdaktivitäten der Fledermäuse finden entlang der Gehölzstrukturen an der Ems statt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Flugstraßen der Breitflügel- und Zwergfledermaus vom Walshagenpark zur Ems.  Zwischen dem Feldgehölz am Verwaltungsgebäude und der Baum bestanden Fläche am östlichen Gewerbegebiet konnte ebenfalls eine Flugstraße der Zwergfledermaus ausgemacht werden. Das Zentrum des Plangebietes dient ausschließlich der Zwergfledermaus als Jagdhabitat sowie als Quartier (Gebäude und alte Bäume). Der Text ist fehlerhaft: Es wurden maximal 10 Arten nachgewiesen. Die Fledermäuse wurden nicht in "Anzahlen", sondern in Rufaktivitäten erfasst - hier scheint es an der grundlegendsten Sachkenntnis zu fehlen. Diese ist aber Voraussetzung für die Bearbeitung von Fragestellungen, wie der hier zu klärenden.</p>	<p>Die ASP II des Büros Ökon listet in Tabelle 10 ein Artenspektrum von insg. 17 nachgewiesenen Fledermausarten bzw. Gattungshinweise auf. Wie in der Methodik beschrieben, sind nicht alle Aufnahmen bis auf Artniveau zu bestimmen. Diese Rufe können nur bis auf Gattungsebene sicher bestimmt werden.</p>
<p>13. Es wurden keine Maßnahmen zur Erfolgskontrolle vorgesehen. Bei derartig großen Abbruchprojekten kann nicht automatisch von einem Erfolg von Einzelmaßnahmen ausgegangen werden.</p>	<p>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind in Kapitel 8 des Umweltberichtes formuliert. Im Rahmen von Bauabwägungsverfahren obliegt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB grundsätzlich der Stadt, die bei fehlender Wirksamkeit Nachbesserungen vertraglich für den Bedarfsfall vorabgesichert einfordern wird.</p>
<p>14. Aus der Nachweissituation kann nicht geschlossen werden, dass "das Zentrum des Plangebietes ausschließlich der Zwergfledermaus als Jagdhabitat sowie als Quartier" dient. Am 17. April 2023 wurden per gesicherter Technik mit Aufzeichnungen und GPS - Verortung mindestens 3 Arten im Zentrum des</p>	<p>Auf die ganzjährige Quartiernutzung wurde im Rahmen von zusätzlichen Maßnahmen reagiert. Als neues Sommer- und Winterquartier wurde das alte Pumpenhaus mit einem großen</p>

<p>Plangebietes nachgewiesen. Zudem ist die Quartiernutzung überhaupt nicht ganzjährig bekannt.</p>	<p>Angebot an unterschiedlichen Spalten- und Kastenquartieren für die Fledermausarten einschließlich der Mopsfledermaus ausgebaut. Die Fledermauskästen, die an Gebäuden aufgehängt worden sind, wurden nicht wie in der ASP beschrieben als Sommerkästen, sondern als Ganzjahreskästen ausgeführt. Im Karte 3 der ASP wird der Bereich zwischen den Gebäuden als Jagdhabitate der Zwergfledermaus dargestellt. Weitere, fachgutachterlich durchgeführte Untersuchungen sind nicht bekannt.</p>
<p>15. Bereits durchgeführte "Quartierentwertungen" sind nicht dazu geeignet, Fledermäuse vom Aufsuchen ihrer traditionell genutzten Quartiere abzuhalten: Das in Abbildung 1 auf Seite 5 gezeigte, bisher genutzte Quartier liegt möglicherweise im Hohlraum zwischen den beiden Wänden und ist nach der "Entwertung" für die Fledermäuse noch einfacher zu erreichen. Bei den Arbeiten zur "Entwertung" können bereits Tiere im Quartier zerquetscht worden sein, da diese bei kalter Witterung geschah, in der die Tiere nicht mobil sind. Zudem ist selbst an den Außenwänden ein Quartierpotenzial, vor allem für die Zwergfledermaus, aber auch für die extrem seltene Mopsfledermaus vorhanden.</p> <p>16. Bei eigenen Beobachtungen mit Fledermausdetektoren und Wärmebildkameras konnte zwar bisher keine Quartiernutzung im Fabrikgebäude nachgewiesen werden; es wurden allerdings zur Dämmerung mehrere Flugbewegungen der Zwergfledermaus nachgewiesen, welche über den Rand des Daches in Richtung Emsaue bzw. in Richtung Walshagenpark flogen. Somit kann die Vermutung geäußert werden, die Tiere hätten ein Quartier im Bereich des Daches, etwa an den Dachgauben.</p> <p>Empfehlungen: Vor einem Gebäudeabbruch sollte unbedingt eine umfassende Untersuchung zu allen Quartiertypen erfolgen. Ein Konzept zur ökologischen Baubegleitung sollte auch einschließen, dass Fledermäuse alle möglichen Arten von Quartieren inkl. sich ablösender Dachpappe, Spalten und Hohlräume nutzen. Bei den CEF - Maßnahmen ist dringend ein angemessener Ersatz für verlorene Lebensstätten nachzuliefern (siehe Punkt 9). Notfalls ist nach Worst Case Prinzip vorzugehen, wobei auch die im Umfeld nachgewiesene Mopsfledermaus zu berücksichtigen ist. Spinnerei und alle weiteren Gebäudeteile, die von einem Abriss im Zuge der Umsetzung jeglicher Planung betroffen sein können, sind umfassend zu Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse zu untersuchen.</p> <p>Abbildung 1: Unzureichende Quartierentwertung: Die mit Pfeilen gekennzeichneten Bereiche enthalten potenziell nutzbare Fledermausquartiere, welche mit einfachen Methoden (Endoskopie oder Ähnliches) nicht nachzuweisen sind (Abbildung) Anlagen Stellungnahme_Kümpers_I (24939_stellungnahme_ku__776_mpers_i.pdf) Stellungnahme_Kümpers_III (24939_stellungnahme_ku__776_mpers_iii.pdf)</p>	<p>Die Abrissarbeiten werden weiterhin durch die Umweltbaubegleitung betreut.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abrissarbeiten werden weiterhin durch die Umweltbaubegleitung betreut. Der Abriss wird durch intensive Vorab-Kontrollen begleitet.</p> <p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abrissarbeiten werden weiterhin durch die Umweltbaubegleitung betreut. Der Abriss wird durch intensive Vorab-Kontrollen begleitet. Als neues Sommer- und Winterquartier wurde das alte Pumpenhaus mit einem großen Angebot an unterschiedlichen Spalten- und Kastenquartieren für die Fledermausarten einschließlich der Mopsfledermaus ausgebaut.</p>
<p><b>6 24870</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 22.04.2023</p> <p>Anscheinend wird sich - wie von Experten seit Jahren kommuniziert - ab dem Jahr 2027 endgültig fossile Energie deutlich verteuern. Hintergrund ist insbesondere der von der EU ab 2027 geplante Emissionshandel im Gebäudebereich. Egal ob öffentliche Gebäude wie Rathäuser oder Schulen, die mit Gas beheizt werden oder Wohnungen für die Daseinsvorsorge, die Kosten werden Kommunen, die sich durch Abgaben der Bürger finanzieren und Bürger direkt für Wohnraum, immens sein.</p>	<p><u>Energieversorgung</u> Energetisches Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusammenhang über das gesamte Plangebiet schafft gute Voraussetzungen für ein ggf. quartiersabge-</p>

Bereits seit 2021 werden in Deutschland fossile Brennstoffe mit einer Abgabe von derzeit 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> belastet. Die Preise werden ab 2027 signifikant höher sein. Es werden schon heute Zahlen von 200 bis 300 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> angeführt. Insofern steht ab 2027 die nächste Energiekrise vor der Haustür. Insofern sollte die Zeit genutzt werden. Wohnraum geschaffen werden, die zielgenau diese Kosten nicht anfallen lassen. Das geplante Neubaugebiet hat die Chance. Es sollte daher zur Bedingung haben, dass die Wärmeversorgung nur mittels Wärmepumpen und PV Anlagen erfolgen darf. Weiterer zulässiger Energieträger ist Fernwärme. Die Wärmeversorgung sollte zwingend festgeschrieben werden. Nur wenn diese Auflagen erfüllt werden, darf gebaut werden.

