TOP Ö 7: Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss
II. Offenlegungsbeschluss

Sitzung: 16.11.2022 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Beratungsergebnis: geändert beschlossen

Vorlage: 269/22

Herr Hachmann lässt über die Kennwortänderung des Bebauungsplanes in „Emsauenquartier Walshagen“ abstimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei

3 Enthaltungen

Der Offenlegungsbeschluss wurde nicht gefasst und auf die nächste Sitzung vertagt.

Beschluss:

I. Abwägungsbeschluss

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

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei

6 Nein-Stimmen

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Vorlage Nr. 269/22

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine**

I. Abwägungsbeschluss
II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.11.2022	**Berichterstattung durch:**	**Frau Schauer Herrn van Wüllen**

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan		**Investitionsplan**	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein
durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Vorlage Nr. 269/22

Beschlussvorschlag:

I. Abwägungsbeschluss

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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

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

- Im Norden markiert die nördliche Grenze des Flurstücks 136 (ehem. Kümpersgelände) der Flur 159 in der Gemarkung Rheine den nördlichen Abschluss.

- Im Osten bildet die Wegeverbindung „Walshagenstraße“ den Abschluss des Plangebiets (konkret verlaufen entlang der östlichen Begrenzung der Flurstücke 44 tlw. (Flur 159), 12, 10 tlw., 16, 178, 179 (alle Flur 160).

- Im Süden verläuft die Grenze entlang des Straßenzuges Bayernstraße (Nordgrenze Furstück 506, Flur 161) – Helschenweg (Westgrenze Flurstück 153, Ostgrenze Flurstück 104, beide Flur 160) inklusive der Einmündung in die Walshagenstraße).

- Im Westen endet das Plangbiet an der Ems (jeweils Ostgrenze der Flurstücke 13 Flur 125 und Flurstück 80, Flur 124).

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

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Kümpers“ wird auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (vgl. Beschlussvorlage 176/21) vom 12.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz als zweistufiges Normverfahren durchgeführt. Wesentliches Ziel der Planung ist es, den im Siedlungsgefüge der Stadt Rheine integrierten Standort baulich zu entwickeln, insbesondere zum Zwecke der

Wohnraumversorgung, und ihn zukunftsfähig mit Blick auf die erhaltenswerte Bausubstanz (Spinnerei, ggf. weitere Gebäude) aufzustellen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 01.06.2021 bis einschließlich 30.06.2021 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurden ergänzende öffentliche Beteiligungsangebote in Form von einer frühzeitigen Videokonferenz, in Form einer Postkartenbeteiligung und in Form einer Vor-Ort-Bürgerinformationsveranstaltung sowie zuletzt eines ergänzenden öffentlichen Bürgerforums im nahe dem Plangebiet gelegenen Bürgerhof Schotthock durchgeführt.

Die formelle frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel über einen Monat und wurde auf Bitte eines beteiligten Akteurs bis Ende Juli 2021 verlängert. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind den Ausschnitten aus dem Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den ergänzend angefügten Unterlagen zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Aktuell werden die Inhalte zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages endausgehandelt. Diese werden spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verbindlich geregelt.

Der Städtebauliche Vertrag wird insbesondere Regelungen enthalten zu den Themen:

- Kostenübernahmen und Zahlungen (Wohnbaulandkonzept, Bekanntmachungskosten, Kosten für besondere Leistungen der Stadtverwaltung etc.)
- Reihen-/Abfolge und Fristen zur Umsetzung der Planung, v. a. auch Priorisierung des Umbaus der denkmalgeschützten Spinnerei.
- Verpflichtungen auf Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes, v. a. zur Quotierung und Verteilung des mindestens zehn-prozentigen Anteils öffentlich geförderter Wohnungsbau, rollstuhlgerechte Wohnungen etc.
- Zeitgerechte Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Festlegungen zum Energiekonzept, v. a. Photovoltaikpflicht
- Weitergabeverpflichtungen, Bürgschaften und Vertragsstrafen

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:

Dem Klimaschutz wurde bei der Planung wie folgt Rechnung getragen:

- Bestandteil der zu erarbeitenden Planunterlagen ist ein Umweltbericht, der

die behandelten umwelt- und klimarelevanten Belange gesammelt beinhaltet und bewertet.

- Zur Schonung von nicht siedlungsintegriert verorteten Außenbereichslagen werden mit dem Entwurf der Planung derzeit noch unbebaute, nicht versiegelte innerstädtische Flächen überplant. Dies ermöglicht jedoch eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits bauliche geprägte Flächenentwicklung und damit grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Mobilität.
  Die im Abgleich mit den neu / umnutzend ausgewiesenen Wohnbauflächen erforderlichen Rücknahmen von nicht über den aktuellen Bedarf abgedeckten Wohnbauflächenreserven erfolgt über die parallele Flächenanpassung im Flächennutzungsplanänderungsverfahren (vgl. 41. Änderung des Flächennutzungsplans).

- Für den Entwurf zur Planung wurden Vorgaben und Kenndaten für eine angemessene, standortentsprechende und klimaschonende (Aus-)Nutzung entwickelt, die insbesondere Fragen des Versiegelungsgrades und der Freiflächenanteile klären und regeln. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke wurde dabei auf das, bezogen auf das städtebauliche Konzept, erkennbar notwendige Maß beschränkt. Trotz der in Teilbereichen beabsichtigten, weil flächensparenden baulichen Dichte, soll mit den Festsetzungen ein durchgrüntes Quartier abgesichert werden (vgl. Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, grüne Einfriedungen).

- Der in die mit dem Entwurf verfolgte Entwicklung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand wird in der Planung soweit möglich und nötig mit den getroffenen Festsetzungen und Grünzugausweisungen des Bebauungsplanes erhalten und in die Konzeption eingebunden. Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume und Grünstrukturen unterliegen der arten- und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und werden hierüber berücksichtigt, indem die dort jeweils geregelten Vorgaben (z.B. Ersatz, Kompensation, Artenschutzrechtmaßnahmen) zum Tragen kommen.

- Zur Gewährleistung eines angemessenen, neben den 100-jährigen Überschwemmungsgebietsflächen auch Extremhochwasser berücksichtigenden, Hochwasserschutzes wurde der potenzielle Extremhochwasserbereich mit den Baufeldern ausgespart.

- Vorbeugender Überflutungsschutz wurde mit einer Starkregenbetrachtung und einem rahmengebenden Entwässerungs- wie Retentionsplanungsentwurf berücksichtigt.

- Weitergehende Ziele, z.B. Nutzung solarenergetischer Potenziale können und sollen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

<u>Anlagen:</u>

Anlage 01: Abwägungsempfehlungen zu den Belangen aus der frühzeitigen Beteiligung
Anlage 02: Städtebaulicher Entwurf
Anlage 03: Auszug aus der Planzeichnung
Anlage 04: Entwurf der textlichen Festsetzungen
Anlage 05: Begründung zum B-Plan-Entwurf
Anlage 06a: Umweltbericht zum B-Plan-Entwurf

Anlage 06b: Anlagen zum Umweltbericht (Artenschutz, Voruntersuchungen Ökon, FFH-Verträglichkeit)
Anlage 06c: Maßnahmenbeschreibung zur externen Ausgleichsfläche
Anlage 07: Verkehrsuntersuchung zur Entwurfsplanung
Anlage 08a: Schalltechnischer Bericht - Verkehrslärm
Anlage 08b: Gutachterlich ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm
Anlage 09a: Geotechnischer Bericht - Teil 1 Zusammenfassung + Bericht
Anlage 09b: Geotechnischer Bericht - Teil 2-Anlagen 1 – 5
Anlage 09c: Geotechnischer Bericht - Teil 3 - Anlage 6
Anlage 09d: Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens
Anlage 10: Altlastenuntersuchung
Anlage 11: Grundzüge der Entwässerungstechnischen Erschließung
Anlage 12: Energiekonzept

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 269/22

Betreffend B-Plan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", der Stadt Rheine

Abwägungsentwurf: Stand: 31.10.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan
Verfahrenname: 352, Emsauenquartier Kümpers
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 01.06.2021 - 30.06.2021

I. Abwägungsbeschluss

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

Nr. 1 - Interessengemeinschaft Kuba-Emsaue, Stellungnahme v. 4. Mai 2021

Inhalt:

Anregung nach § 24 GO NRW sowie § 5 Hauptsatzung Stadt Rheine

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
unter Bezugnahme auf die öffentliche Vorlage Nr. 221/21, Betreff: Entwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers, Walshagenstraße, Rahmenplanung und Öffentlichkeitsbeteiligung, für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am Mittwoch, 12. Mai 2021, regen wir an, den dazugehörigen Tagesordnungspunkt in dieser Sitzung nicht zu beraten und zu vertagen. Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung, die Ausarbeitungen zur Flächenentwicklung zur Kenntnis zu nehmen, soll nicht zugestimmt werden. Auch soll die Verwaltung nicht beauftragt werden, auf dieser Grundlage eine Beteiligung der Öffentlichkeit - wie in der Vorlage beschrieben - durchzuführen.

Begründung:
Wie in der Vorlage 221/21 unter B.IV.1 ausgeführt, ist beabsichtigt, eine digitale „öffentliche Auslegung" der Planungen vorzunehmen. Zudem wird unter B.IV.2 ausgeführt, dass eine Informationsveranstaltung als Videokonferenz durchgeführt werden soll, verbunden mit dem Hinweis, dass „eine allgemeine Diskussion angesichts der zu erwartenden Vielzahl von Nutzern nicht möglich sein wird", über eine „Chat- bzw. Kommentarfunktion aber Fragen gesammelt und soweit leistbar beantwortet werden." In B.IV.3 wird darauf verwiesen, dass „Anregungen auch über E-Mail, Schreiben oder Telefon abgegeben werden können."
All diese oben genannten, rein digital-technischen Möglichkeiten einer Bürgerinformation und -beteiligung sind - gemessen an der Größe und der gesamtstädtischen Bedeutung dieses Projektes - völlig untaugliche Mittel. Weder eine echte, umfassende Information über alle Aspekte dieses geplanten Projektes, noch eine zu erwartende, sachlich-inhaltlich fair geführte, kritische Diskussion des geplanten Projektes sind digital per Video-Konferenz möglich. Eine echte Bürgerbeteiligung, ein echter Informations- und Meinungsaustausch kann unter Ausschluss jeglicher persönlicher Möglichkeit zur Nachfrage oder Diskussion natürlich nicht gelingen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der unmittelbar betroffenen Anwohner/Anlieger des in Rede stehenden Areals altersbedingt oder aus sozialen Gründen nicht digital-affin ist. Die aktive Mitwirkung und Teilhabe dieser Anwohner/Anlieger am Prozess der Bürgerinformation und -beteiligung wird damit unnötig eingeschränkt wenn nicht gar verhindert.
Da es für die Planung/Realisierung dieses-in Rede stehenden Groß-Projektes erkennbar und nachvollziehbar begründet keinerlei Zeitdruck gibt, regen wir namens der IG Kuba-Emsaue an, sowohl in die Rahmenplanung und insbesondere auch die Öffentlichkeitsbeteiligung- die wir

ausdrücklich begrüßen - durch Entscheidungen/Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz erst dann einzusteigen, wenn eine Bürgerinformation und auch Bürgerbeteiligung in Präsenzveranstaltungen wieder möglich sind. Der zeitliche Horizont dafür ist nach den aktuellen Entwicklungen überschaubar und auch vertretbar.

Abwägungsempfehlung:

In der Stellungnahme wird die zunächst coronabedingt nur eingesschränkt mögliche und daher zumindest digital beabsichtigte und später durchgeführte frühzeitige Beteiligung zur Planung bemängelt und befürchtet, dass keine angemessene Beteiligung erfolgt. Gegenstand der Beratung im Rahmen der in der Stellungnahme in Bezug genommenen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 12.05.2021 (Vorlage Nr. 221/21) waren erste Strukturkonzepte, die in vier Varianten grundlegende Entwicklungsziele für die das Plangebiet aufgezeigt haben.

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.

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. Eine Einschränkung der Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit lag nicht vor.