Weiterhin sollte nicht nur der Dorenkamp, sondern auch der Schotthock in die Champions-League aufsteigen. Rheine sei innovativ und zukunftsgerichtet. Rheine hat bei der Planung des Europa-Viertels so hervorragende Erfahrungen gemacht, die natürlich auch auf andere neue Baugebiete in der Stadt Rheine zwingend umgesetzt werden sollten. Insofern rege ich an, dass in diesem Plangebiet die zweite kreisweite Schwammstadt entsteht und das Modell aus dem Dorenkamp in den Schotthock zwingend übertragen wird. Ohne eine Verpflichtung zur Schwammstadt keine Genehmigung der Kuba Planung. Ohne eine Verpflichtung zur Smart-City keine Genehmigung der Kuba Planung. Ohne eine Verpflichtung zum Mobilitäts-Hub keine Genehmigung der Kuba Planung. Ohne eine Verpflichtung zur Dachbegrünung keine Kuba-Genehmigung. Ohne eine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung keine Kuba-Genehmigung. Ohne eine Verpflichtung zur Müllentsorgung über Unterflurcontainer keine Kuba-Genehmigung. Bekanntlich schreckt das nicht Investoren ab, sondern stehen für diese zukunftsweisende Planung im Rathaus der Stadt Rheine Investoren aus ganz Deutschland anscheinend schon "Schlange". Die innovative Kraft bei der Gestaltung von Quartieren scheint gefragt zu sein. Keine Frage. Das Modell Europa-Viertel muss daher für diese Planung verpflichtende Grundlage sein. Rheine macht den Paradigmenwechsel nicht nur modellhaft, sondern als Standard. Dazu gehört auch die Verpflichtung, dass Regenwasser nicht über Abwasserkanäle abzuführen, sondern verpflichtend auf dem Plangebiet in Gräben und Flutmulden gesammelt, um es im Gebiet versickern oder verdunsten zu lassen. Bei Fragen können anscheinend die Herren Jochen Vennekötter, Mark Dieckmann und Udo Eggert von der Stadtverwaltung Rheine bzw. der TBR Rheine Rede und Antwort stehen.

stimmtes Energiekonzept. Ein wesentliches Element des vom Vorhabenträger beabsichtigten Konzeptes ist der innovative Ansatz, die Flusswärme der Ems über eine Flusswärmepumpe zur Wärmeversorgung zu nutzen.

Eine Grundlage des Energiekonzeptes ist eine Energiezentrale, über die ein quartierseigenes Netz die benötigte Wärme in die einzelnen Gebäude verteilen sowie den erzeugten Strom verteilen könnte (bzw. sammelt und ins Netz einspeist). Die Detailplanung zur Energiezentrale befindet sich parallel zum Bauleitplanverfahren in der Konkretisierung.

Planungsrechtlich wurde daneben auch eine Rückfallmöglichkeit auf eine Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen und PV Anlagen vorsorglich eingeplant, falls das vom Vorhabenträger verfolgte Energiekonzept nicht fruchtet.

#### Entwässerung/Schwammstadt

Die Entwässerungsplanung sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Unter Berücksichtigung der durchgeführten TV-Inspektion ist aktuell auch eine eingeschränkte Nutzung des vorh. MW-Kanalsystems abgestimmt und bereits planerisch dargestellt. Der Anschlusspunkt / Übergabe von Schmutzwasser an das öffentliche Mischwasser-Kanalsystem ist festgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Regenwasserentsorgung sieht aufgrund der Sickerfähigkeit des Untergrundes am topografisch geeigneten Punkt im Südwesten des Plangebietes die Anlage eines Regenwasser-Sickerbeckens vor (als Verdunstungsspeicher und Sickerfläche). Dies wurde in einem Planungsgespräch mit den Technischen Betrieben Rheine und der Unteren Wasserbehörde am 06.06.23 abgestimmt. Planerisch wurde das RW-Sickerbecken den Erkenntnissen aus den Bodengutachten umgesetzt.

Bedingt durch die topografischen Verhältnisse werden die Fließwege infolge von Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen in Grünanlagen und final in die großen Freiflächen zwischen Baugebiet und Ems geleitet.

Das geforderte Bodengutachten wurde erstellt und liegt allen Beteiligten vor. Es kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Vernässung der Unterlieger kommt.

Hinsichtlich der angesprochenen Thematik des Schwammstadt-Konzeptes sieht der parallel in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ Festsetzungen zugunsten einer siedlungswasserwirtschaftlichen Optimierung der Planung vor: Pflanzgebote, die zu einer siedlungswasserwirtschaftlichen Optimierung der Planung beitragen. So erzeugen begrünte Dach- und Fassadenflächen nicht nur stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte, sondern können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und den Oberflächenabfluss damit entzerren.

Die in der Stellungnahme angeregte zwingende Vorgabe einer Dach- und Fassadenbegrünung wird somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan weitere Pflanzgebote (Begrünung privater und öffentlicher Flächen einschließlich Tiefgaragen, Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung oberirdischer Stellplätze) vor, die eine positive Wirkung auf siedlungswasserwirtschaftliche Zusammenhänge entfalten.

#### Smart-City

Die Belange und Ziele einer Smart-City sind auf Ebene einer Angebotsbauleitplanung kaum zu regeln, da sie im Wesentlichen konkrete Ausbau- und Hochbauplanungen und damit nachgelagerte Planungsschritte betreffen. Die Bauleitplanung steht einer entsprechenden Umsetzung grundsätzlich nicht im Wege.

#### Verkehr/Mobilitäts-Hub

Eine direktere Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist mit Blick auf die angestrebte Verkehrswende sinnvoll. Eine Lage von Haltestellen in Verbindung mit der Planung von Linienführungen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann nachgelagert mit den Verkehrsbetrieben abgestimmt werden. Es ist festzustellen, dass das Plangebiet im Nahbereich an den umliegenden Bestandsstraßen ebenso anfahrbar ist, wie auch die Planstraßen selbst theoretisch für Busse befahrbar sind.

#### Abfallentsorgung

Die Straßenverkehrsflächen werden für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen angelegt, die erforderlichen Schleppkurven gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wurden beachtet. Eine reibungslose Leerung der Abfallgefäße ist damit sichergestellt. Eine Unterflurlösung ist gegenwärtig nicht Planungsziel, wird jedoch durch den Angebotsbebauungsplan weder vorgeschrieben noch ausgeschlossen.

## 7 24760

Stellungnahme, Erstellt am: 03.04.2023

Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung soll die Erschließung anscheinend über die Lingener Straße erfolgen. Als Zufahrtsstrassen sind die Römerstrasse und die Bayernstraße vorgesehen. Die Bahnübergänge müssen anscheinend laut Gutachten durch "hörbare Signale" (Bayernstraße) und Römerstrasse (Schrankenanlage) gesichert werden.

Diese Verkehrsuntersuchung basiert auf die Zielrichtung Wohnbebauung. Zwischenzeitlich soll anscheinend aber eine nennenswerte Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Die Gemeinbedarfsfläche soll anscheinend für eine Schule vorgesehen werden. Bei der Schule soll es sich um eine Förderschule für körperliche und motorische Entwicklung handeln. Insofern sollen dort Kinder mit sonderpädagogischen Förderbedarf beschult werden. Dabei werden anscheinend alle Schülerinnen und Schüler täglich durch den vom Schulträger eingerichteten Fahrdienst befördert. Insofern sind weitere Verkehre zu berücksichtigen. Es ist aber auch davon auszugehen, dass Schülerinnen und Schüler

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. Aufgrund der auch künftig als gering einstuftbaren Frequenz an der Bayernstraße ist dort der Bau einer Schrankenanlage gemäß EBO nicht zwingend erforderlich. Dennoch soll in Abstimmung mit dem Streckenbetreiber nach einer passgenauen Lösung sowohl für die Querung an der Römerstraße wie auch für die Querung der Bayernstraße gesucht werden und wird eine verbindliche Kreuzungsvereinbarung erarbeitet, um den künftigen Anforderungen jeweils gerecht zu

ohne Erlaubnis das Schulgelände verlassen können und werden. Dieser zunehmende Fall ist ebenso nicht Gegenstand der Verkehrsuntersuchung. Insofern ist es fraglich, ob die vorhandenen Bahnübergänge nach dem Verkehrsgutachten ausreichend Schutz für Schülerinnen und Schüler bietet, die sich vom Schulgelände individuell entfernen ? Zumal diese Personengruppe durchaus weitere Einschränkungen haben kann und einen Bahnübergang, der nicht beschränkt ist und nicht als Bahnübergang erkennen könnte. Insofern sind diese Bahnübergänge an der Bayernstraße und an der Römerstraße mindestens durch eine Schrankenanlage zu sichern. Es kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen, dass die potentiellen Gefahren und der Schutz aller Menschen ( wie z.B. Senioren, Behinderte und Schüler) durch hörbare Signale gesichert ist. Insofern rege ich an, dass alle Bahnübergänge, die das Quartier erschließen sollen, mindestens mit einer Schrankenanlage ausgestattet und gesichert werden. Ziel muss eine denkbare und potentielle Unfallvermeidung und der Schutz aller zukünftigen Nutzer des Plangebietes sein. Insofern beantrage ich, dass die gesicherte Erschließung mittels Unterführung zu erfolgen hat.

Zu betrachten ist, dass auf die Römerstraße "ein starker Verkehr" mit mehr als 2500 KfZ-Überquerungen pro zu Tag kommen wird. Antworten, wie der zu erwartende Verkehr und Rückstau im Bereich der Lingener Straße geregelt wird, liefert das Verkehrsgutachten anscheinend nicht. Insofern ist das Verkehrsgutachten anzupassen. Eine erforderliche verkehrstechnische Anpassung des Lingener Straße dürfte nicht anzunehmen sein.

Insofern beantrage ich, dass zunächst für den Kreuzungsbereich - vor dem Hintergrund der Quartiersplanung - ein Kreisverkehr zu prüfen ist.

Weiterhin beantrage ich, dass auch für diesen Streckenabschnitt Tempo 30 verpflichtend eingerichtet wird und an die bereits vorhandene Tempo-Zone anschließt.

Weiterhin beantrage ich zur Finanzierung der Verkehrssicherheit eine Antragstellung beim Land NRW. Hier steht die Förderung und Finanzierung der erforderlichen Massnahmen über das Programm " Streckensanierung von NE-Bahnen" (NE-Bahnen = nicht bundeseigene Bahnen) z. B. zur Verfügung.

werden.  
  
Die Behauptung, dass der Lingener Damm im Verkehrsgutachten nicht betrachtet wird, ist nicht korrekt. Auf den Seiten 28 und 29 des Gutachtens sind in den Abbildungen 9 und 10 die Verkehrsbelastungen in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls dargestellt. Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsnachweise für alle maßgebenden Knotenpunkte erstellt. Die Ergebnisse finden sich auf Seite 34 des Verkehrsgutachtens. Drei dieser Knotenpunkte (KP1, KP6, KP7) befinden sich auf dem Lingener Damm. Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen auf, dass im Prognose-Planfall 2035 (also nach Vollbesiedlung des neuen Gebietes) ausreichende Verkehrsqualitäten an zwei der drei Knotenpunkte zu erwarten sind. Lediglich am KP7 Lingener Damm/Konrad-Adenauer-Ring/Hansaallee wird bereits im Bestand keine ausreichende Verkehrsqualität in der Nachmittagsspitzenstunde erzielt. Daher wurde ein Optimierungsvorschlag für das Signalprogramm erarbeitet, der auf Seite 86 des Verkehrsgutachtens dargestellt ist. Mit diesem optimierten Signalprogramm ist auch im Prognose-Planfall 2035 eine ausreichende Verkehrsqualität in der Nachmittagsspitzenstunde zu erwarten.

Von der Stadt Rheine wurde bereits beschlossen, dass der Knotenpunkt Lingener Damm/Römerstraße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll. Dieser Umbau ist im Prognose-Planfall des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich um eine straßenverkehrsrechtliche/ordnungsbehördliche Fragestellung, die keinen Einfluss auf das Verkehrsgutachten bzw. die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat. Auf Ebene der Bauleitplanung werden derartige Festlegungen nicht getroffen.

Der Bau einer Unterführung unter den Gleisen ist aufgrund der unmittelbar benachbarten Kreuzung Römerstraße/Walshagenstraße kaum realisierbar

<p>Stichwort Finanzen:          Sofern der bestmögliche Schutz aller potentiellen Verkehrsteilnehmer durch eine Unterführung vorgenommen wird, wäre dieser Schutz auch der kostengünstigste Schutz, denn bei einer Bahnunterführung hätte die Stadt Rheine - aktuell - für den Umbau KEINEN Finanzierungsanteil zu tragen !!!</p>	<p>und unverhältnismäßig. Der gesamte Kreuzungsbereich müsste um ca. 6 m abgesenkt werden, um die Römerstraße unter den Gleisen hindurchzuführen. Zusätzlich wären in allen Zufahrten Rampenanlagen mit einer Länge von ca. 100 m erforderlich. Der Anregung zur Beantragung oder Festlegung im Bauleitplanverfahren auf eine Unterführung wird daher nicht gefolgt.</p>
<p><b>8 24756</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 03.04.2023</p> <p>Zitat: " Teilbereich B (?Tauschfläche?) - Der aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben für eine Rücknahme von Bauflächen vorgesehene Teilbereich B liegt in der Gemarkung Rheine links der Ems im Bereich Dutum / Dorenkamp. Er umfasst die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten, landwirtschaftlich (Hofstelle, Intensivacker) genutzten Flurstücke 15, 467, 468, 116 und 115 in der Flur 13. Der räumliche Änderungsbereich mit den Teilbereichen A und B ist im Übersichtsplan bzw. in der Planzeichnung zur 41. FNP-Änderung geometrisch eindeutig festgelegt. "</p> <p>Zitat aus der Niederschrift StUK/016/2022 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 16.11.2022 Seite 9/14          Hintergrund dieses Beschlusses ist anscheinend eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz. So habe anscheinend die Bezirksregierung Münster im letzten Jahr 2022 mitgeteilt, dass man zum Ausgleich für eine Wohnbauflächendarstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, an anderer Stelle im Stadtgebiet Fläche aus der Wohnbaulanddarstellung des Flächennutzungsplanes in gleicher Größenordnung zurücknehmen müsse. Deswegen enthalte diese Flächenplannutzungsänderung, neben der Fläche Kämpers, auch eine Fläche im südlichen Teil der Felsenstraße.</p> <p>Zwischenzeitlich ist die ?Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt? (BaulandmobilisierungsVO NRW) nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches am 6.1.23 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW. 2023 S. 2) verkündet worden und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft. Diese Verordnung gilt auch für die Stadt Rheine. Insofern gibt es einen neuen Rechtsstand.</p> <p>Der Stadt Rheine, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen nach § 201a BauGB, stehen damit zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnbebauung zur Verfügung. Das sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>? das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB,</li> <li>? die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall gem. § 31 Abs. 3 BauGB und</li> <li>? die Anordnung von Baugeboten wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB.</li> </ul> <p>Insofern besteht kein landes- und regionalplanerischer Erfordernis mehr für eine für eine Rücknahme von Bauflächen. Teilbereich B liegt in der Gemarkung Rheine links der Ems im Bereich Dutum / Dorenkamp. Er umfasst die Flurstücke 15, 467, 468, 116 und 115 in der Flur 13. Damit können in diesem Bereich mehr Wohnbauflächen geschaffen werden, als im Änderungsbereich Emsquartier Kämpers.</p> <p>Es sei denn, der Investor schafft weitere Wohnbauflächen. Die Schaffung weiterer Wohnbauflächen dürfte anscheinend unter Berücksichtigung der angeführten Rechtsverordnung durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sein.</p> <p>Insofern beantrage ich:</p> <p>1.) Unter Berücksichtigung der neuen Rechtsverordnung von dem Beschluss zur Tauschfläche und die Herausnahme der Flächen Felsenstraße als Wohnbaufläche abzusehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Maßnahme zum „Flächentausch“ handelt es sich um ein regionalplanerisches Erfordernis, das sich aus einem Abgleich des Wohnbauflächenbedarfs mit der realen Flächennutzung und den im Flächennutzungsplan als (Wohn-)Bauflächen dargestellten Flächenreserven ergibt. Der Flächentausch ist eine regionalplanerische Voraussetzung für die geplante Flächenentwicklung im Bereich des Emsauenquartiers.</p> <p>Die zitierte Verordnung verändert die Sachlage des regionalplanerisch erforderlichen Flächentausches nicht.</p> <p>Die Aussage, dass auf der Tauschfläche (Teilbereich B) mehr Wohnbauflächen geschaffen werden können als im Änderungsbereich Emsauenquartier Walshagen kann nicht nachvollzogen werden, da einerseits hier zunächst keine Verfügbarkeit gegeben ist und auf der am Stadtrand im Außenbereich gelegenen Fläche des Weiteren ohne bauliche Vorprägung auch kein in größerem Maße verdichtetes Bauen denkbar wäre.</p> <p>Bei den ausgewiesenen Wohnbauflächen des Bebauungsplanentwurfs hingegen ist die Fläche für eine Entwicklung verfügbar und hier ist - insbesondere entlang der entsprechend baulich geprägten Bereiche - verdichtete Bebauung möglich und im Sinne einer flächensparenden baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung aller Belange sogar geboten.</p> <p>Das in der Planung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die Vorgaben von Grünflächen oder Grünstrukturen (Dach- und Fassadengrün, Einfriedungsgrün, Baumerhalte, ...) wird letztlich als angemessen in der Abwägung aller Belange erachtet.</p>