Nr. 2 ID 20075 - Stellungnahme der CDU-Stadtteil-Union Schotthock v. 14.08.2021

Inhalt:

Der Rat hat Anfang dieses Jahres den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des o. g. Areals beschlossen.
Ergänzend zu den von der Verwaltung vorgeschlagenen Planungs- und Bürgerbeteiligungszielen hat die CDU-Fraktion ergänzende Entwicklungsziele in die Beschlüsse eingebracht. Über die Gebäudestrukturen und Geschossigkeit wurden noch keine Vorstellungen vorgetragen und beschlossen.
Die erste öffentliche Bürgerinformation erfolgte leider Corona bedingt nur als Videokonferenz Anfang Juli 2021. Bei der ersten öffentlichen Bürgerinformation in einer Videokonferenz hat nun der Projektentwickler für das Hermann Kümpers-Areal seine Planungsvarianten

vorgestellt und seine ersten Visionen für die geplante Gebäudestruktur und Geschossigkeit kundgetan.
Ca. 80 % der vorgesehenen Wohnbauflächen sollen nach seinen Vorstellungen für verdichtete Wohnbebauung 3 - 4-geschossig und lediglich ca. 20 % für kleinteilige Wohnbebauung entlang der Bayernstraße als Übergang zur bestehenden Einfamilienhaus-Bebauung auf der anderen Seite der Bayernstraße entstehen.
Das Verhältnis muss umgekehrt sein:
80 % kleinteilige Wohnbebauung und höchstens 20 % kleingliedriger Geschoß-Wohnungsbau mit 6 bis 8 Wohnungen.
Diese Planungsvorstellungen des Investors können wir als Schotthocker aus folgenden Gründen nicht akzeptieren:

1. *Kein Stadtteil in Rheine hat so viel 4 - 7-geschossigen Wohnungsbau wie der Schotthock mit seinen ca. 13.000 Einwohnern an folgenden Straßen*
   a) Konrad-Adenauer-Ring / Bayernstraße
   b) Röwenkamp
   c) Pommernstiege / Sachsenstraße
   d) Schwabengasse
   e) Asternweg / Nadorffskamp
   f) Schwabengasse / Viktorweg
   g) Heriburgstraße / Wihostraße
   h) Hadubrandweg / oberer Friedrich-Ebert-Ring
   i) Zollernstraße (Korea)
2. *In den vorgenannten Wohnbezirken gibt es erhebliche soziale Probleme, z. B. die Ludgerus Grundschule hat nur wenige deutsche Schüler/innen, erhöhte Arbeitslosigkeit, hoher Anteil von Migration, in einigen Wohnquartieren erhöhte Polizeieinsätze.*
3. *Mit einer entsprechenden Stadtplanung kann der Rat der Stadt Rheine mit seiner Planungshoheit die Sozialstruktur eines Stadtteils verbessern oder verschlechtern.*
4. *Das neue geplante Baugebiet auf dem ehemaligen Hermann Kümpers-Areal ist das letzte mögliche Baugebiet im Schotthock und damit auch die letzte Chance die Sozialstruktur durch ein Neubaugebiet vorrangig mit Stadtvillen, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu verbessern.*
   Weiteres Bauland gibt es dann nicht mehr im Schotthock. Alles ist dann bebaut im größten Stadtteil der Stadt Rheine.
5. *Das Baugelände Hermann Kümpers ist ein Filetstück für die Stadtentwicklung in Rheine.*
   • Zentral an der Ems gelegen
   • Über den Emsradweg ist die Innenstadt in 10 Min zu erreichen
   • Nachbarschaft zum Walshagenpark
   • Über die Delsenbrücke ist der Naherholungsbereich Bentlage fußläufig bzw. per Rad zu erreichen
6. *Die Bebauung sollte dem südlich gelegenen, bebauten Wohngebiet "Kreyenesch" zwischen Walshagenstraße und Ems und von der Bayernstraße bis zum EEC entsprechen.*
7. *Die CDU/FDP Mehrheit sollte eine Kommunal- und Planungspolitik fördern und unterstützen, die vorrangig Bauland für junge Familien ausweist, mit Stadtvillen, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und damit Privateigentum fördern. Eine bessere Alterssicherung gibt es nicht. Die Abwanderung dieser starken Familien in die Nachbarorte Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Dreierwalde kann damit gestoppt werden.*
   Für 17 Einfamilienhaus-Bauplätze hinter der neuen Feuerwehr an der Bergstraße haben sich über 200 Interessenten beworben. Wo finden diese 183 Bewerber in Rheine ein entsprechendes Grundstück??

Von den 4 Strukturkonzepten des Investors ist die C-Variante nach unserer Meinung das beste Konzept mit seiner Verkehrserschließung, der geplanten Grünachse und der Flächenaufteilung.
Die Altbebauung der Werkssiedlung "Kuba" wird nur sehr geringfügig am oberen Helschenweg mit dem neuen Baugebiet "Walshagen" verbunden. Die Haupt-Verkehrserschließung für das gesamte Plangebiet erfolgt über eine Straßenschleife und der Verkehr wird über die Walshagen- und Römerstraße zu- und abgeleitet.

Schlussbemerkung:
Nicht ein Investor bestimmt mit seinen Interessen die Stadtplanung und Stadtentwicklung, um mit einem Grundstückskauf und seinen Planungsvorstellungen ein Maximum an Rendite zu erzielen.
Der Gesetzgeber hat den Kommunen mit dem Baugesetzbuch die alleinige Planungshoheit übertragen.
Der Rat der Stadt Rheine als Vertreter der Bürgerschaft entscheidet entsprechend des Bürgerwillens über Aufstellung und Inhalte eines Bebauungsplanes.
Ein Recht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht.

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme kritisiert die in der frühzeitigen Beteiligung mit Vorstellung der Strukturkonzepte nur erahnbar möglichen Gebäudestrukturen und Geschossigkeiten und sieht die für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Dichte kritisch.

Die konkret aufgeführten Kritikpunkte werden wie folgt beurteilt:

Hohe Geschossigkeiten und überwiegender Geschosswohnungsbau werden in der Stellungnahme weitgehend abgelehnt, da im Schotthock bereits verdichtete Strukturen mit demnach 4-7 Geschossen vorliegen.

Es wird hierzu festgestellt, dass die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Geschossigkeiten städtebaulich angemessen entlang der vorhandenen und angrenzenden Strukturen hergeleitet sind.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines differenziert genutzten und in seiner Dichte und möglichen Höhenentwicklung abgestuften Stadtquartiers vor.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (ehem. Spinnerei) im Norden des Plangebiets sind seniorengerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte vorgesehen, im Bereich der „Shed-Hallen“ (ehem. Weberei) ist die Errichtung einer Bildungseinrichtung aus dem Bereich der Förderpädagogik für körperlich beeinträchtigte Kinder geplant. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten maximalen Höhen und Geschossigkeiten werden in der Begründung zur Planung schlüssig hergeleitet.

Für den zentralen Bereich des Plangebiets zwischen der Ems im Westen und der Walshagenstraße im Osten sieht der städtebauliche Entwurf eine Wohnnutzung mit aufgelockerten Blockstrukturen in offener Bauweise sowie Zeilen und Punkthaustypologien vor, entlang der Walshagenstraße ergänzend gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten, die im Einklang mit der Umfeldnutzung stehen (z. B. Büros und Dienstleistungen). Der Bebauungsplanentwurf schafft einen adäquaten Rahmen für derartige Strukturen. Die Geschossigkeit der möglichen Geschosswohnbauten ist durch die Vorgabe des Rahmens einer mindestens 3 bis maximal 4-geschossig möglichen Bebauung gesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist angrenzend zu den bestehenden Wohnquartieren die Platzierung von Reihen- und Stadthäusern geplant.

In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

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

(WRVK der Stadt Rheine, S. 88)

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. 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 schafft der Bebauungsplan einen Rahmen für unterschiedliche Gebäudestrukturen zur Bedienung verschiedener Bedarfe. Die Planung zielt 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.

Bezogen auf die in der Stellungnahme angesprochene Befürchtung oder den Vorwurf, dass eine Planung nicht investorengesteuert sein darf, sondern planungshoheitlich von der Gemeinde erfolgen muss, gilt, dass es bereits gemäß § 28 GG den Gemeinden obliegt, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Entsprechend ist auch im Baugesetzbuch festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Die Aufstellung

des Bebauungsplanes wurde am 12.05.2021 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und danach das Bebauungsplanverfahren gestartet.

Nr. 3 ID 20074 Stellungnahme v. 29.06.2021

Inhalt:

hiermit möchte ich mich für die digitale Bürgerbeteiligung zur Entwicklung des Kümpers-Areals am Dienstag, 06.07.2021, um 18.00 Uhr anmelden.
Bei der Gelegenheit möchte ich darauf hinweisen, dass der Bahnübergang an der Römerstraße derzeit nur mit Andreaskreuzen gesichert ist. Das reicht weitgehend beim derzeitigen Verkehr, auch wenn einige Auto- und vor allem Lkw-Fahrer immer wieder für gefährliche Situationen sorgen. Die auf der Straße vorgeschriebenen 10km/h als Höchstgeschwindigkeit haben durchaus einen Sinn, werden aber immer wieder ignoriert.
Ich habe selber mit dem Thema Bahn u.a. beruflich zu tun und kenne die dortige Situation gut genug. Die RVM befährt die Strecke zwar unregelmäßig, aber mehrmals am Tag zu den unterschiedlichsten Zeiten, auch nachts. Da eine Reaktivierung der RVM-Strecke im Personenverkehr langfristig nicht ausgeschlossen werden kann, kann das sogar noch mehr Verkehr werden. Die Reaktivierung Osnabrück - Recke ist geplant, aber auch der Rest der Strecke bis Rheine, bzw. Spelle ist in der Überprüfung. Daher sollte das Thema Bahn, bzw. Bahnübergang bei Planungen auch berücksichtigt werden, bevor das später den Ärger gibt, zumal eine dann nötige Sicherung des BÜ auch Kosten verursacht, an denen sich die Stadt zu beteiligen hat.

Abwägungsempfehlung:
Die Anmerkungen zur gegenwärtigen verkehrlichen Situation rund um unbeschrankten Bahnübergang werden zur Kenntnis genommen.

Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen aus Essen hat für das Vorhaben eine Verkehrserzeugungsberechnung erstellt (10/2022).

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

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

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

Im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist entsprechend eine Beschrankung des Überganges unter Beteiligung der RVM konkret zu planen und umzusetzen,

die als Bestandteil des Erschließungsvertrages verbindlich zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

Nr. 4 ID 20073 Stellungnahme v. Donnerstag, 29. Juli 2021

Inhalt:

„Hochschule in Rheine? am 28. Juli 2021, 15:52 Uhr
Da die SPD-Bundestagsabgeordnete Ingrid Arndt-Brauer seit Jahren im Finanzausschuss für Zollangelegenheiten zuständig ist, nutzte sie die Gelegenheit, bei einem Arbeitsgespräch mit Stefan Adamski, dem Sprecher der Gewerkschaft ver.di Bundesfinanzverwaltung, über die Standortwahl der Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung für die wissenschaftliche Ausbildung im Bereich des Zolls zu sprechen.
Beworben für den Standort hatte sich auch Rheine. Bisher ist aber wohl noch keine Entscheidung gefallen. Arndt-Brauer unterstützt die Bewerbung der Kommune in ihrem Wahlkreis ausdrücklich und sieht Rheine als idealen Standort für eine Hochschule. Schon im Oktober 2019 hatte sich Arndt-Brauer deshalb schriftlich an das Finanzministerium als Aufsichtsbehörde gewandt und für den Standort Rheine geworben. „Die gute Anbindung für den Personen- und Individualverkehr, ein ruhiges Arbeitsumfeld für Studierende, die Nähe zum städtischen Oberzentrum Münster und die hohe Akzeptanz der Bevölkerung für einen Hochschulstandort, sind nur einige Pluspunkte für die Standortentscheidung", ist sich Arndt-Brauer sicher.
(Quelle: https://www.spd-rheine-ov.de/2021/07/28/hochschule-in-rheine/)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann,
beim Lesen der obigen Presseberichterstattung der SPD MdB dürfte manch ein interessierter Bürger Fragen über Fragen rund um die Planungsabsichten im Zusammenhang mit Kümpers Areal haben !?!
Wird doch in der Pressemitteilung auf ein Schreiben der MdB aus Oktober 2019 Bezug genommen!
Ich habe mehrmals nachgelesen und es ist tatsächlich Oktober 2019 angeführt! Den Unterlagen der jüngsten Offenlage im laufenden Bebauungsplanverfahren 352 Emsauenquartier Kümpers habe ich keinen Hinweis auf dieses frühe Datum, sondern nur zeitlich viel spätere Zeitangaben entnehmen können!
Insofern gilt es zu klären, ob die Zeitangabe korrekt ist und tatsächlich die SPD MdB Ingrid Arndt-Brauer im Oktober 2019 für einen Hochschulstandort der Zollverwaltung auf dem Kümpers Areal geworben hat ?
Sofern ja (Oktober 2019 ist kein Schreibfehler, nachgewiesen durch den Schriftwechsel der SPD MdB):
Warum konnte SPD MdB Ingrid Arndt-Brauer bereits im Oktober 2019 für eine Hochschule der Zollverwaltung auf dem Kümpers Areal werben, wo anscheinend (Medienberichte z.B. vom 05.05.2021) der Verkauf des Areals im Oktober 2020 erfolgte und mehr als sieben Monate später (Juni 2021) das offizielle Planungsverfahren angelaufen ist ?
Sofern nein (Oktober 2019 ist kein Schreibfehler, nachgewiesen durch den Schriftwechsel der SPD MdB; es wurde aber nicht als Standort das Kümpers Areal angeführt): Welches Areal wurde von der SPD MdB Ingrid Arndt Brauer im Oktober 2019 als Standort für eine Hochschule der Zollverwaltung beworben ? Wie ist der aktuelle Verfahrensstand und die Position der Stadt Rheine zum beworbenen Standort ? Handelt es sich bei diesem Standort möglicherweise um die ehemalige Damploup Kaserne in Rheine ?

Ich weise darauf hin, dass die ordnungsgemäße und zeitlich zeitnahe Beantwortung und damit Klarstellung m. E. aus formellen Rechtsgründen des angestoßenen Planverfahrens Bebauungsplanverfahren 352 Emsauenquartier erforderlich ist.
Als Frist habe ich den 20.08.2021 notiert.
Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass für das Kümpers-Areal über die vergangenen Jahre immer mal wieder Ideen für eine Entwicklung unverbindlich durchdacht und erwägt wurden, ohne dass hiermit bereits Ergebnisse vorweg genommen wurden oder werden.
Es wird weiter festgestellt, dass auch die Ansiedlung eines Hochschulstandortes zeitweise als Idee im Raum für das Kümpers-Areal an der Walshagenstraße gestanden hat. Diese ist aber nicht mehr Gegenstand der Planung. Sie wurde in der Phase der potenziell möglichen Ansiedlung einer Fachhochschule für Verwaltungsinformatik der Zollverwaltung in den Shedhallen des Kümpers-Areals im Beteiligungsverfahren offen kommuniziert. Später, als deutlich wurde, dass die Ansiedlung am Standort absehbar nicht mehr möglich ist, wurde auch dieses im Rahmen des ersten Bürgerforums Ende August 2021 mitgeteilt.

Nr. 5 ID 20072 Stellungnahme v. 30.08.2021

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Bebauung im Bereich der ehemaligen Textilfabrik Hermann Kümpers möchte ich hiermit einige Fragen, bzw. Anregungen anbringen.