2.) Den Investor auf die neue Rechtsverordnung hinzuweisen und ihm die Möglichkeit einzuräumen weitere Wohnbauflächen im Änderungsbereich zu schaffen, weil die Schaffung weiterer Wohnbauflächen durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung anscheinend zulässig ist.

3.) Das Quartier als Wohngebiet stärker zu verdichten und Grünflächen, wegen des durch Rechtsverordnung festgestellten Wohnraumbedarfs in Wohnbauflächen umzuwandeln.

4.) Festzustellen, dass die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen soweit möglicherweise vorgesehen, aufgrund der Rechtsverordnung nicht zulässig ist und das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche festzusetzen.

**9 24753**

Stellungnahme, Erstellt am: 02.04.2023

Feststellung: Das Verfahren hat einen verfahrensrelevanten Form- und Verfahrensfehler, der nur durch eine Beendigung dieses Planverfahrens und den Start eines neuen Verfahrens geheilt werden kann.

Im Verfahren wurde durch den Fachausschuss StUK am 11. Mai 2022 beschlossen, dass der Stadtteilbeirat Schotthock ausdrücklich mit in das weitere Verfahren einzubeziehen sei.

Zitat: Beschluss (...) Der Stadtteilbeirat wird ausdrücklich in das weitere Beteiligungsverfahren miteinbezogen.(...) Fundstelle: Niederschrift StUK012/2022 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 11.05.2022 - Seite 13/18 zu Tagesordnungspunkt 6: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort der Planung: "Emsauenquartier Kämpers" - Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs und des Sachstandes; - Behandlung des Antrags aus dem Stadtteilbeirat zur Einbeziehung von Vorschlägen für die Entwicklung und Gestaltung; Vorlage: 157/22

Zitat aus der Vorlage 157/22 Hintergrund/Begründung:

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 "Emsauenquartier Kämpers" der Stadt Rheine wurden am 12. Mai 2021 beschlossen (vgl. Beschlussvorlagen 164/21 + 176/21). (...)

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

An diese Beteiligung nach § 3 Absatz 1 Beteiligung der Öffentlichkeit schließt sich nach § 3 Absatz 1 Satz 4 Bau BG die weitere Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Bau BG an.

Folglich wurde der Stadtteilbeirat Schotthock, der weder Träger öffentlicher Belange noch eine Behörde ist, sondern eine ehrenamtliche Gruppe von Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil Schotthock, im laufenden Aufstellungsverfahren formal beteiligt. Allein diese Tatsache ist nicht Gegenstand eines Aufstellungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch. Damit wurden anscheinend Bürgerinnen und Bürger die im Stadtteilbeirat Schotthock organisiert sind, gegenüber der Öffentlichkeit m. E. privilegiert. Dieses bislang m. W. in der Stadtgeschichte einmalige und rechtlich nicht normierte Verfahren, führt somit m. E. zu einer Ungleichbehandlung und Aushebelung normierter Bürgerbeteiligung. Die Stadt Rheine ist m. W. rechtlich nicht befugt die bundesgesetzliche Bürgerbeteiligung auszuhebeln oder anscheinend in irgendeiner Art und Weise abzuändern. Bei der Durchführung Bebauungsplanverfahren hat sich m. W. die Stadt Rheine den rechtlichen Grundlagen des Baugesetzbuches zu unterwerfen und nicht anscheinend eigene Form- und Verfahrensregeln aufzustellen.

Weiterhin Grundlage dieses Beschlusses vom 11.05.2022 scheint, wie dem Tenor des Tagesordnungspunktes zu entnehmen ist, die Behandlung des Antrags aus dem Stadtteilbeirat zur Einbeziehung von Vorschlägen für die Entwicklung

Die Forderung nach einer Beendigung dieses Planverfahrens entbehrt jeder Grundlage und würde zudem dem Planerfordernis widersprechen. Die Behauptung, es gebe „verfahrensrelevanten Form und Verfahrensfehler“ kann nicht nachvollzogen werden.

Der kritisierte Beschluss zur Einbeziehung des Stadtteilbeirats Schotthock hat lediglich klarstellenden Charakter. Bei der formell nach dem Baugesetzbuch festgelegten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird öffentlich beteiligt, so dass natürlich auch stets der Stadtteilbeirat Schotthock als Teil bzw. Institution der Öffentlichkeit einbezogen ist. Klarstellend wurde festgehalten, nachdem ein vom Stadtteilbeirat eingereicherter Antrag bereits in der Sitzung vom 11.05.2022 behandelt wurde, dass der Stadtteilbeirat auch bei weiteren Beteiligungsverfahren miteinbezogen wird bzw. Stellungnahmemöglichkeiten bestehen. Eine aktive Beteiligung, wie sie in Form der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB vorgesehen ist, wurde nicht vorgenommen und eine Privilegierung ist aus den genannten Gründen nicht herleitbar.

Es wird festgestellt, dass neben der formellen Beteiligung auch stets informelle Beteiligungen erfolgen können und dass jede Form der Beteiligung im Grunde, anders als vom Bedenkenträger befürchtet, den Erkenntnisgewinn über eine Planung bereichern kann, ohne dass damit gleichbedeutend eine Privilegierung oder stärkere Gewichtung von den Beteiligten einhergeht.

und Gestaltung gewesen zu sein. So hat anscheinend der Stadtteilbeirat Schotthock einen Antrag nach § 24 GO NRW (sogenannter Bürgerantrag gestellt).

Nach § 24 GO NRW kann jede Einwohnerin oder jeder Einwohner der Gemeinde, die oder der seit drei Monaten in der Gemeinde wohnt, mit Anregungen und Beschwerden an den Rat wenden.

Fraglich ist insofern, ob überhaupt ein Stadtteilbeirat, wie der Stadtteilbeirat Schotthock, nach § 24 GO NRW berechtigt ist, sich mit Anregungen und Beschwerden an den Rat zu wenden, da es sich bei dem Stadtteilbeirat um ein gewähltes Gremium und nicht um eine Einwohnerin oder Einwohner handelt.

Zumindest lässt sich nicht aus dem Baugesetzbuch und der Bürgerbeteiligung ein Antragsrecht eines Stadtteilbeirates im Aufstellungsverfahren ableiten. Folglich hätte sich m. E. im laufenden Aufstellungsverfahren der Fachausschuss StUK anscheinend gar nicht mit dem Antrag beschäftigen bedürfen, sondern - unabhängig von der Frage einer grundsätzlichen Antragsberechtigung nach § 24 GO NRW - m. E. zurückweisen müssen und nicht behandeln dürfen.

Insofern rege ich an, die Form- und Verfahrensfehler zur Kenntnis zu nehmen. Das komplette Aufstellungsverfahren zu beenden und neu zu starten.

## Offenlage-Abwägungstabelle - TÖB Stand: 30.10.2023

Verfahrensart: Flächennutzungsplan  
Verfahrensname: 41. Änderung Flächennutzungsplan Emsauenquartier Walshagen  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 21.03.2023 - 02.05.2023

<b>1 Amprion GmbH</b>	
Stellungnahme Erstellt am: 24.03.2023  Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
<b>2 Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung)</b>	
Stellungnahme Erstellt am: 30.03.2023  siehe Anlage, Inhalt:  41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Emsauenquartier Kämpers im Stadtteil Schotthock, Altenrheine) der Stadt Rheine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPlG  Meine Stellungnahme vom 21.12.2022 Ihre erneute Anfrage vom 13.03.2023  Sehr geehrte Damen und Herren,  zu der o.g. 41. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich Ihnen mit Schreiben vom 21.12.2022 mitgeteilt, dass die geplanten Darstellungen inkl. Bauflächenrücknahmen) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.  Da seitdem keine Veränderungen von raumordnungsrechtlicher Relevanz vorgenommen wurden, gilt meine zustimmende Stellungnahme weiterhin.	Der Hinweis auf die raumordnerische Vereinbarkeit der Planung wird zur Kenntnis genommen.
<b>3 Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz)</b>	
Stellungnahme -	Keine Abwägung erforderlich.
<b>4 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)</b>	
Stellungnahme Erstellt am: 25.04.2023  Sehr geehrte Damen und Herren,  das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Das Dezernat 54 der Bezirksregierung Münster nimmt zum parallel in der Aufstellung befindlichen

<p>Das Vorhaben ist vom Überschwemmungsgebiet der Ems betroffen. Laut Umweltbericht zur 41. Änderung "Emsauenquartier Kumpers" wird der Überschwemmungsbereich bis zur Hochwasserlinie nicht bebaut (Punkt 4.5 - Oberflächengewässer). Somit entstehen keine Nachteile für das Überschwemmungsgebiet der Ems.</p> <p>Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extremhochwasserereignissen in höherem Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.</p> <p>Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf den § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" enthält. Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter <a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a> oder <a href="http://www.elwas.nrw.de">www.elwas.nrw.de</a> einsehbar sind.</p> <p>Auskunft erteilt XXX, Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251/411-5079.</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 352 wie folgt Stellung (Stellungnahme vom 14.04.2023, Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB):</p> <p>„Das Vorhaben ist vom Überschwemmungsgebiet der Ems betroffen.</p> <p><i>In der Begründung des Bebauungsplan Nr. 352 - Emsauenquartier Kumpers, unter Punkt 3.7 Hochwasserschutz u. Starkregen der Stadt Rheine, wird ausreichend Stellung zum Überflutungsbereich im HQ 100 und HQ Extrem genommen. Von da her bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken.“</i></p> <p>Der hier gegebene Hinweis wird mit dem Verweis auf die Stellungnahme des Dezernates zum Bebauungsplan Nr. 352 zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5 Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>6 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>7 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen</b></p> <p>Stellungnahme, Erstellt am: 21.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 13.03.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Im hier zur Beteiligung vorgelegten Vorhaben ist keine Eisenbahn des Bundes betroffen.</p> <p>Ich möchte Sie bitten die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) NRW als Trägerin öffentlicher Belange unter folgender Adresse zu beteiligen: Landeseisenbahnverwaltung Nordrhein-Westfalen Hachestraße 61, 45127 Essen; <a href="mailto:landeseisenbahnaufsicht-nrw@eba.bund.de">landeseisenbahnaufsicht-nrw@eba.bund.de</a>. im Verfahren zu beteiligen</p>	<p>Die inhaltliche Abstimmung bzgl. der Belange des Bahnverkehrs wurde mit dem Regionalverband Münsterland (RVM) als Betreiber der Strecke geführt und zudem auch die Landeseisenbahnaufsicht beteiligt, die keine Bedenken äußerte, aber auf das Erfordernis eines Planfeststellungsverfahrens für den beabsichtigten und nötigen Umbau des Kreuzungspunktes an der Römerstraße hinweist.</p> <p>Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird gemäß den Vorgaben aus dem noch ausstehenden Planfeststellungsverfahren mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit absehbar mittels technischer Sicherung eine leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung gewährleistet. Eine inhaltliche Abstimmung bzgl. der Belange des Bahnverkehrs wurde mit der Regionalverband Münsterland (RVM) als Betreiber der Strecke angestoßen. Die in die Planfeststellung eingebetteten Abstimmungen zur Gestaltung der Bahnübergänge an der Römerstraße und ggf. der Bayernstraße werden in einer „Vereinbarung über eine Maßnahme an einem Bahnübergang - § 3, 13 EKrG“ festgehalten. Darin werden die weitergehende Art und Umfang der Maßnahme sowie Einzelheiten zur Durchführung der Maßnahme vertraglich vereinbart.</p>

<p><b>8 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 03.05.2023</p> <p>gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken.</p> <p>Hinweis zur Energieversorgung: Das Gebiet soll entsprechend eines noch aufzustellenden Energiekonzeptes über ein quartierseigenes Wärme- und Stromnetz versorgt werden. Für den Anschluss eines quartierseigenen Stromnetzes, kann die Versorgung bzw. der Anschluss mittels einer Übergabestation an das Mittelspannungsnetz der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erfolgen: Sollte die Stromversorgung aus dem Netz der Energie und Wasserversorgung Rheine GmbH erfolgen, benötigen wir zur Sicherstellung der Stromversorgung zwei Grundstücksflächen von jeweils 6 m x 5 m zur Errichtung einer Trafostation (s. Planausschnitt).</p>	<p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung (also der in der Stellungnahme angesprochene Bebauungsplan) und der Planumsetzung.</p>
<p><b>9 EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH</b></p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>10 Feuer- und Rettungswache</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 28.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, wenn neben den Anlage des Änderungsantrages folgendes berücksichtigt wird:</p> <p>- Bei der Erschließung des Gebietes ist die "Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen. Dieses gilt insbesondere bei Gebäude die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant werden. Weiterhin wird bereits heute auf die Sicherstellung der 2. Rettungswege aus den Gebäuden durch Hubrettungsgeräte/ tragbare Leitern oder zweite bauliche Rettungswege verwiesen.</p> <p>- Für das Erschließungsgebiet ist eine angemessene Löschwasserversorgung nach BHKG sowie DVGW 405 vorzusehen.</p>	<p>Die Sicherstellung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb</b></p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>12 Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung o. g. Änderungsentwurfs tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

**13 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster**

Stellungnahme, Erstellt am: 24.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 13.03.2023 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.  
Wir bitten bei den Planungen darum, sowohl ausreichend Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten als auch die Belange der im Umfeld ansässigen Unternehmen hinsichtlich Bestandsschutz und gewerblicher Entwicklungsoptionen zu berücksichtigen.  
Im Zusammenhang mit dem Entfall der Flächen für gewerbliche Nutzungen regen wir im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements an, gewerbliche Flächen an anderer Stelle auszuweisen.