1) Sicherung Bahnübergang Römerstraße
Der Bahnübergang ist im derzeitigen Zustand für den wenigen Verkehr auf Straße und Schiene ausreichend gesichert.
Die Strecke der RVM wird momentan fast nur von Lokleerfahrten befahren, die zwischen dem Lokschuppen im Bahnhof Rheine-Stadtberg und der Strecke Rheine - Spelle fahren. Diese Fahrten finden zu sehr unregelmäßigen Zeiten statt, auch nachts.
Bei den sehr seltenen Umleiterverkehren, wo die RVM-Strecke ab Osnabrück komplett befahren wird, kann es hier auch zu Fahrten mit langen und schweren Zügen kommen. Da die RVM-Strecke im Bereich Osnabrück - Recke zukünftig wieder im Schienenpersonenverkehr befahren werden soll, ist nicht auszuschließen, dass diese Reaktivierung auch den weiteren Bereich bis Rheine langfristig betrifft. Positive Beispiele, wie die Bentheimer Eisenbahn zeigen, dass derartige Reaktivierung durchaus erfolgreich sein können. In dem Fall würde regelmäßiger Zugverkehr im Stundentakt stattfinden.
Eigentümer der RVM sind die Kreise Warendorf, Borken, Steinfurt, Coesfeld und mehrere Gemeinden.
Bei der zu erwartenden deutlichen Verkehrszunahme auf der Straße bei Realisierung des Bauvorhabens, ist die Sicherung des Bahnübergangs zu verbessern, indem dort eine Lichtzeichenanlage, ggf. mit Halbschranken aufgebaut wird. Dazu könnten ggf. vorgelagerte Lichtzeichen nötig sein, um die beiderseits der Strecke verlaufenden Straßen abzusichern.
Für den Einbau einer solchen Anlage entstehen Kosten im deutliche sechsstelligen Euro-Bereich. Nach §13 Eisenbahn-Kreuzungsgesetze teilen sich die Kosten bei einer NE-Bahn (nichtbundeseigene Eisenbahn) wie folgt auf:

"Bei Kreuzungen einer nichtbundeseigenen Eisenbahn mit einer Straße in kommunaler Baulast trägt das Land, in dem die Kreuzung liegt, zwei Drittel und die nichtbundeseigene Eisenbahn ein Drittel der Kosten.".
Die RVM ist eine nichtbundeseigene Eisenbahn. Folglich entstehen hier dem Eigentümer (Kreise Warendorf, Borken, Steinfurt, Coesfeld und mehrere Gemeinden), sowie dem Land NRW erhebliche Kosten, die vom Bauherrn verursacht werden und nicht von der Eisenbahn, die dort seit 1905 verläuft.
Werden diese Kosten komlett dem Bauherrn auferlegt, da sie von ihm verursacht werden oder tragen das Land und die RVM diese Kosten?

2) Straßenführung / Bahnübergang
Wie für Punkt 1) stelt sich die gleiche Problematik für den Bahnübergang Bayernstraße. Dort gibt es eine Sicherung mit Lichtzeichen, aber bei dem derzeit geringen Kfz-Verkehr auf der Walshagenstraße ist das unkritisch. Wenn sich der Kfz-Verkehr auf der Walshagenstraße deutlich erhöht, ggf. auch der Zugverkehr langfristig stärker wird, entsteht hier möglicherweise ein neuer Gefahrenpunkt, da die jetzige Verkehrsführung (abknickende Vorfahrt) darauf nicht ausgelegt ist.
Werden diese Kosten komplett dem Bauherrn auferlegt, da sie von ihm verursacht werden oder tragen das Land und die RVM diese Kosten?

3) Denkmalschutz
Auf dem Gelände der Textilfabrik sind die 1935 bei der Umspurung neu verlegten Gleisanlagen noch weitgehend vorhanden, darunter auch Teile von Auflaufbögen, die einst von der "Maschinenfabrik Deutschland" gefertigt wurden. Diese Gleisanlagen sind typisch für die eng bebauten Textilfabriken in Rheine gewesen und in Rheine ansonsten komplett verschwunden. Die Bahnstrecke der RVM, seinerzeit Tecklenburger Nordbahn, wurde im Stadtgebiet bewußt so gebaut, dass ein Großteil der Textilfabriken angeschlossen werden konnte, wie auch diese Fabrik. Bahn und Textilindustrie gehörten in Rheine zusammen.
Werden diese für die Gesamtwirkung einer historischen Fabrik typischen Gleisanlagen erhalten oder entfernt?

4) Flächenversiegelung
An mehreren Stellen im Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass eine Flächenversiegelung für die Bestandsbebauung negative Folgen hat. Während es vor der Versiegelung nie Probleme mit eindringendem Wasser im Keller gab, traten die nach der Versiegelung regelmäßig auf. Wie wird das verhindert?

Abwägungsempfehlung:

1) Die Anmerkungen zur gegenwärtigen verkehrlichen Situation rund um unbeschrankten Bahnübergang werden zur Kenntnis genommen.

   Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen aus Essen hat für das Vorhaben eine Verkehrserzeugungsberechnung erstellt (10/2022).

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

Kita, Förderschule) und rd. 1.400 tägliche Fahrten aus der Dienstleistungsnutzung an der Walshagenstraße resultieren.

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

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

   Im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist entsprechend eine Beschrankung des Überganges unter Beteiligung der RVM konkret zu planen und umzusetzen, die als Bestandteil des Erschließungsvertrages verbindlich zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger vereinbart wird. Es ist davon auszugehen, dass eine Kostentragung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach dem Verursacherprinzip erfolgt.

   Ein Abfluss erzeugter Verkehre nach Südosten wird ausschließlich für die direkt über den Helschenweg und die Bayernstraße erschlossenen Bereiche angestrebt. Durch verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierungen durch bauliche Maßnahmen und Beschilderungen, Fahrbahnverengungen, Abpollerungen etc.) sollen die erzeugten Verkehre wirksam über die Römerstraße zum Lingener Damm gelenkt werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahme ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern kann unabhängig hiervon konzipiert werden und im Rahmen eines Monitorings laufend auf Wirksamkeit überprüft und – falls erforderlich – angepasst werden. Erhebliche Auswirkungen auf den Bahnübergang an der Bayernstraße sind damit nach derzeitigem Sachstand nicht zu erwarten.

3) Innerhalb des Plangebietes liegt das denkmalgeschützte ehemalige Spinnereigebäude der Fa. Kümpers (Walshagenstraße 6). Dabei handelt es sich um ein bedeutendes Dokument der Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse wie auch der Wirtschafts- und Sozialgeschichte Rheines. Hinweise auf eine denkmalschutzrechtliche Relevanz der ehemaligen Betriebsgleise wurden von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen nicht in das Verfahren eingebracht.

4) Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes hat nach dem Trennsystem zu erfolgen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist vorfluttechnisch auf den parallel zur Ems verlaufenden Mischwassersammler DN 1000 auszurichten. Über das RÜ Bayernstraße fließt das Schmutzwasser zum RÜB Gertrudenweg. Von dort wird das Schmutzwasser in den Mischwasserhauptsammler Lingener Damm gefördert, der zur Kläranlage Rheine-Nord verläuft. Die Behandlung des Schmutzwassers in der Kläranlage Rheine-Nord ist gewährleistet.

   Vorflutgewässer für das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist die Ems. Vor Einleitung in die Ems ist das Niederschlagswasser grundsätzlich nach dem DWA-Arbeitsblatt 102 zu bewirtschaften. Art und Umfang der Bewirtschaftung hinsichtlich der zulässigen Einleitungswassermenge in die Ems, der evtl. erforderlichen Niederschlagswasser-behandlung sowie Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind noch mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt „Untere Wasserbehörde“ abzustimmen. Die in dem Gebiet anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen grundsätzlich eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Form von Versickerungs- und Verdunstungsanlagen auf privaten und öffentlichen Flächen zu, die durch eine Begrünung der Gebäudedächer

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

Bei der Bemessung dieser Anlagen sind hinsichtlich des Überflutungsschutzes für die angrenzenden Gebäude und Grundstücke die Bemessungshäufigkeiten der einschlägigen DIN-Normen und wasserwirtschaftlichen Regelwerke zu berücksichtigen. Auch sind bei diesen Anlagen Notüberläufe zu berücksichtigen, um bei den sogenannten „urbanen Sturzfluten“ überstauendes Wasser über die Notwasserwege auf den Erschließungsstraßen ableiten zu können. Bei der Planung des Straßengradientengefälles in Verbindung mit der Gestaltung der Straßenquerschnitte ist zu berücksichtigen, dass das bei den bereits erwähnten „urbanen Sturzfluten“ oberflächig abfließende Niederschlagswasser schadlos im öffentlichen Straßenraum aus dem geplanten Gebiet in Richtung Ems abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländegefälles ist dieses realisierbar, sodass negative Auswirkungen auf das Umfeld auszuschließen sind.

Nr. 6 ID 20071 Stellungnahme v. Stadtteilbeirat Schotthock v. 30.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren!
Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind die Einleitung des Planverfahrens und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zusammen mit der erfolgten Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und dem Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu beanstanden.
Die Gemeindeordnung NRW als auch die Hauptsatzung der Stadt Rheine sehen keine Beschränkungen oder Erweiterungen dieses Rechtsrahmens des BauGB vor. Damit ist dieser erste Verfahrensschritt des Bebauungsplanes "Emsauenquartier Kümpers" aus unserer Sicht nicht zu beanstanden.
Die immer wieder in verschiedenen Schreiben und Veröffentlichungen der IG Kuba zum erkennbaren Inhalt der Planung aufgeworfenen Fragen hat die Beigeordnete Milena Schauer nach unserem Dafürhalten bereits in Ihrem Antwortschreiben vom 02.11.2020 ausreichend behandelt und beantwortet.
Weitere Informationen und Erkenntnisse als auch entgegenstehende Festsetzungen werden erst im weiteren Planverfahren zu erwarten sein (Naturschutz, Wasserschutz, Grenzen der Überschwemmungsgebiete u.ä.) sowie Aussagen zu verschiedenen abwägungsrelevanten Planungsleitsätzen. Hier werden dann die Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen, aber auch entgegenstehende Festsetzungen in einem vorgesehenen Verfahrensschritt nach § 4 BauGB vortragen.
Über die von der Öffentlichkeit in den Verfahrensschritten nach § 3 BauGB vorgetragenen Bedenken und Anregungen und den von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Äußerungen hat der Rat der Stadt Rheine in seinem abschließenden Beschluss gemäß § 1 BauGB abwägend zu entscheiden.
Bei dieser Abwägung sind die in den Abs. 5 und 6 genannten Planungsgrund- und -leitsätze zu berücksichtigen. Hierbei ist auch beachtlich, dass gemeindliche Entwicklungskonzepte wie z.B. Masterplan Klima und Masterplan Grün gleichwertig in der Abwägung einbezogen werden müssen, aber auch wie alle anderen Planungsleitsätze weggewägt oder weniger wichtig eingestuft werden können.
Auch der von der örtlichen Gruppe von "Fridays for Future" geäußerten Befürchtung, dass "der Klimaschutz in Rheine […] bei dem geplanten Projekt massiv unter die Räder kommen wird", kann zum jetzigen Zeitpunkt ohne ausreichende objektive Untersuchung und Begutachtung

der Gesamtlage und -umstände nur als plakative Behauptung bewertet werden. Gerade das aktuell in der öffentlichen Bürgerbeteiligung befindliche Konzept zur Wohnraumversorgung verdeutlicht, dass nicht nur allgemein , sondern auch speziell im Schotthock Bedarf für zusätzlichen Wohnraum besteht. Im Konzeptentwurf wird hier bilanziert, "Der 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.
*Aus städtebaulicher Sicht ist die nun angestoßenen Bebauungsplanung "Kümpers" zu begrüßen, weil hier eine innerstädtische Fläche (dreiseitig umschlossen) endlich überplant wird, die vorhandenen Natur- und Landschaftselemente mit einzelnen Festsetzungen weitestgehend erhalten bleiben können, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bleibt unangetastet, Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden (wenn auch einzelne Mitbürger*innen hier anderer Ansicht sind), eine Bebauung dieser Fläche letztlich auch dem Umwelt-, Natur - und Landschaftsschutz für den Gesamtraum Rheine dient, weil damit eine entsprechende Ausweisung einer vergleichbaren Fläche im Außenbereich vermieden wird.*
Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsempfehlung:
Die Befürwortung der Planung im Grundsatz wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7 ID 20070 Stellungnahme v. 28.06.2021

„mit der geplanten Bebauung des Areals "Kümpers" ist auch die Wiese mit eingeschlossen. Dieses Stück "Grün" liegt den Anwohnern am Herzen, da dort sowieso eine dichte Bebauung durch die Siedlung "Kuba" vorhanden ist. Die Anlieger sind mit der Wiese verwachsen, haben sie über Jahrzehnte als ihre Oase empfunden, vorallem die Älteren. Obschon diese Wiese nicht der Stadt gehört, kann die Stadt aber zukünftig verhindern, dass sie als Baugrund ausgewiesen wird.
Nehmen wir mal an, da würde ein Feldhamster oder Ähnliches gesichtet, man würde sie sofort unter Schutz stellen. Es werden da allerdings "nur" Hochlandrinder mit ihren Kälbchen gehalten. Hier kann man somit noch erleben, wie das Kalb mit seiner Mutter aufwächst. Eine Idylle, die heutzutage ohnehin selten ist, aber eine Stadt liebenswert macht. Man sollte hier vielmehr Rücksicht auf die Anwohner des Stadtteils legen, die dort gerne wohnen und sich wohlfühlen.“

Abwägungsempfehlung:

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

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

Nr. 8 ID 20069 Stellungnahme v. 28.06.2021

Inhalt:

„auch ich möchte als Anwohnerin gern von meinem Stimmrecht Gebrauch machen. Da das Grundstück privat verkauft werden soll, liegt es wohl ehrlicherweise auf der Hand, dass die zukünftigen Wohnmöglichkeiten (insbesondere aufgrund der Lage an der Ems) nicht an Familien verkauft/ vermietet werden oder dem Städtezuwachs durch junge Menschen zugunsten kommt. Stattdessen werden die Wohnungen ausschließlich der sozial und finanziell höher gestellten Gesellschaft offeriert. Dafür soll also ein Naturgebiet, von denen es in Rheine aufgrund der Bebauungsdichte ohnehin schon wenige gibt, zerstört werden? Dass seitens der Politik wenig Unterstützung kommt, macht den Anschein, als regiere hier ausschließlich der ökonomische Gewinn.
Daher hoffe ich, dass der Zusammenhalt der Anwohner vielleicht doch dazu beitragen kann, dass die Natur zugunsten erhalten bleibt und möchte gegen die Bebauung stimmen
Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsempfehlung:
Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung

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

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. 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.