Die Bauleitplanung trägt der Anregung insoweit Rechnung, dass entlang der Walshagenstraße zur Schaffung eines sinnvoll gestaffelten Nutzungsübergangs von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung die Darstellung gewerblicher Bauflächen im FNP bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgenommen wurde. Weitergehend werden keine Möglichkeiten zur Ausweisung gewerblicher Flächen (GI, GE) im Zuge der vorliegenden Planung gesehen. Das geplante und wohngebietsverträglich festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet ist nach wie vor Planungsziel. Es dient der Gestaltung eines moderaten und gleichsam kompatiblen Übergangs der unterschiedlichen Gebietskategorien vor Ort.  
Mit der Ausweisung des eingeschränkten, wohngebietsverträglichen Gewerbegebietes kann zwar kein industrielles Gewerbe (GI) oder störendes Gewerbe (GE) neu aufgestellt werden, aber immerhin wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen ein Angebot gemacht werden.

**14 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität**

Stellungnahme, Erstellt am: 16.05.2023  
zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz  
Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz in der Bauleitplanung noch nicht vollständig abgearbeitet ist.

Hinweise:  
Die Planzeichnung ist an die Aussagen des Umweltberichtes (Seite 12) anzupassen. Die Grenze des Geltungsbereichs ist an die Grenze des bestehenden FFH- und Naturschutzgebietes "Emsaue" anzuschließen, so dass die Schutzgebiete nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange sind in der Zwischenzeit eine Vielzahl an Abstimmungen der betroffenen Stellen und Projektbeteiligten erfolgt. Im Ergebnis ist die Bewältigung des Artenschutzes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderlichen Festsetzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ als Festsetzung überführt bzw. bei den bereits laufenden Abrissarbeiten beachtet.

Der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ entsprechend reduziert worden ist. Eine Verkleinerung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung hingegen ist nicht sinnvoll, da im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan bis an die Ems und damit bis in die Schutzgebiete hinein gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ragt somit zwar in die Schutzgebiete

<p>Bodenschutz, Abfallwirtschaft</p> <p>Das Betriebsgrundstück der ehem. Weberei, Spinnerei und Färberei ist im hiesigen Altlastenkataster unter der lfd. Nr.: 19-104 registriert.</p> <p>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 4 Kontaminationsbereiche arrondiert hat. Nach Prüfung wird gem. Altlastenerlass des Landes NRW vom 14.03.2005 empfohlen, die 4 Bereiche zu "kennzeichnen".</p> <p>Das Gutachten von Herrn Dr. Wächter sollte angefordert und als Anlage dem Bebauungsplanverfahren beigelegt werden.</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplanvorbereitung einigten sich der Vorhabenträger und die Stadt Rheine 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.</p> <p>Der Sanierungsplan befindet sich derzeit in der Abstimmung, so dass keine abschließende Stellungnahme zum o.g. Flächennutzungsplanänderung abgegeben werden kann.</p>	<p>hinein, bewirkt in ihrer Flächendarstellung als Grünflächen jedoch eine Verbesserung aus Sicht der Schutzgebietskulisse. Die Schutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt und werden bei der geplanten Flächennutzung berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Wals-hagen“ 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>
<p><b>15 Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld</b></p> <p>Stellungnahme, Erstellt am: 28.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich abseits von Bundes- und Landesstraßen und wird auch von Planungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht berührt.</p> <p>Zum o.g. Planungsverfahren werden von hier im Rahmen der Beteiligung der Behörden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>16 Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland</b></p> <p>Stellungnahme, Erstellt am: 23.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland weiterhin Bedenken.</p> <p>Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme vom 08.06.2021.</p>	<p>Gemäß § 39 (3) LFoG kann die Genehmigung zu einer Waldumwandlung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wald in der Gemeinde einen geringen Flächenanteil hat oder</li> <li>- für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Schutz natürlicher Bodenfunktionen im Sinne des Bundes-Bo-</li> </ul>

	<p>denschutzgesetzes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist oder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dient und</li> <li>- die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen nicht durch Nebenbestimmungen, insbesondere durch die Verpflichtung, Ersatzaufforstungen durch Saat oder Pflanzung vorzunehmen, ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden können.</li> </ul> <p>Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, dass die vorstehenden Eigenschaften gegen eine Inanspruchnahme der Waldflächen sprechen. Da die nachteiligen Wirkungen der Umwandlungen durch Ersatzaufforstung kompensiert werden können, kann eine Genehmigung zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind seitens des Landesbetriebes Wald und Holz keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden, sondern lediglich auf die Erforderlichkeit des Waldausgleiches hingewiesen worden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist somit einerseits Auslöser als auch Grundlage für die erforderliche Kompensation und der damit verbundenen Genehmigung. Das Verfahren zur Kompensation der im Plangebiet als Wald deklarierten Flächen kann dabei in einem nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Den Bedenken wird gefolgt, der Waldausgleich parallel zum laufenden Verfahren inhaltlich vorbereitet und ein entsprechender Antrag gestellt.</p> <p>Die inhaltlichen Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wurden geführt. Mit Schreiben vom 18.10.2023 teilt der Landesbetrieb mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, sofern die Erstaufforstung im Verhältnis 1:2 (6.000 m<sup>2</sup>) auf der Gemarkung Riesenbeck, Flur 63, Flurstück 76 erfolgt. Dies wiederum wird in die Begründung des Bebauungsplans textlich aufgenommen und ergänzend vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert.</p>
<p><b>17 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>18 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p><b>19 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>20 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Planvorhaben stehen landwirtschaftliche/ agrarstrukturelle Bedenken entgegen. Bezüglich dieser verweise ich auf unsere Stellungnahme im Parallelverfahren.</p> <p><i>Inhalt der Stellungnahme zum B-Plan:</i></p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Planvorhaben stehen insofern landwirtschaftliche/ agrarstrukturelle Bedenken entgegen, weil fast 4,7 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen der Landwirtschaft entzogen werden. Allerdings wird ein Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadtbebauung entwickelt, so dass diese Planung im Verhältnis zu anderen Standorten relativ außenbereichsschonend ist.</i></p> <p><i>Landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Viehhaltung sind nach unserer Kenntnis im näheren Umfeld nicht vorhanden. Positiv bewertet wird, dass die Fabrikgebäude wieder in eine vollumfängliche Nutzung geführt werden und im Plangebiet bereits Möglichkeiten zur ökologischen Aufwertung von Flächen genutzt werden. Laut Umweltbericht besteht ein Kompensationsbedarf von 96.411 Werteeinheiten. Für die Kompensation wurden mit der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft vertraglich 121.400 Ökowertpunkte gesichert. Die Erfüllung der Kompensationsverpflichtung über die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft wird begrüßt. Jedoch ergibt sich hier eine Überkompensation von fast 25.000 Ökowertpunkten. Es wird erwartet, dass dieser erhebliche Überschuss in einem Punktekonto festgehalten wird.</i></p>	<p>In der in Bezug genommenen Stellungnahme zum Bebauungsplan werden zwar agrarstrukturelle Bedenken vorgebracht (Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen), diese jedoch in der Stellungnahme selbst aufgrund der „relativ außenbereichsschonenden“ Entwicklung im Vergleich zu anderen Standorten relativiert. Die Landwirtschaftskammer stimmt trotz der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen den in der Planbegründung dargelegten Ausführungen bzgl. der Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB zu.</p> <p>Der Vertrag zur externen Kompensation ist flexibel gestaltet und sichert lediglich die Punkte, die in der finalen Fassung des Umweltberichtes errechnet sind. Es gibt also faktisch keine Überkompensation, der Vertrag passt sich an die Bilanz im Umweltbericht an.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>21 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Coesfeld, Recklinghausen</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>22 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</b></p>	
<p>Stellungnahme Erstellt am: 12.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>23 LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)</b></p>	
<p>Stellungnahme Erstellt am: 28.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Frau XXX, sehr geehrte Damen und Herren,</p>	

vielen Dank für die erneute Beteiligung am oben genannten Planverfahren. Mit der Planung verfolgt die Stadt Rheine das Ziel, für das Gelände der Textilfabrik "Spinnerei und Weberei Hermann Kümpers" den planungsrechtlichen Rahmen für eine Quartiersentwicklung mit vorwiegender Wohnnutzung zu schaffen.