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an

den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der vier zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Flächenanteile sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen, die eine Überlagerung eines Luftbildes mit dem städtebaulichen Entwurf zeigt.

Nr. 9 ID 18791 Stellungnahme v. 29.06.2021

Inhalt:

Wie viel Fledermäuse hat die Stadt Rheine (bislang) im avisierten Plangebiet ausgemacht?

Abwägungsempfehlung:

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

Im Rahmen des Umweltberichtes werden Maßnahmen festgelegt, die eine Vereinbarkeit der Umsetzung der Planung mit den Belangen des Artenschutzes sicherstellen. Für detaillierte Ausführungen wird auf die Artenschutzprüfung und den Umweltbericht verwiesen.

Nr. 10 ID 18790 Stellungnahme v. 29.06.2021

Inhalt:

Wie viel Uhu (s) hat die Stadt Rheine (bislang) an welchen Stellen des Plangebietes ausgemacht?

Abwägungsempfehlung:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vom Büro öKon aus Münster 12 Brutvogelkartierungen durchgeführt, von denen sich 6 speziell auf den Uhu bezogen haben. Ein Schwerpunkt der Kartierungen lag auf der Fragestellung, ob eines der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von Uhus als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Im Rahmen der Kartierungen zeigte sich, dass das Gebäude der ehemaligen Spinnerei sowohl zur Fortpflanzung als auch als Tageseinstand von einem Uhu-Pärchen genutzt wird. Darüber hinaus wurden die Uhus tagsüber auch in den alten Eichen direkt westlich des Gebäudes festgestellt. Die erfolgreiche Reproduktion ist für 2021 durch die Kartierungen belegt, da am 26.05.2021 Rufe mindestens eines Junguhus verhört werden

konnten. Die Rufe kamen dabei zeitversetzt von zwei unterschiedlichen Stellen des Daches, so dass unklar ist, ob es sich hierbei um dasselbe Tier oder um zwei Jungtiere handelte. Nachdem die erfolgreiche Brut belegt wurde und eine Störung der brütenden Uhus ausgeschlossen werden konnte, wurden die Gebäude mit einer Drohne beflogen, um mögliche weitere Unterstände und Brutmöglichkeiten ausfindig zu machen. Hierbei wurden an dem Spinnereigebäude mehrere Stellen mit Kot, Knochenresten und Gewöllen gefunden. Darüber hinaus zeigte sich, dass das Spinnereigebäude einige geschützte Bereiche bietet, die von den Uhus sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Ruhestätte genutzt werden können.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden Maßnahmen festgelegt, die eine Vereinbarkeit der Umsetzung der Planung mit den Belangen des Artenschutzes sicherstellen. Für detaillierte Ausführungen wird auf die Artenschutzprüfung und den Umweltbericht verwiesen.

Nr. 11 ID 18741 Stellungnahme v. 27.06.2021

Inhalt:

Die Zulässigkeit der avisierten Änderung steht auch im Kontext mit den übergeordneten Planungen wie z.B. die Regionalplanung. Anscheinend befindet sich die Regionalplanung in einem Anpassungsprozess. Bislang konnte ich keiner Information der Stadt Rheine jedoch entsprechende Ausführungen zur Änderung der Regionalplanung auf die Stadt Rheine entnehmen. Insofern bitte ich um Erläuterung, ob, evtl. konkret in welchem Umfang Anpassungen der Regionalplanung das in Rede stehende Plangebiet betreffen könnten. Welche Änderungen ergeben sich dadurch für die Zukunft. Welcher Rechtsstand der Regionalplanung ist zum Zeitpunkt des avisierten Satzungsbeschlusses massgeblich?

Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Rheine hat am bei der für die Regionalplanung zuständigen Bezirksregierung Münster eine landesplanerische Voranfrage gemäß § 34 LPlG gestellt. Hierauf beurteilte die Bezirksregierung den Planbereich wie folgt:

Der Regionalplan Münsterland legt für die in Rede stehende Fläche Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Damit wird Ziel 2-3 LEP (Siedlungsentwicklung innerhalb festgelegter Siedlungsbereiche beachtet. Ergänzend sind hier noch die Ziele 6.1-1 LEP i.V.m. den Zielen 1.1 und 3.3 Regionalplan Münsterland zur bedarfsgerechten Planung zu beachten.

Nach Berechnung des Bedarfs für Wohn- und Wirtschaftsflächen auf Grundlagen der Vorgaben des LEP NRW übersteigen die im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine enthaltenen Bauflächenreserven (G,M,W) den Bedarf an Siedlungsflächen für Wirtschaft und Wohnen bis 2040 (Stand 10.03.2021). Damit ist die Darstellung weiterer neuer Bauflächen oder Umnutzungen im Flächennutzungsplan raumordnerisch nur dann möglich, wenn parallel Bauflächen in mindestens gleicher Größenordnung zurückgenommen werden.

In welcher Größenordnung dies erforderlich sein wird, kann auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht bestimmt werden. Dafür ist eine Aufstellung der Flächen erforderlich, die weiterhin durch in Nutzung durch z.B. Gewerbebetriebe sind, die umgenutzt werden sollen und die erstmalig für Bebauung in Anspruch genommen werden.

Ergänzender Hinweis zum Hochwasserschutz:

Die Fläche liegt am und randlich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems. Die Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Teilflächen auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß

betroffen sein können. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheit gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.

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

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

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

In der Letztaufstellung der Reserveflächen standen der Stadt Rheine dem ermittelten Wohnbaubedarf von 106 ha bei 95,46 ha Reserve Wohnen und halb anzurechnenden Reserveflächen gemischter Nutzung (4,08 ha : 2 = ca. 2 ha), d.h. in Summe ca. 98 ha Reserveflächen gegenüber. Es bestand demzufolge eine Unterversorgung von ca. 8 ha, die bei geplanten Umnutzungen oder Neuplanung geltend gemacht werden können. Jedoch war bei der Betrachtung das bereits zur Entwicklung anstehende Europaviertel am Waldhügel noch nicht enthalten. Da die Planung des Europaviertels am Waldhügel bereits die anrechenbaren 8 ha Unterversorgung ausschöpft, ist für die geplante Entwicklung des Emsauenquartiers Kümpers die geplante Wohnbauflächenausweisung/-umwidmung in Wohnbaufläche auszugeichen. Konkret sind adäquat zu der im Änderungsentwurf der 41. FNP-Änderung enthaltenen neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (6,5 ha) im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine adäquate „Tauschflächen" zurück zu nehmen, d.h. Entfall dieser Flächen als Flächenreserve Wohnen. Die Rücknahmeflächen sind künftig somit wieder einer Freiraumnutzung vorbehalten.

Nr. 12 ID 18738 Stellungnahme v. 27.06.2021

Inhalt:

Es wird festgestellt, dass am 06. Juli 2021 eine so genannte digitale Bürgerbeteiligung zum in Rede stehenden Plangebiet durch die Stadt Rheine durchgeführt wird. Weiterhin wird festgestellt, dass diese erste inhaltliche Vorstellung durch die Stadt Rheine für die Bürgerschaft damit nach Beendigung dieses Verfahrensschrittes, der bis zum 30.06.2021 durchgeführt wird, erfolgt. Wünschenswert und auch aus rechtlicher Sicht erforderlich, wäre gewesen, dass die digitale Bürgerbeteiligung durch die Stadt Rheine vor Beginn dieses Verfahrensschrittes, also vor dem 01. Juni 2021, durchgeführt worden wäre. Leider liegt die digitale Bürgerbeteiligung somit nach diesem Verfahrensschritt. Dieser formale Mangel wird ausdrücklich gerügt. Um diesen Verfahrensmangel zu heilen, ist dieser Verfahrensschritt erneut durchzuführen, wobei sämtliche im Verfahren angeführten Anregungen und Bedenken zunächst der Politik zur Abwägung durch die Verwaltung vorgelegt werden sollten. Damit wäre gewährleistet, dass dieser erneut durchzuführende Beteiligungsschritt, nach der digitalen Bürgerbeteiligung auf der Basis der aktuellsten Unterlagen und Informationen vollzogen wird.

Abwägungsempfehlung:

Die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess wurde bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 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 besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 angeboten, der neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes eine Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern ermöglichte. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt.

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.

Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor. Die Anforderungen des Baugesetzbuches an die Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden (über-) erfüllt.

Nr. 13 ID 18736 Stellungnahme v. 26.06.2021

Inhalt:

Anscheinend steht im NRW Landtag eine Änderung des Denkmalschutzgesetzes zur Beschlussfassung.

1. *)Welche konkreten Änderungen dieses Gesetzes wirken sich in welcher konkreten Form auf das Denkmal in diesem Plangebiet aus ?*
2. *) Welche Massnahmen könnte der Eigentümer des Denkmals in diesem Plangebiet nach der avisierten Änderung des Denkmalschutzgesetzes im NRW Landtag in welcher konkreten Form und Ausgestaltung einleiten, damit das im Plangebiet vorhandene Denkmal zukünftig kein Denkmal mehr sein könnte ?*
3. *) Was kann die Stadt Rheine konkret und in welcher Form unternehmen, damit dass im Plangebiet vorhandene Denkmal, auch nach Änderung des Denkmalschutzgesetzes in NRW, weiterhin Denkmal in der jetzigen Form bleibt ?*
4. *) Welche geplanten Änderungen des NRW Denkmalschutzgesetzes wirken sich konkret und in welcher Form auf den Denkmalschutz im Plangebiet aus ?*
5. *) Das Änderungsverfahren wurde für das Plangebiet vor der Änderung des NRW Denkmalschutzgesetzes eingeleitet. Welcher Rechtsstand des Denkmalschutzgesetzes wird für das Planverfahren von der Stadt Rheine herangezogen ?*
6. *) Die Änderungen des NRW Denkmalschutzgesetzes bringen neue denkmalrechtliche Beurteilungen in die Diskussion um die Planung des Areals ein, wodurch Rechtsunsicherheit entsteht und in Bezug auf die Schaffung des Baurechts neue Unwägbarkeiten entstehen könnten. Auch ist ungeklärt, wann diese Rechtsfragen abschließend geklärt sein könnten. Die rechtliche Beurteilung einzelner bau- und*

planungsrechtlicher Fragen und Sachverhalte in Bezug auf das in Rede stehende Plangebiet dürfte von erheblicher Bedeutung sein. Wird vor dieser Rechtssicherheit das Verfahren bis zur abschließenden Klärung aller relevanten Fragen ausgesetzt werden?

Abwägungsempfehlung:

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

Das Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) ist am 01.06.2022 in Kraft getreten. Auswirkungen bzw. Veränderungen auf einen denkmalgerechten Umgang mit den schützenswerten Strukturen sind nicht erkennbar.

Nr. 14 ID 18680 Stellungnahme v. 22.06.2021

Inhalt:

1.) Welche Entwicklungsstrategie ist nach dem beschlossenen Masterplan Grün für das in Rede stehende Plangebiet vorgesehen?
2.) Wie sind die Abweichungen zwischen veröffentlichtlichter avisierter Planänderung und Entwicklungsstrategie nach dem Masterplan Grün der Stadt Rheine aus ökologischer, städtebaulicher, verkehrspolitischer und emissionsrechtlicher Sicht begründbar?
3.) Welche Massnahmen, ökologische Kompensationen sind erforderlich, damit aus ökologischer Sicht die avisierte Planänderung zu keiner negativen Wirkung auf den ökologischen Gesamthaushalt der Stadt Rheine?
4.) Können die ökologischen Belastungen auch direkt im Plangebiet mit welchen Massnahmen aus ökologischer Sicht ökologisch nachhaltig im Plangebiet kompensiert werden?
5.) Wäre der Investor bereit sämtliche Kosten zu tragen?

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

2) Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

   Der Masterplan Grün steht der Planung nicht entgegen, siehe vorstehend unter Nr. 1).

   Wenngleich es sich bei der Wiese in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der

Planung nicht entgegen und liegt eine planungsrechtlich und städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung vor, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann.

3) und 4) Die Bauleitplanung unterliegt den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Danach sind nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die nachteiligen Auswirkungen der Planung auszugleichen. Dies erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes in Form der sog. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den darin ermittelten sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter nach BNatSchG.

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

Ein Kompensationsbedarf von 121.400 Biotopwertpunkten entspricht bei einer Aufwertung pro m² um 4 Biotopwertpunkte einer Fläche von etwa 30.350 m². Da durch den Bebauungsplan auch Grünland überplant wird, ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auch die Neuanlage von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Die Grundidee der Kompensation bedeutet, dass, wenn auf dem Kümpers-Areal durch Bebauung eine Einschränkung im Wert von 121.400 Punkten erfolgt, an anderer Stelle eine Aufwertung um diesen Wert durchgeführt werden muss. Für die Lage des Ortes, an dem diese Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, gibt der Gesetzgeber weitreichende Grenzen vor („Naturraum“); es ist jedoch im Sinne kommunaler Planung, den ökologischen Ausgleich innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen, um ökologisch ausgeglichene Stadtentwicklungsbilanzen zu erzeugen. Die vertraglich gesicherten Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Elte, also innerhalb des Stadtgebietes und umfassen eine zusammenhängende Gesamtfläche von rund 55.000 m², in die auch Teile des Artenschutzes integriert sind.

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

<u>Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:</u>

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

- Extensivierung des Grünlandes in der Emsaue

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

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

Die vorstehenden Maßnahmen werden gemäß den Ausführungen und Vorgaben des Umweltberichtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

5) Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen trägt der Investor.

Nr. 15 ID 18655 Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue v. 18.06.2021

Inhalt:

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

Begründung:
I. Kosten für die Stadt Rheine
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sind finanzielle Auswirkungen und Folgekosten für die Stadt Rheine zu erwarten. In der Stadtverwaltung sind bereits und werden ggfls. auch zukünftig Personalkapazitäten für diese Planung gebunden werden. Änderungs- sowie Aufstellungsbeschlüsse (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) müssen vorbereitet und erarbeitet werden, das erfordert Arbeitszeiten in der Verwaltung, dadurch fallen Kosten an. Zudem werden andere, aktuell in Bearbeitung befindliche und ggfls. bislang nach politischen Vorgaben mit Priorität zu bearbeitende Flächenplanungen für Wohn- und Gewerbeflächen im Gebiet der Stadt Rheine nicht mehr oder nur noch mit zeitlichem Verzug erledigt werden können. Durch somit evtl. nötige externe Vergaben städtischer Planungsaufgaben oder evtl. nötige Personalaufstockungen im Stellenplan sind finanzielle Auswirkungen zu erwarten.

Zudem sind, falls es zu einer Umsetzung des Projektes kommt, Folgekosten für die Stadt Rheine oder zumindest die städtische Beteiligung an Folgekosten daraus zu erwarten, z.B. durch Herstellen und Anpassen von Erschließungsanlagen, Sicherung der Eisenbahnstrecke etc. oder Folgekosten für Kindergärten, Schulen, Brandschutz und Rettungsdienst.

II. Es gibt keine ausreichende Begründung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbeimmobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben sicherlich noch viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine.
Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen - und andernorts genau dieses nicht tun?
Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor massiv bevorteilen, das perspektivisch planerische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung der vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Dass hier — und genau in dem von der Verwaltung ausgewiesenen Plangebiet - ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, ist weder erkennbar noch argumentativ und auf Basis gesicherter Zahlen nachgewiesen. Die Stadt Rheine verfügt im gesamten
Stadtgebiet über im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, politisch unstrittige Baulandflächen in erheblichem Umfang. Zudem ist nicht überzeugend begründet, weshalb die Stadt Rheine für einen privaten Investor die Möglichkeit schaffen Will, mit privat vermarktetem Wohnraum oder privat vermarkteten Grundstücken in Rheine tätig zu werden. Die Stadt Rheine wird auf Wohnungs- oder Grundstücksvergaben keinerlei Einfluss haben, ganz im Gegensatz zu anderen Wohnbauland-Projekten in Rheine wie beispielsweise der Eschendorfer Aue oder der Damloup-Kaserne, wo die Stadt Rheine auf alle Gegebenheiten Einfluss nehmen kann.
Hinzuweisen ist auch darauf, dass durch eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen mit dem laut Investor Ziel einer kompletten Bebauung keinesfalls „bezahlbarer Wohnraum" geschaffen werden kann. Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruches zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werkssiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Zu erwarten sind auch aus den genannten Gründen für dieses Areal an der Ems also Quadratmeterpreise für Bauland, die für die Verhältnisse in Rheine wohl „astronomisch" sein dürften. Mögliche Bodenpreise weit jenseits von 500 Euro (plus Erschließung) jedenfalls entkräften alle Argumente, die an dieser Stelle für die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum" vorgetragen werden. Auch die Schaffung geförderten - und damit bezahlbaren - Wohnraumes ist unter den gegebenen Voraussetzungen undenkbar.

III. Aktuelle Nutzung der Bestands-Immobilie ist zweckbestimmt und wirtschaftlich Der aktuelle Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes wird seit dem Einstellen der Produktion im Jahr 1978 „alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen

Lagerflächen ergänzt durch unterschiedliche Nutzungen auf den Büroflächen". Festzustellen ist, dass seit über 40 Jahren der Gebäudebestand zweckbestimmt gewerblich genutzt wird. In den Gebäuden sind zahlreiche verschiedene Mieter vertraglich gebunden.
Offenkundig ist, dass die gewerbliche Aktivität im Gebäudebestand durch den Eigentümer aktuell wirtschaftlich auskömmlich ist. Auch nach Unterschutzstellung des Spinnereigebäudes (Denkmalschutz, 1980) gab es in nun 40 Jahren keine öffentlich bekannten Bestrebungen der ehemaligen Eigentümer, das Denkmal an die Stadt Rheine abzugeben, weil der Erhalt den Eigentümern finanziell nicht mehr zumutbar gewesen wäre.
Die Liegenschaft ist komplett vermietet, sie wird bestimmungsgemäß genutzt, warum sollte das geändert werden? Ein Übernahmeverlangen aus Denkmalschutzgründen wäre nicht begründbar und daher abzulehnen. Einmal mehr ist hier auf die Wertsteigerung zugunsten des neuen Eigentümers zu verweisen. Eine Notwendigkeit zur Veränderung oder ein Interesse der Stadt Rheine ist nicht benannt und auch nicht begründet. Hinzuweisen ist auch darauf, dass die bisherigen Nutzer/Mieter der Flächen in der alten Fabrik, bedingt durch die geplante Umnutzung sowie die dazu nötigen Bauarbeiten, verdrängt würden und allesamt neue Möglichkeiten suchen müssten, ihren Flächenbedarf in Rheine zu decken. Zudem dürfte die Mietpreisgestaltung später ggfls. modernisierter Gebäude in der Höhe deutlich von den bisherigen Mieten/Pachten abweichen.

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

vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen sozusagen „kostengünstig auf eigenem Grund" erledigen kann. Auch „neue Zugänglichkeiten" für den Bereich an der Ems sind ohne Zweifel nicht nötig. Der Walshagenpark hat bereits zwei naturnahe Fuß-/Radwegverbindungen zur Emsaue. Die planerisch und rechtlich nötige UVP im Rahmen des Verfahrens sollte zudem durch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt werden. Grund dafür ist, dass die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik seit knapp 30 Jahren nicht ein einziges Mal umbrochen worden sind. Seit ca. acht Jahren sind diese Grünflächen/Wiesen auch nicht gemäht worden. Die Grünflächen/Wiesen sind in den vergangenen ca. 20 Jahren zeitweise mit Schafen beweidet werden, dann aber einige Jahre lang gar nicht genutzt worden. Seit etwa zwei Jahren weiden hier Rinder.

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

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

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

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

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

IX. Klimaschutz - ist durch die Bebauung von Kuba-Emsaue Grünflächen nicht zu erreichen
Der kommunale Klimaschutz wird durch die in Rede stehende Umwandlung der Grünflächen/Wiesen in Bauland massiv beeinträchtigt. Die geplante Umnutzung des etwa 12 Hektar großen Plangebietes in Wohnbauland inkl. Gewerbenutzung wird zwangsläufig eine massive „Autoschwemme" im umliegenden Areal sowie im gesamten Stadtgebiet Schotthock zur Folge haben. Je nach der Anzahl der neuen Wohn-/Gewerbeeinheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen sein. Klimafreundlich kann das nicht sein. Nicht nachvollziehbar ist, dass hier ein Plangebiet, das eindeutig nicht im Stadtzusammenhang steht, sondern im Außenbereich liegt, entwickelt werden soll. Zur Schonung dieses Außenbereiches ist es angeraten, das Projekt nicht zu realisieren.

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

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

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

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

Zu II.

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

In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

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

(WRVK der Stadt Rheine, S. 88)

Insgesamt können bei einer Realisierung der Konzeption neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

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

Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine

erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen.

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

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

Zu III.

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

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

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

Zu IV. und V.

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

Die Pufferfunktion wird künftig in der ursprünglich zugedachten Funktion nicht mehr erforderlich sein, da eine räumliche Absetzung der gewerblich-industriellen Flächen und der Wohnbebauung in der Form längst nicht mehr erforderlich ist. Aufgrund der früheren (und heutigen) Nutzungen und Umgebungsstrukturen handelt es sich um einen - wenngleich nicht innerstädtischen – so doch integrierten Standort, der zzt. nicht adäquat (aus-)genutzt wird und für den seit einigen Jahren seitens der Stadt Rheine verschiedene Entwicklungsszenarien bearbeitet und erörtert wurden. Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann.

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

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

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

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

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

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

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

Zu VI.

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

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

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

Für den bislang unbeschrankten Bahnübergang an der Quartierszufahrt ergibt sich aus den prognostizierten Verkehrsstärken die Notwendigkeit zur Beschrankung, da gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung eine Sicherung durch Schrankenanlagen ab 2.500 Kfz-Überquerungen pro Tag erforderlich ist und dieser Wert durch die Planung überschritten wird. Im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist entsprechend eine Beschrankung des Überganges unter Beteiligung der RVM konkret zu planen und umzusetzen, die als Bestandteil des Erschließungsvertrages verbindlich zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

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

Im Analysefall (also ohne Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre) ergeben sich für den Knotenpunkt Römerstraße/Lingener Damm unter Berücksichtigung des dort konkret geplanten Kreisverkehrs die Qualitätsstufe B, was einer mittleren Wartezeit von bis zu 20 Sekunden entspricht. Für den Prognosefall (also mit Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre) ergibt sich ebenfalls die Qualitätsstufe C mit einer mittleren Wartezeit von bis zu 30 Sekunden. In Schulnoten ausgedrückt ändert sich die Verkehrsqualität an dem Kreisverkehr damit von „gut“ in „befriedigend“. Für diese Qualitätsstufe führt das HBS aus: *„Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von*

bevorrechtigen Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt."

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

Zu VII.

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

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

Die zwischen der HQ_{100}-Linie und der geplanten sowie vorhandenen Bebauung gelegenen Teilflächen der öffentlichen Grünflächen werden als „Retentionsraum" definiert. In diesem Zusammenhang wird über eine ergänzende textliche Festsetzung sichergestellt, dass Retentionseinrichtungen naturnah auszuführen sind (Versickerungs- und Verdunstungsmulden, Mulden, Mulden-Rigolensysteme).

Zu VIII.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

- flächensparendem Bauen,

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

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

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

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

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

Zu IX.

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

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

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den

umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kümpers“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

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

Gemäß der sog. Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So ist bei der baulichen Entwicklung des Gebietes die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausdrücklich erwünscht. Solaranlagen und PV-Anlagen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan auf 50 % der im Hinblick auf Sonneneinstrahlung geeigneten Dachflächen geplant; außerdem wird eine energieeffiziente Ausleuchtung des öffentlichen Raumes (z.B. bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung angestrebt.

Zu X.

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

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

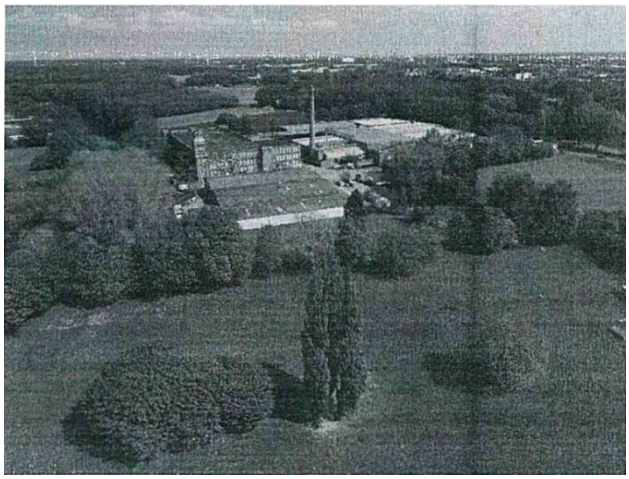
Nr. 16 ID 18654 Stellungnahme v. 18.06.2021

Inhalt:

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

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

Zur Begründung:
Der Aufstellungsbeschluss des StUK für den B-Plan Nr. 352 sowie der Änderungsbeschluss für die 41.
Änderung des F NP der Stadt Rheine - beide unter dem Stichwort „Emsauenquartier Kümpers" - entbehren meines Erachtens einer konkreten und zwingenden Begründung. In Sinne einer positiven Weiterentwicklung der Stadt Rheine können mich die bislang hauptsächlich vorgetragenen Argumente der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der zukünftige Ausschluss des Risikos eines Übernahmeverlangens für das denkmalgeschützte Spinnereigebäude an die Stadt Rheine nicht überzeugen. Die alte Kümpers-Fabrik wird wirtschaftlich und im Sinne der aktuellen planerischen Ausweisung als Industriegebiet auskömmlich genutzt.

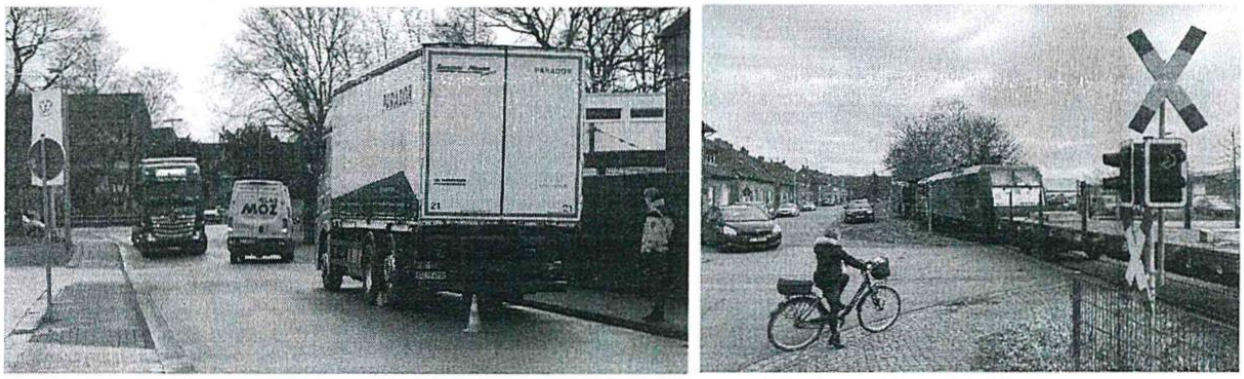


Auch die planerische Argumentation eines „Lückenschlusses" in der städtischen Bebauung greift nicht. Das in Rede stehende Areal liegt nach eindeutig belegbaren Aussagen der Stadt Rheine klar im
Außenbereich und eben nicht im Innenstadtbereich. Hier muss keine „Lücke“ geschlossen werden! Es

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

Zudem ergeben sich bei den Planungen für das „Emsauenquartier Kümpers" erhebliche, unlösbare Probleme, die einer Umsetzung des Projektes klar entgegenstehen. Erkennbar ist in diesem, seit September 2020 öffentlich bekannten und diskutierten Verfahren m.E. bislang nur, dass nach einem rein privaten Grundstücksgeschäft, dem Kauf der ehemaligen Textilfabrik sowie der umliegenden Grünflächen/Wiesen durch einen Investor aus Nordhorn ein massives wirtschaftliches Interesse des Investors an einer (begrüßenswerten und unstrittigen) Umnutzung der Fabrik besteht. Dies ist gepaart mit der klar erkennbaren Gewinnerzielungsabsicht bei der Umwandlung der bisher im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Grünflächen/Wiesen zu wertvollem Bauland.