Da sich das denkmalgeschützte Gebäude der Spinnerei im Plangebiet befindet und spezifische Aussagen für die Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes zu seniorengerechtem Wohnen und als Kindertagesstätte getroffen werden, sind denkmalpflegerische Belange von der Planung betroffen. Zudem soll perspektivisch eine Förderschule auf dem Gelände der ehem. Weberei und somit in unmittelbarer Umgebung zum Denkmal entstehen. Wir bitten daher darum, folgende Hinweise für die Planung zu berücksichtigen.

Unter Punkt 3.9 Denkmalschutz des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan (vgl. auch analog Punkt 2.8 des Begründungsentwurfs zur FNP-Änderung) wird beschrieben, dass durch das vorgesehene transparente Staffelgeschoss eine "architektonische Verzahnung" des Denkmals mit den südlich geplanten Neubauten entstehen soll. Diese Beschreibung impliziert, dass das Staffelgeschoss visuell in Erscheinung tritt. Dies sollte aus denkmalfachlicher Perspektive und entsprechend der bisher getroffenen Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der Technischen Kulturdenkmalpflege des Denkmalfachamts aus den bedeutenden Sichtwinkeln auf das Denkmal aus dem Gelände heraus nicht der Fall sein, um das Erscheinungsbild des Spinnereigebäudes nicht zu beeinträchtigen. Um dies auch planungsrechtlich zu gewährleisten, halten wir es für erforderlich, die Angaben zur Höhenentwicklung und zur Verortung des Staffelgeschosses in der Planurkunde zu präzisieren und zu differenzieren. So sollte eine gesonderte Abgrenzung der maximalen Gesamthöhe für das Staffelgeschoss in die Planurkunde aufgenommen werden, welche das allseitige Abrücken des Staffelgeschosses samt Dachauskragungen von der Außenkante der Außenwände berücksichtigt. Außerhalb des Staffelgeschosses sollte die Höhe des Bestandbaus als maximale Gesamthöhe festgesetzt werden. Für diese Festsetzungen sind zunächst aussagekräftige Visualisierungen erforderlich.

Es sollte ausgeschlossen werden, dass Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser und Aufzugschächte) und technische Aufbauten auf dem Dach der Spinnerei nach Außen in Erscheinung treten. Diese Anlagen sind in der vorgesehenen Fläche des Staffelgeschosses und innerhalb der vorgesehenen Höhenentwicklung zu realisieren. Bitte ergänzen Sie den Begründungsentwurf, die Planungsurkunde und die textlichen Festsetzungen dementsprechend. Auch der vorgesehene Dachgarten auf dem Spinnereigebäude sollte nicht nach Außen in Erscheinung treten, z. B. durch hohe Pflanzkübel und/oder Bepflanzungen in der Nähe der Dachaußenkante. Da in den Planunterlagen keine Aussagen getroffen werden, in welcher Form der Dachgarten ausgestaltet werden soll, verweisen wir auf die Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme soll die Turmhaube als Uhu-Nistplatz durch Öffnung des nördlichen Fensters und Anbringen eines Anflugbrettes ausgebaut werden (vgl. CEF7, Schaffung neuer Niststandorte für den Uhu). Auch dies bedarf zwangsläufig der Abstimmung und Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde. Wir bitten darum, dass in der textlichen Festsetzung, der Begründung und im Umweltbericht der Hinweis ergänzt wird, dass denkmalschutzrechtliche Belange bei der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen sind.

Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmalern oder Teilen von Baudenkmalern bedürfen gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedürfen auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnah-

Das Staffelgeschoss wird weit zurückgesetzt und soll das Denkmal nicht im heutigen Erscheinungsbild wesentlich verändern. Hierzu sind bereits Perspektiven von verschiedenen Standpunkten aus gezeichnet und vorgelegt worden. Die Festsetzung der Höhenmaße wurde bereits abgestimmt und die Planung bereits daraufhin angepasst. Auch die Dachterrassen werden deutlich von der Attika zurückgesetzt, so dass einer optischen Beeinträchtigung entgegengewirkt wird. Der Begriff „architektonische Verzahnung“ mit der Neubebauung ist irreführend und diese ist auch nicht intendiert. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Die Planung sieht nicht vor, dass technische Anlagen oder Dachgartenelemente auf dem Dach sichtbar installiert werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist entbehrlich, da dies zur Auflage der denkmalrechtlichen Genehmigung gemacht werden wird.

Die Ausgleichsmaßnahme CEF7 wurde angepasst, so dass der Turm des Denkmals als „vorgezogene Maßnahme“ nicht benötigt wird. Nach Abschluss der Sanierung werden 2 dauerhafte Nistkästen für den Uhu installiert. Der genaue Standort dieser beiden Nisthilfen wird aus artenschutzfachlicher Sicht zusammen mit denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten ausgewählt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung wird nicht gefolgt. Der Hinweis auf die denkmalschutzrechtlichen Belange ist mit der Kennzeichnung als Baudenkmal bereits im Bebauungsplan enthalten.

<p>men auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenk- mals auswirken. Wir regen an, diesen Hinweis in die textliche Festsetzung und in die Begründung aufzunehmen.</p>	
<p>Unter Punkt 3.9 Denkmalschutz des Begründungsentwurfs wird darauf verwie- sen, dass sog. "Bereinigungen" am Denkmal vorgenommen werden sollen, um die ursprünglich gestalterische Konzeption der Spinnerei herauszuarbeiten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei ausdrücklich nicht um eine denkmal- fachliche Anforderung handelt, sondern um einen gestalterischen Kompromiss bezgl. der Anliegen der projektentwickelnden Personen.</p>	<p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Abbildung der Hochbauplanung auf S. 4 des Begründungsentwurfs nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Dieser sieht keine Balkone auf der Hauptschauseite der Spinnerei vor.</p>	<p>Der aktuelle Planungsstand sieht keine Balkone auf der Süd-(Platz)-Seite vor.</p>
<p>Auf S. 4 des Begründungsentwurfs wird ebenfalls darauf verwiesen, dass ein Architekt:innenwettbewerb durchgeführt werden soll, um den vorgesehenen Neubau der Förderschule vorzubereiten. Gerne bieten wir an, die Ausschrei- bungsunterlagen vor Auslobung auf denkmalfachliche Belange aufgrund des Umgebungsschutzes der Spinnerei zu prüfen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p>
<p>Dass das Kesselhaus mit Schornstein und die Fassade des Direktionsgebäu- des langfristig erhalten und als Landmarken in die Konzeption des Quartiers in- tegriert werden sollen, wird aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht sehr begrüßt.</p>	<p>Der Erhalt des Kesselhauses samt Schornstein ist aus städtebaulicher Sicht ein nach wie vor ge- sehenes Erfordernis, das zwar nicht denkmal- schutzrechtlich reguliert ist, was aber über den städtebaulichen Vertrag abgesichert wird. Der baulich/konstruktive Zustand der Gebäude und die Erfordernisse für einen Erhalt sowie die Ver- hältnismäßigkeit des Erhalts werden weiterge- hend geprüft. Zum Satzungsbeschluss wird eine vertragliche Regelung zur Sicherung des Erhalts der Gebäude getroffen.</p> <p>Beim Direktionsgebäude wird dagegen ein zwin- gender Erhalt städtebaulich nicht gefordert, da im Kontext der andockend geplanten Strukturen das Direktionsgebäude stark von der künftig südlich entlang der Verlängerung der Römerstraße (Hauptgebietszufahrt) geplanten Ausprägung und dem hier vorgesehenen Maß abweichen würde. Eine Neubauplanung kann daher hier die langfris- tig bessere Lösung darstellen.</p>
<p><b>24 Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren</b> Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>25 Stadt Rheine: FB 3 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung</b> Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>26 Stadt Rheine: FB 4.10 – Grundstücksmanagement</b> Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>27 Stadt Rheine: FB 5.30 - Mobilitäts- und Verkehrsplanung</b> Stellungnahme, Erstellt am: 13.04.2023</p>	
<p>Zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: "Emsauenquartier</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Walshagen", bestehen aus Sicht der Verkehrsplanung keine Bedenken.	
<b>28 Stadt Rheine: FB 5.50 - Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung</b>	
Stellungnahme -	Keine Abwägung erforderlich.
<b>29 Stadt Rheine: FB 5.60 – Bauordnung</b>	
Stellungnahme -	Keine Abwägung erforderlich.
<b>30 Stadt Rheine: FB 5.60 - Bauordnung/Kampfmittelräumung</b>	
Stellungnahme, Erstellt am: 05.04.2023	
Im Anhang die Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg für den Dienstgebrauch.  Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind erforderlich: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.  Der Blindgängerverdachtspunkt Nr. 10901 ist bereits untersucht worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Sondierung zu bebauender Flächen im Vorfeld der Bautätigkeiten ist im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ bereits enthalten.
<b>31 Stadt Rheine: FB 5.80 – Bauverwaltung</b>	
Stellungnahme -	Keine Abwägung erforderlich.
<b>32 Stadt Rheine: II.13 - Kinderspielplätze (Unterausschuss Kinderspielplätze u.a.))</b>	
Stellungnahme -	Keine Abwägung erforderlich.
<b>33 Stadt Rheine: II.13 Kinder- und Jugendarbeit</b>	
Stellungnahme -	Keine Abwägung erforderlich.
<b>34 Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung</b>	
Stellungnahme, Erstellt am: 09.05.2023	
Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  Die Bestandsgebäude auf dem gesamt Areal entwässert zu Zeit im Mischverfahren. Da es nahezu komplett überplant wird, ist das Entwässerungsverfahren neu zu betrachten. Alle Flächen des Projektgebietes nunmehr im Trennverfahren zu entwässern; d. h., dass das anfallende Schmutz- und Regenwasser in separaten Kanälen zu fassen und abzuleiten ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der durchgeführten TV-Inspektion ist eine eingeschränkte Nutzung des vorh. MW-Kanalsystems abgestimmt und bereits planerisch dargestellt.
<u>Schmutzwasser</u> Die im Projektgebiet neu zu erstellenden Schmutzwassersammelkanäle können an diversen Punkten am vorhandenen angrenzenden Mischwasserkanälen angeschlossen werden Die Anschlusspunkte sind im Zuge der weiteren Planung zwischen den Technischen Betrieben Rheine und dem Vorhabenträger abzustimmen. Eine Netzanzeige nach § 57 LWG ist durch den erschließungsträger zu stellen.	Der Anschlusspunkt zur Übergabe des Schmutzwassers an das öffentliche Mischwasser-Kanalsystem ist festgelegt und mit den Technischen Betrieben Rheine abgestimmt.