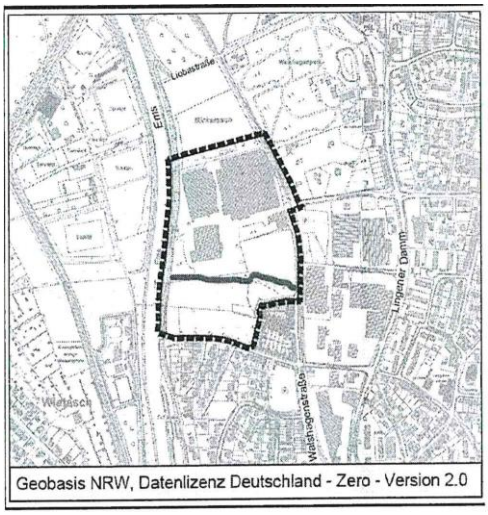
Die Stadt Rheine hingegen profitiert in keiner Weise von dem Projekt. Sie profitiert nicht, weil die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes an dieser Stelle mit Blick auf die zu erwartenden exorbitanten Grundstückspreise, den Bedürfnissen der allgemeinen Bevölkerungsstruktur und der Wirtschaftskraft der Bevölkerung in Rheine nicht angepasst sind. Beim verfügbaren Einkommen rangiert Rheine nach Angaben von IT NRW (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik) mit aktuell unter 25.000 Euro
pa. pro Person klar unter dem NRW-Durchschnitt. Die Schaffung von emartbar hochpreisigem Bauland kann daher kein Ziel der Lokalpolitik in Rheine sein.
Die planerischen Probleme bsd. bei einer Bebauung der südlich der Fabrik gelegenen Grünflächen / Wiesen sind auch unter den Aspekten des Erhalts des Gebietscharakters als gravierend zu bezeichnen. Eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle verbietet sich, was die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Zerstörung des Naturraumes und diesen einzigartigen, Stadtbild prägenden Geländes aufwirft.



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

Gänzlich unlösbar sind bei dem Projekt „Emsauenquartier Kümpers" die Verkehrsprobleme, bsd. die des individuellen Autoverkehrs sowie die massiven Probleme bei der Sicherung der dort verlaufenden, täglich befahrenen Bahnstrecke sowie der beiden verkehrstechnisch kritischen Bahnübergänge.
Weder die ständig von Lkw/Pkw/Fahrschulfahrzeugen etc. zugeparkte Bayernstraße mit den bekannten Belastungen als auch die in ihrer Kapazität untaugliche Walshagenstraße sind als mögliche Erschließung denkbar. Nur die Römerstraße könnte als Haupterschließung dienen - der Knotenpunkt mit dem unbeschrankten Bahnübergang stellt aber auch hier ein großes Problem dar.
Mit der Bitte um Rückantwort möchte ich an dieser Stelle auch die Frage aufwerfen, ob auf die Anlieger der Straßen Walshagenstraße, Helschenweg, Bextenstraße und Bayernstraße ggfls.

bei Realisierung des Projektes Erschließungskosten bzw. Straßenbaubeiträge zukommen könnten? Eine finanzielle Belastung der Anlieger der genannten, teils privaten oder auch schon endgültig abgerechneten Straßen wegen eines projektbedingten möglichen Straßenum- oder -ausbaus ist rundweg abzulehnen.
Da die vorliegende Rahmenplanung inhaltlich äußerst dürftig und in keiner Weise aussagekräftig ist (keine Angaben zu Wohneinheiten, Geschossigkeit, Einwohnerzahl, Quantifizierung Individualverkehr, Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen...) ergibt sich keine begründete Notwendigkeit für die Aufstellung des B-Planes Nr. 352 und bsd. keine Notwendigkeit für die 41. Änderung des FNP.
Eine Änderung der geltenden planungsrechtlichen Regelungen für den Bereich der ehemaligen Fabrik
(Industriegebiet) zum Zweck einer Umnutzung/Modernisierung des Fabrikstandortes hingegen ist auch nach meiner Meinung durchaus zu begrüßen. Durch eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches der bisher veröffentlichten Planung für das „Emsauenquartier Kümpers" mit Reduzierung der Grenzen nur auf den Fabrikstandort, dem man den de facto als nicht so erhaltenswert einzustufenden „Maisacker" an der Walshagenstraße zwischen dem Verwaltungsgebäude und den Kuba-Kleingärten als Wohnbauland hinzufügen könnte (siehe Skizze) ließe sich m.E. ein verträglicher Kompromiss erzielen.



Abwägungsempfehlung:

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

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

Das Quartier wird neuen und modernen Standards entsprechende Wohnangebote verschiedener Art schaffen, befindet sich im Einklang mit dem

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt und kann auf dieser Grundlage vielfältige Nachfragen bedarfsgerecht bedienen.

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

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

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. 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).

<u>Zu „ein kulturhistorisch und sozialgeschichtlich einzigartiges Ensemble zerstören“</u>

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

Seither wird der Gebäudebestand der Fabrik alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen Lagerflächen in den ehemaligen Produktionshallen, ergänzt durch unterschiedliche Nutzungen auf den Büroflächen. Durch über 100 Nutzer, die teilweise nur einen Abstell- oder Büroraum gemietet haben, bis hin zu Großnutzern, die mehrere Tausend Quadratmeter Lagerfläche angemietet haben, hat sich über die Jahre ein System der Interimsnutzung etabliert, das einem Verfall des Gebäudebestandes entgegengewirkt und für

ein vernünftiges äußeres Erscheinungsbild gesorgt hat. Eine dem Standort angepasste, nachhaltige zukunftsfähige Nutzungsperspektive war damit allerdings nicht verbunden. Durch eine sehr inhomogene Eigentümerstruktur in Verbindung mit sehr divergierenden Nutzungsinteressen konnte weder eine zukunftsfähige Entwicklung des gesamt ca. 12 ha umfassenden Fabrikgeländes seitens der Eigentümer-Familie erreicht, noch über einen Verkauf neues Engagement eingeworben werden. Dabei gab es seit der Aufgabe der Textilproduktion immer wieder Vorstöße und Planungen, das Gelände für dringende Belange der Stadterweiterung zu nutzen.

Der Erhalt des Denkmals (Spinnerei) steht außer Frage, nicht nur, weil er festgeschrieben ist, sondern weil das Gebäude ein Symbol ist für eine große Epoche der Wirtschafts- und Stadtgeschichte von Rheine. Der Projektträger steht für die geplanten Umnutzungen der Bestandsbauten im Austausch mit dem LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen und der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Rheine).

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

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

Um dem Denkmal eine Zukunft mit neuer Nutzung zu ermöglichen, bedarf es sehr umfangreicher Eingriffe in die statische Grundkonstruktion des Gebäudes. Es ist vorgesehen, dem Gebäude ein Staffelgeschoß hinzuzufügen in Form einer leichten (transparenten) Glaskonstruktion für eine exklusive Wohnnutzung mit Dachgärten. Dieser moderne Zusatz wurde hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes mit den Denkmalbehörden abgestimmt und soll architektonisch die Verzahnung des Denkmals mit den südlich geplanten Neubauten, die ebenfalls solche transparenten Staffelgeschosse erhalten sollen, prägen. Ebenfalls ein notwendiges Zugeständnis an moderne Wohnqualitäten stellen über die historischen Fassaden verteilt geplante Balkone dar.

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

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

Wenn man ein „Denkmal“ in einem (ebenfalls historischen) Bebauungskontext beschreibt, abgrenzt und es dadurch sichert, bedeutet das gleichzeitig eine Entscheidung über das damit Ausgegrenzte. Das betrifft im Falle des Kümpers-Areals die ausgedehnten Shedhallen sowie das Kesselhaus (mit Schornstein). In der Vergangenheit ist bei allen erarbeiteten Planungsvarianten davon ausgegangen worden, diese Gebäude vollständig abzureißen und das Gelände städtebaulich mit Neubauten zu überplanen. Das ist bei der jetzt vorliegenden Planung nicht der Fall. Es wird der Grundansatz verfolgt, dass gerade auch die Shedhallen mit ihrer flächig ausgedehnten charakteristischen Dachkontur und das Kesselhaus mit seinem technischen Tonnendach und dem weithin sichtbaren Schornstein auf eine Weise landschaftsbildprägend sind, die auch in einem größeren städtischen Kontext einen

identitätsprägenden Ort bildet, den es zu erhalten gilt. Für die im Bereich der ehemaligen Weberei geplante Förderschule werden im Rahmen eines Architekturwettbewerbes Neubauten auf dem Areal der Shedhallen entstehen, die durch die vorgegebene Shedstruktur bestimmt werden.

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

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

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

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

<u>Zu „wegen geplanter Versiegelung und Bebauung extrem klimaschädlich“</u>

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

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

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit

Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kümpers“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

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

Gemäß der sog. Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So ist bei der baulichen Entwicklung des Gebietes die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausdrücklich erwünscht. Solaranlagen und PV-Anlagen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan auf 50 % der im Hinblick auf Sonneneinstrahlung geeigneten Dachflächen geplant; außerdem wird eine energieeffiziente Ausleuchtung des öffentlichen Raumes (z.B. bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung angestrebt.

<u>Zu „die gewachsene Natur zerstören“</u>

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

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

Es wurde bereits im April 2021 vom Fachbüro öKon aus Münster eine vorgezogene Biotoptypkartierung durchgeführt, um eine fachgutachterliche Kenntnis darüber zu erlangen, mit welchen schutzwürdigen ökologischen Gütern die weitere städtebauliche Planung umgeht und welche gestalterische Verantwortung daraus erwächst (öKon 04/2021). Neben den Bodentypen und deren Ausdehnung im Untersuchungsgebiet wurde die Wertigkeit vorhandener Biotopstrukturen bzw. ihrer Funktion als Lebensraum nach den Vorgaben der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ermittelt. Dazu gehört die Kartierung sämtlicher im Plangebiet vorgefundener Bäume nach Art, Größe und Standort ebenso, wie die Kartierung sämtlicher unterscheidbarer Biotope nach Art

(Hecken, Säume, Acker, Wiese, …), Ausdehnung und Lage. (Zwischenzeitlich wurde auch der „Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II) erstellt (ökon 03/2022), die präzisierte Zählungen und Kartierungen zu allen planungsrelevanten Arten enthält.) Im Ergebnis wurde daraus eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt (ökon 12/2021), um bereits in einem frühen Planungs- und Verfahrensstadium die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Sicherung hinreichend großer und fachlich geeigneter Ausgleichsflächen zu garantieren. Dazu wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft ein „Maßnahmenübernahmevertrag über Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Stadt Rheine“ geschlossen, der einen flexiblen Rahmen für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen nach den aktualisierten städtebaulichen Planungen und Maßgaben der Umweltberichterstattung bietet.

Zu „das FFH-Naturschutzgebiet Ems nachhaltig beeinträchtigen“

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

Zu „ein Naherholungsgebiet für den Stadtteil Schotthock zerstören“

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

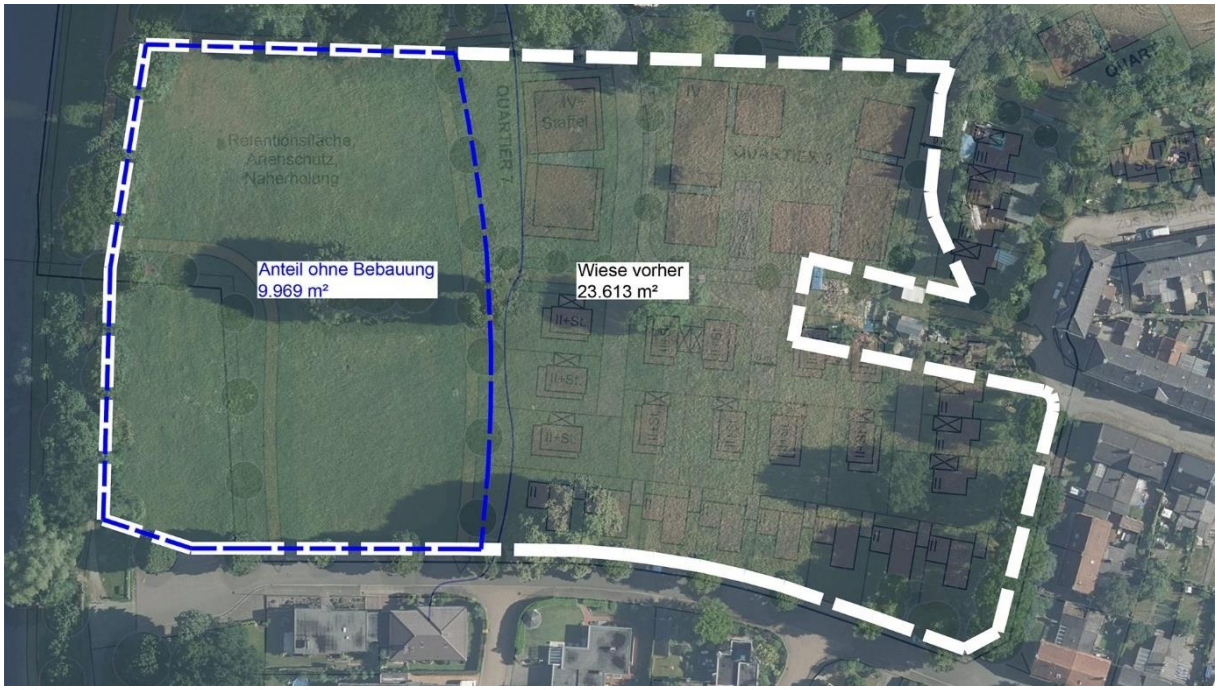


Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

Hinsichtlich des Naherholungswertes wird die Einschätzung vertreten, dass die landwirtschaftlich genutzte und durch Zäune eingefriedete Fläche keinen direkt nutzbaren Naherholungsraum darstellt. Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. Für den Planbereich stellt der Masterplan für die südlichen Teilflächen eine mittlere Grünflächenqualität dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen, mit einer negativen Bewertung einer Schwäche in allen Kategorien (soziale Funktion, ökologische Funktion, Ausstattung/Zustand sowie Zugänglichkeit/Vernetzung) sowie einer Chance in den Kategorien soziale Funktion und Zugänglichkeit/Vernetzung. Der Masterplan Grün (2019) führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ (S. 7) nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen“ (S. 11) und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“ (S. 13). In der Konsequenz daraus ist die Grünfläche des Kümpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kap. 3) und einem Beitrag zu den Grünverbindungen, hier zum Walshagenpark und dessen Aufwertung. Wenn es also gelingt, das Grün in seiner heutigen Form trotz seiner Einbeziehung in eine Baulandentwicklung in eine „neue Form“ zu bringen, die diese Beiträge zu leisten imstande ist, dann mündet die Abwägung in einen spürbaren Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die als Privatgelände noch nicht einmal der Öffentlichkeit zugänglich ist.

<u>Zu „ein nicht abschätzbares Altlastenrisiko offenlegen“</u>

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

Zwischen dem 26.01.2022 und dem 07.02.2022 wurden auf dem „Kümpers-Areal“ 13 Sondierbohrungen mit Tiefen zwischen 2 m und 7 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt und 48 Bodenproben entnommen. Zur Erkundung der Untergrundfestigkeiten

wurden 16 Rammsondierungen mit Tiefen zwischen 2 m und 8 m unter GOK niedergebracht. Aus den vorhandenen Asphaltdecken wurden 4 Bohrkerne entnommen und dokumentiert.

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

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

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

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

MP 2 und EP 5 überschreiten die Vorsorgewerte und sind für eine Verwertung in durchwurzelbaren Bodenzonen nicht geeignet. Diese Böden sind anhand der untersuchten chemischen Parameter in Anlehnung an die LAGA-Boden in die Verwertungsklasse Z2 einzustufen. Die Naturschotter und Sande aus MP 6 werden aufgrund des PAK-Gehalts gemäß LAGA-Bauschutt der Einbauklasse Z1.2 zugeordnet und können dementsprechend verwertet werden. Die Schlacke-Sand-Gemische aus MP 7 hingegen überschreiten den PAK-Grenzwert nach LAGA-Bauschutt und sind somit als >Z2 von einer Verwertung auszuschließen. Anhand der untersuchten Parameter ist eine Einstufung in Anlehnung an die Deponieverordnung (DepV) in die Deponieklasse DK III vorzunehmen. Aufgrund der Verwertbarkeiten sind diese Böden auch gesondert auszubauen bzw. zu separieren und müssen daher auch eigenen Homogenbereichen zugeordnet werden.

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

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

<u>Zu „unlösbare Verkehrsprobleme bei der Erschließung für den Individualverkehr verursachen“</u>

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

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

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

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

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

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

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

<u>Zu „es passieren könnte, dass wertvolles Bauland vermarktet wird, die Fabrik aber „liegen bleibt"</u>

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

Grünlandnutzung) genutzt wird. Daraus sind die Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung abgeleitet:

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

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

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

Nr. 17 ID 18651 Stellungnahme v. 20.06.2021

Inhalt:

Am 16.06.2021 hatte ich ein längeres persönliches angenehmes Gespräch […] im Rathaus. Es hat mich aber leider nicht in die Lage gebracht hier eine konkrete Stellungnahme abzugeben. Dazu waren die Informationen zu allgemein und unkonkret. Allerdings war ich erschüttert, dass das komplette Gelände bebaut werden soll. Die Stadt Rheine wirbt mit dem Grün in der Stadt, hier u. a. mit dem Walshagenpark und den Grünflächen und Wiesen drumherum. Diese sollen nun platt gemacht werden. Sogar die Wiese auf der die Hochlandrinder grasen soll nicht verschont werden. Für mich in Zeiten des Klimawandels unbegreiflich! Auf der Wiese, wie auch im angrenzenden Bereich gibt es reichlich gesunde und stattliche Bäume die dann wohl weichen müssen - für mich wäre es ein Skandal.
Ja wir brauchen in Rheine Wohnungen, insbesondere bezahlbare Wohnungen für Normalverdiener. ich habe aber nicht den Glauben, dass dies auf diesem - bestimmt sehr hochpreisigen Gelände - der Fall sein wird.
Die Wiese liegt sehr tief und es muss zukünftig immer häufiger mit Überschwemmungen gerechnet werden. Im letzten Winter stand der Weg an der Ems in Richtung Bentlage bis kurz vor der Soldatenbrücke unter Wasser. Obwohl ich etliche Meter höher an der Bayernstr. wohne hatte ich schon zwei Mal Probleme im Keller mit Grundwasser. Vielerorts wird an Flüssen zurück gebaut um ihnen Platz als Überschwemmungsgebiet zu geben. Hier soll das Gegenteil passieren.
Im Weiteren glaube ich, dass es Probleme mit den Zufahrtsstraßen geben wird und sehe auch bei den unbeschränkten Bahnübergangen Sicherheitsprobleme.
Ich hoffe, das die verschiedenen Gremien und Gutachter Natur, Umwelt, Klimaschutz und Sicherheit ausreichend im Auge haben.
In der Vergangenheit haben Bürger in Rheine schon einige Umweltsünden verhindert, ich nenne hier nur die Umgehungstrasse durch den Bentlager Wald und das Hotel an der Saline!
Freundliche Grüsse

Abwägungsempfehlung:

Zur Überplanung der Wiese

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

Die Pufferfunktion wird künftig in der ursprünglich zugedachten Funktion nicht mehr erforderlich sein, da eine räumliche Absetzung der gewerblich-industriellen Flächen und der Wohnbebauung in der Form längst nicht mehr erforderlich ist. Aufgrund der früheren (und heutigen) Nutzungen und Umgebungsstrukturen handelt es sich um einen - wenngleich nicht innerstädtischen – so doch integrierten Standort, der zzt. nicht adäquat (aus-)genutzt wird und für den seit einigen Jahren seitens der Stadt Rheine verschiedene Entwicklungsszenarien bearbeitet und erörtert wurden. Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann.

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

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

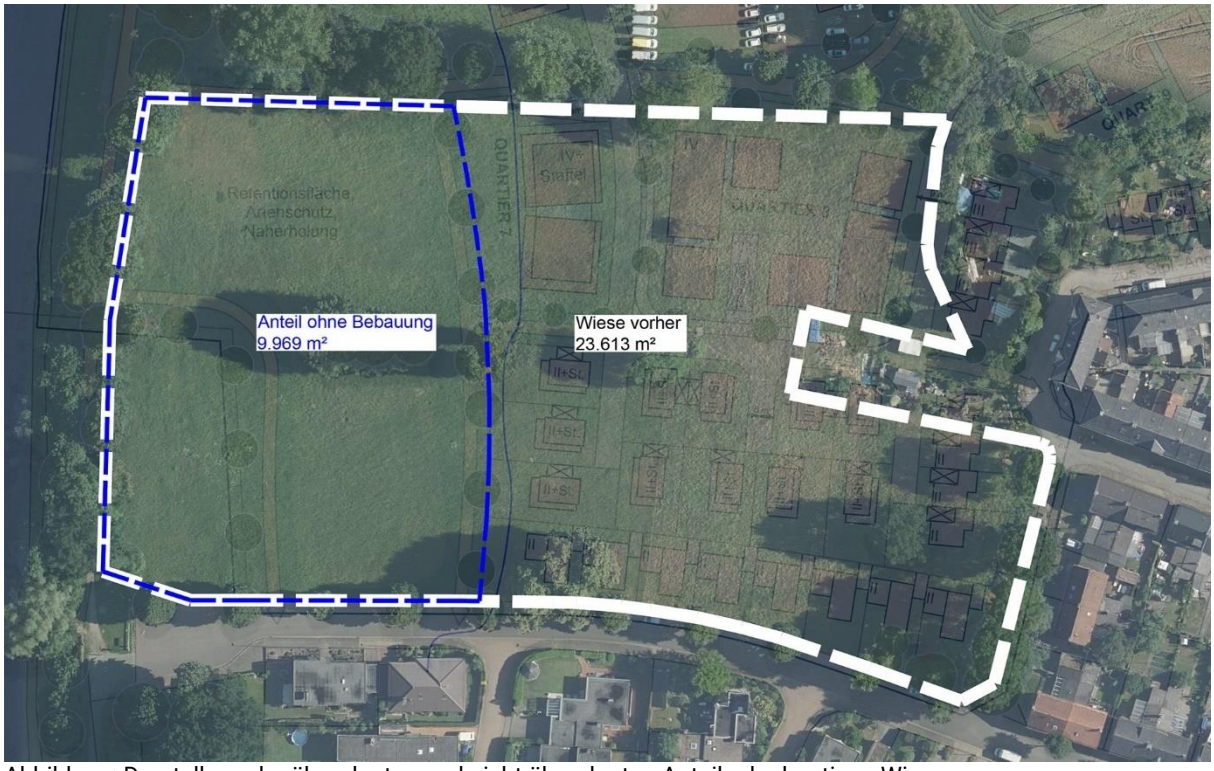


Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

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

Zu Baumerhalt

Ein nicht unerheblicher Teil des Baumbestandes soll erhalten bleiben. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Da die Grünflächen vor allem auch zugunsten eines möglichst weitreichenden Baumbestandes in der Form konzipiert worden sind und somit eine große Anzahl zu erhaltender Bäume umfassen, wird diese flächenbezogene Herangehensweise zugunsten der Lesbarkeit des Bebauungsplanes gewählt. Im Ergebnis des Baumerhaltes ist die Einzelbaumfestsetzung mit dem flächigen Erhaltgebot identisch. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 170 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 101 im Bereich der zusammenhängenden Grünfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber

steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist.

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

Zur Hochpreisigkeit des Wohnraumes

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

Geschosswohnungsbau entstehenden Wohnungen. Nach derzeitigem Planungsstand entspricht dies rd. 100 Wohnungen.

Zu Überschwemmungen

Entgegen früherer Konzepte hält die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen die sog. HQ_{extrem}-Linie von Bebauung frei. Die Bereiche eines extremen Hochwasserereignisses werden mithin nicht für eine Bebauung vorgesehen, indem die Bebauung im Vergleich zu früheren Planungsständen weiter nach Osten von der Ems abrückt.

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

Vorflutgewässer für das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist die Ems. Vor Einleitung in die Ems ist das Niederschlagswasser grundsätzlich nach dem DWA-Arbeitsblatt 102 zu bewirtschaften. Art und Umfang der Bewirtschaftung hinsichtlich der zulässigen Einleitungswassermenge in die Ems, der evtl. erforderlichen Niederschlagswasser-behandlung sowie Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind noch mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt „Untere Wasserbehörde“ abzustimmen. Die in dem Gebiet anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen grundsätzlich eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Form von Versickerungs- und Verdunstungsanlagen auf privaten und öffentlichen Flächen zu, die durch eine Begrünung der Gebäudedächer weitergehend unterstützt werden kann. Die Realisierung solcher Bewirtschaftungsanlagen orientiert sich in erster Linie an der zukünftigen Geländetopografie. Letztere resultiert in erster Linie aus dem Gradientengefälle der geplanten Erschließungsstraßen.

Bei der Bemessung dieser Anlagen sind hinsichtlich des Überflutungsschutzes für die angrenzenden Gebäude und Grundstücke die Bemessungshäufigkeiten der einschlägigen DIN-Normen und wasserwirtschaftlichen Regelwerke zu berücksichtigen. Auch sind bei diesen Anlagen Notüberläufe zu berücksichtigen, um bei den sogenannten „urbanen Sturzfluten“ überstauendes Wasser über die Notwasserwege auf den Erschließungsstraßen ableiten zu können. Bei der Planung des Straßengradientengefälles in Verbindung mit der Gestaltung der Straßenquerschnitte ist zu berücksichtigen, dass das bei den bereits erwähnten „urbanen Sturzfluten“ oberflächig abfließende Niederschlagswasser schadlos im öffentlichen Straßenraum aus dem geplanten Gebiet in Richtung Ems abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländegefälles ist dieses realisierbar, sodass negative Auswirkungen auf das Umfeld auszuschließen sind.

Zu verkehrlichen Problemen

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

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

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

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

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

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

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

Nr. 18 ID 18628 Stellungnahme v. 17.06.2021

Inhalt:
Ich gehe davon aus, dass das Projekt Parkraum für mehr als 35 Stellflächen benötigen dürfte. Anscheinend wird in kurzer Zeit im NRW Landtag eine neue rechtliche Grundlage beschlossen werden, so dass eine baurechtliche Genehmigung eine Überdachung der 35 plus x Stellflächen mit einer Photovoltaikanlage erforderlich machen dürfte. Vor diesem Hintergrund rege ich an, dass für alle potentiellen Dach- und Zaunflächen eine Photovoltaikpflicht berücksichtigt wird.