Regenwasser

Das Regenwasser darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Da im angrenzenden Umfeld keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, an die angeschlossen werden kann, ist das im Projektgebiet anfallende Niederschlagswasser entweder zu versickern oder der angrenzenden Ems zuzuführen. Das Regenwasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, der hierfür erforderliche Rückhalteraum muss auf dem Projektgebiet errichtet werden. Für die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in ein Gewässer ist nach §§ 8, 10 WHG eine sog. ‚Einleitungsgenehmigung‘ (wasserrechtliche Erlaubnis) durch den Erschließungsträger zu beantragen. Für die Einleitung in die Ems ist mitunter auch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

Das planerische Gesamtkonzept zum Thema Regenwasser-Sickerbecken (als Verdunstungsspeicher und Sickerfläche) ist im Grundsatz in einem Planungsgespräch mit den Technischen Betrieben Rheine und der Unteren Wasserbehörde am 06.06.23 abgestimmt und darauf basierend ausgearbeitet worden und wird in Abstimmung mit den TBR hinsichtlich der Anforderungen im Erschließungsvertrag fixiert. Planerisch wurde das RW-Sickerbecken entlang der Erkenntnisse aus den Bodengutachten umgesetzt.

Überflutungsschutz

Für das Planungsgebiet ist eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Oberflächliche Fließwege infolge von Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen sind im Plan darzustellen. Die zukünftigen öffentlichen Flächen sind so zu planen, dass das überstauende Wasser schadlos in den öffentlichen Flächen verbleibt und abgeleitet wird.

Bedingt durch die topografischen Verhältnisse und die vorliegende Planung werden die Fließwege infolge von Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen in Grünanlagen und final in die großen Freiflächen zwischen Baugebiet und Ems geleitet.

Bodengutachten

Es ist ein aussagekräftiges Bodengutachten durch ein Fachbüro zu erstellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Er muss Vorgaben zu den erforderlichen Erschließungsarbeiten (Tiefbau) geben und evtl. auch schon im Vorfeld bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens Aussagen zur Versickerung von Regenwasser tätigen. Aufgrund der Geländetopografie/-gefälle ist es erforderlich bei Versickerung das Entstehen von z.B. Schichtenwasser zu untersuchen und darzulegen, dass es zu keiner Vernässung der Unterlieger kommt.

Das geforderte Bodengutachten wurde erstellt und liegt den Beteiligten vor. Es kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Vernässung der Unterlieger kommt.

Die neuen Entwässerungseinrichtungen im öffentlichen Bereich werden später von den Technischen Betrieben Rheine (TBR) übernommen. Die Entwässerungsplanungen des Projektgebietes sind daher eng mit den Planungen den TBR abzustimmen. Ebenso sind die Planungen den zuständigen Wasserbehörden zur Genehmigung vorzulegen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Rheine und die Technischen Betriebe Rheine wurden und werden fortlaufend über den aktuellen Planungstand informiert. Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden erschließungsvertraglich mit der TBR/Stadt Rheine geregelt.

Weitere Hinweise entnehmen sie dem „Merkblatt - Fachbereich Entwässerung für Erschließungsträger & Fachplaner / Ingenieurbüros“, Stand 28.05.2021.

**35 Stadt Rheine: Testbehörde Stadt Rheine – Baus**

Stellungnahme

Keine Abwägung erforderlich.

**36 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung**

Stellungnahme, Erstellt am: 21.03.2023

Hallo Frau Baus, zum aktuellen Planungsstand erfolgt keine Stellungnahme von Seiten der Abfallentsorgung. Bei der Planung sind allerdings die allgemeineren Vorgaben für die Abfallsammlung DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege) zu berücksichtigen.

Der Hinweis auf die allgemeineren Vorgaben für die Abfallsammlung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Abwägung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant.

**37 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg**

Stellungnahme,

Keine Abwägung erforderlich.

<p><b>38 Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH</b></p>	
<p>Stellungnahme -</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>39 Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)</b></p>	
<p>Stellungnahme, Erstellt am: 18.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>40 Westnetz GmbH: Regionalzentrum Ems-Vechte</b></p>	
<p>Stellungnahme Erstellt am: 21.03.2023</p> <p>Aktenzeichen: DRW-D-EP-A/Ho</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lassen wir Ihnen unsere Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren zukommen. Sie besteht aus unseren schriftlichen Ausführungen sowie den aktuellen Auszügen aus unseren Planwerken (hier Netzdaten Strom).</p> <p>Manueller Eintrag:</p> <p>Inhalt des Stellungnahmeschreibens:</p> <p>41. Änderung Flächennutzungsplan, Emsauenquartier Kümpers im Stadtteil Schotthock hier: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB - Stellungnahme Westnetz GmbH</p> <p>Sehr geehrte Frau XXX, ich komme zurück auf Ihr Anschreiben vom 13.03.2023, in dem Sie uns um eine Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanverfahren bitten. Ihre Planentwürfe wurden in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die folgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Wie Sie beigefügtem Planauszug (Netzdaten Strom) entnehmen können, betreiben wir ein Steuerkabel, das von der Römerstraße über die Walshagenstraße sowie nach Westen Richtung Ems entlang Ihrer nördlichen Plangrenze verläuft. Die ungefähre Trasse entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Steuerkabel sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen wir jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung (<a href="https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp">https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp</a>). Nach der Durchführung der Baumaßnahme müssen die Leitungen weiterhin ausreichend Bodendeckung behalten.</p> <p>Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern Anpassungen der vorhandenen Anlagen der Westnetz GmbH erforderlich werden, sind diese auf Kosten des Projektentwicklers durchzuführen.</p>

gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der Westnetz GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die Westnetz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.