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis auf die Regelungen der Landesbauordnung bzgl. der Solar-Überdeckung von Stellplatzanlagen wird zur Kenntnis genommen. § 8 Abs. 2 BauO NRW 2018 ist auch für diese Planung wirksam. Jedoch ist klarzustellen, dass die Landesbauordnung die Pflicht zur PV-Überdeckung von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen auf Vorhaben von Nicht-Wohngebäuden beschränkt. Entsprechend kommt die Regelung für die im Nordosten im Bereich der ehemaligen Weberei geplanten Förderschule in Betracht, nicht aber in den überwiegenden sonstigen Bereichen des Plangebietes, die für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Ob die Pflicht zur PV-Überdeckung von Stellplätzen im vorliegenden Fall ausgelöst wird, ist unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes als Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Nr. 19 ID 18620 Stellungnahme v. 17.06.2021

Inhalt:

Guten Tag.
Vorweg: Meine Stellungnahme bezieht sich auch auf das laufende Parallelverfahren. Die geplante Erschließung von weiterem Bauland erscheint mir unnötig, da die Zahl der angeblich fehlenden Wohnungen auf einer zweifelhaften, politisch vor etwa 10 Jahren festgelegten geänderten Rechengröße des Wohnflächenbedarfs je Bürger basiert. Weitere Verwirrung soll offensichtlich durch die Zahl von ca. 800 angeblich fehlenden Wohnungen erzeugt werden. Diese Zahl wird seit mehreren Jahren konstant benannt, ohne dass man sich die Mühe macht, die inzwischen errichtete Wohnungszahl auf der Basis der regen Bautätigkeit zum Abzug zu bringen.

Außerdem existieren ja auch bereits neuere Baugebiete: Gartenstadt Gellendorf, General-Wewer-Kaserne und künftig Damloup-Kaserne/Standortverwaltung. Es bestehen doch erhebliche Zweifel, ob man hier alle Zuwächse richtig zu-/abgerechnet hat und evaluiert hat. Dann kommt man sicherlich zu dem Ergebnis, das ein weiteres riesiges Baugebiet nicht mehr tragbar ist.
Priorität sollte m. E. die Innenstadtentwicklung bei stark zunehmendem Leerstand von Geschäftslokalen haben, für die es künftig keinen Bedarf mehr gibt und die zu Wohnungen umgewidmet werden sollten und können.
Weiterhin ist die Verkehrsproblematik völlig unklar: unbeschrankte Bahnübergänge und ungesicherte Bahntrasse am Rande des Planungsgebietes, erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich Walshagenstr. und Römerstr. allein durch 500 Zoll-Studierende.
Die Planung läßt auch nicht erkennen, wie das erhaltenswerte, kulturhistorisch bedeutsame Ensemble aus Spinnerei, Werkssiedlung und Kleingärten hervorgehoben wird. Leider ergibt sich aus den Planunterlagen eher die Tendenz des Zubauens und Unsichtbarmachen des Ensembles.
Teile des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt und das soll auch so bleiben. Viele Erholungssuchende, die den Weg entlang der Ems nutzen, verweilen dort an dem vorhandenen Mini-Zoo und erfreuen sich an der Rinderherde. Auch unter Klimaschutzaspekten kann die Stadt nicht ohne die wenigen noch vorhandenen Grünflächen leben.
Fazit: Dieses Projekt wird vom Bürger nicht gewollt.

Abwägungsempfehlung:

Wohnraumbedarf

In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen: *„Die Flächenreserve bei Kümpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen."* (WRVK der Stadt Rheine, S. 88)

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. 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).

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept ist also ein erheblicher kurzfristiger Wohnraumbedarf kurzfristig festzustellen. Zudem verdeutlich das vorstehende Zitat, dass das Kümpersareal als ein Baustein gesehen wird, diesem Bedarf zu entgegnen.

Verkehr und Beschrankung

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

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

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

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

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

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

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

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt das denkmalgeschützte ehemalige Spinnereigebäude der Fa. Kümpers (Walshagenstraße 6). Dabei handelt es sich um ein bedeutendes Dokument der Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse wie auch der Wirtschafts- und Sozialgeschichte Rheines. Hinweise auf eine denkmalschutzrechtliche Relevanz der ehemaligen Betriebsgleise wurden von der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen nicht in das Verfahren eingebracht. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Eine Verfahrensaussetzung wird nicht als erforderlich angesehen, da die Belange des Denkmalschutzes nach den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden und die Ziele der Planung ansonsten weiterverfolgt werden. Die Planung zielt nicht darauf ab, das Denkmal „zuzubauen", sondern es durch eine Wiedernutzbarmachung im Kontext mit der übrigen Planung neu akzentuiert werden. Durch die Anordnung eines großen und zusammenhängenden Quartiersplatzes wird das Denkmal auch künftig freigestellt wahrnehmbar sein.

Naherholung

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung

zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht.

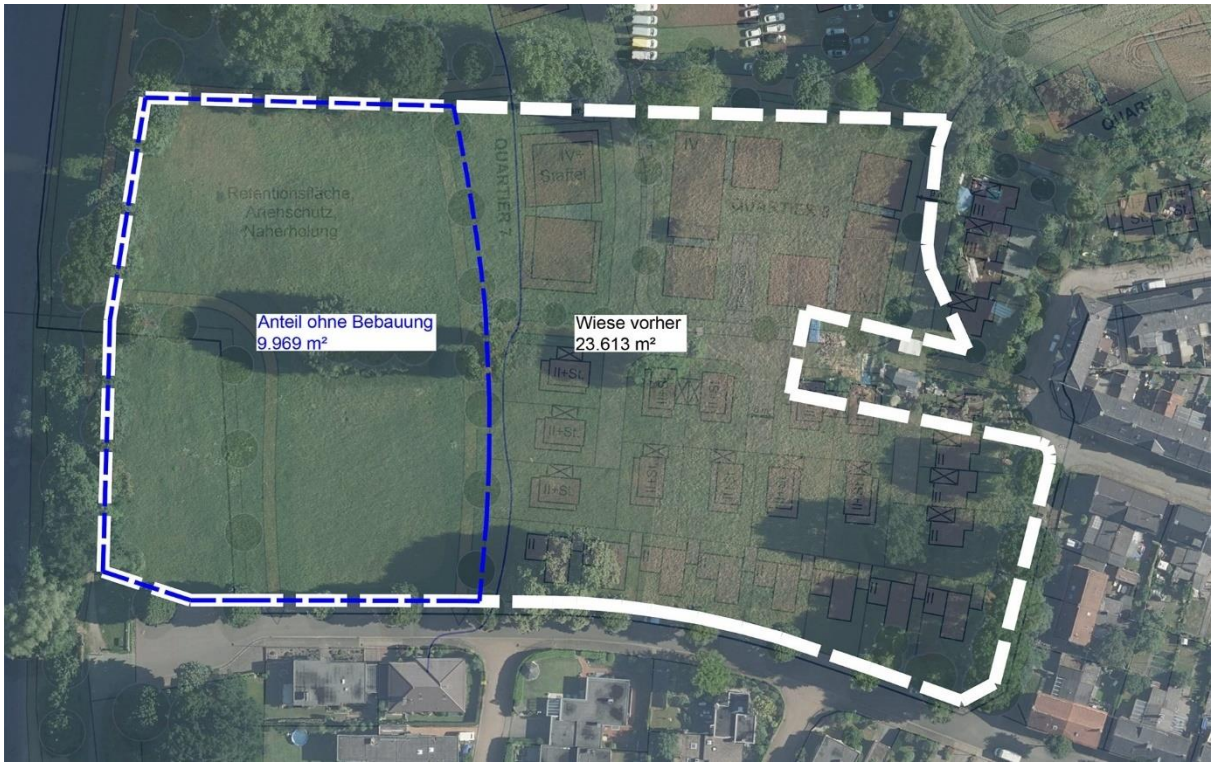


Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

Hinsichtlich des Naherholungswertes wird die Einschätzung vertreten, dass die landwirtschaftlich genutzte und durch Zäune eingefriedete Fläche keinen direkt nutzbaren Naherholungsraum darstellt. Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. Für den Planbereich stellt der Masterplan für die südlichen Teilflächen eine mittlere Grünflächenqualität dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen, mit einer negativen Bewertung einer Schwäche in allen Kategorien (soziale Funktion, ökologische Funktion, Ausstattung/Zustand sowie Zugänglichkeit/Vernetzung) sowie einer Chance in den Kategorien soziale Funktion und Zugänglichkeit/Vernetzung. Der Masterplan Grün (2019) führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ (S. 7) nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen“ (S. 11) und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“ (S. 13). In der Konsequenz daraus ist die Grünfläche des Kümpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kap. 3) und einem Beitrag zu den Grünverbindungen, hier zum Walshagenpark und dessen Aufwertung. Wenn es also gelingt, das Grün in seiner heutigen Form trotz seiner Einbeziehung in eine Baulandentwicklung in eine „neue Form“ zu bringen, die diese Beiträge zu leisten imstande ist, dann mündet die Abwägung in einen spürbaren Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die als Privatgelände noch nicht einmal der Öffentlichkeit zugänglich ist

Nr. 20 ID 18564 Stellungnahme v. 14.06.2021

Inhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat im Januar 2018 auf Initiative der Fraktion der Grünen und der CDU-Fraktion die Erstellung eines Masterplan Grün beschlossen!

Zitat daraus: „Als Stadt, in der Klimaschutz eine übergeordnete Rolle spielt, machen wir damit deutlich: der Stadtmensch braucht die Natur. Die Ems, Grünflächen und Bäume, Sträucher und Blumen – das Stadtgrün gewinnt an Bedeutung. Angesichts des Klimawandels und der Wetterextreme steigt seine Relevanz.
Im urbanen Raum für Grün sorgen-diese Verantwortung tragen wir alle, die wir in Rheine leben. Arbeiten wir gemeinsam daran.“

Zitat daraus: „Grün-und Freiflächen spielen eine entscheidende Rolle bei der Attraktivität einer Stadt als Wohn-und Arbeitsort.“
Zitat daraus: Neben öffentlichen Grünflächen wird das Freiflächensystem der Kernstadt in einigen Bereichen zudem durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, die sich teilweise in den kompakten Stadtkörper hineinziehen. Diese und weitere Qualitäten gilt es im Masterplan Grün zu erkennen, sie zu stärken und in einem Grün-und Freiflächensystem weiterzuentwickeln.“

Zitat daraus: Handlungsfeld Lebensqualität –„Diesem Ziel untergeordnet sind mehrere Ergebnisziele. Diese beinhalten die Stärkung und Entwicklung der Bestandsflächen/ die Sicherung der bestehenden Grün-und Freiraumstruktur, sodass keine Flächen verloren gehen.“

Zitat daraus: „Zentrales Element des Grün-und Freiraumsystems ist die Ems mit ihren anliegenden Auenbereichen. / Die Ems ist Identifikationsraum der Rheinenser und ein wichtiger Freizeit-und Erholungsraum.“
„Zusätzlich wird das Stadtgebiet durch mehrere, im Folgenden als Finger bezeichneten, Grün- und Freiraumverbünde geprägt. Diese setzen sich auch ganz unterschiedlichen Grün-und Freiraumarten, wie z.B. öffentlichem Grün-und Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Waldgebieten oder landwirtschaftlichen Flächen, zusammen. Diese charakteristischen Strukturen gilt es zu erhalten und zu stärken. Die Grünen Finger bilden das Rückgrat und beinhalten wichtige Knotenpunkte des zukünftigen Grünsystems.“

Zitat daraus: ÖKOLOGISCHE FUNKTION ERHALTEN UND STÄRKEN –„Flächen, die bereits eine wichtige Ökosystemleistung erbringen sind zu schützen und zu stärken.“

Zitat daraus: „Die zeitliche Perspektive des Konzepts umfasst einen längeren Zeitraum von bis zu 30 Jahren. Aus diesem Grund ist die Sensibilisierung der einzelnen Fachämter zu den Aussagen des Masterplan Grün von großer Bedeutung, um ein einheitliches Verwaltungshandeln zu erreichen. Die strategische Ausrichtung und planerischen Hinweise des Masterplan sind somit in zukünftigen Verfahren und Projekten zu berücksichtigen.“

Zitat daraus:„ Mit dem Aufruf „ Grüne Infrastruktur NRW“ zielt die Landesregierung Nordrhein-Westfalens auf die nachhaltige Verbesserung der Klima-und Umweltbedingungen ab. Die Menschen in den Quartieren, aber auch im städtischen Umland profitieren hiervon ebenso wie die Biodiversität.
Über das Konzept der grünen Infrastruktur sollen Grün-und Freiraumelemente für viele Funktionen geschaffen, vernetzt und aufgewertet werden –auch auf Brach-und Konversionsflächen.

Besonders Menschen, die in strukturschwachen, sozial benachteiligten und imagebelasteten Stadtquartieren und Ortsteilen leben, sollen neue Zugänge zur Natur sowie Angebote erhalten, mehr über die natürliche Umwelt zu erfahren."

Meine Stellungnahme:
Ich kann dem Masterplan Grün nur zustimmen und empfehle, diesen seitens der politischen Mehrheit gründlich zu studieren und die fachlich fundierte Ausarbeitung nicht nur ernst zu nehmen, sondern auch umzusetzen!
Ich bin strikt gegen jede Bebauung der naturbelassenen Wiese an der Ems!
Begründung: Diese Wiese ist an diesem sensiblen Ort eine grüne Oase, dient dem Naturschutz, dem Klimaschutz und der Naherholung für alle!
Die Ems als attraktivster Freiraum der Stadt Rheine und die umliegende Kulturlandschaft machen das große Naherholungspotenzial der Stadt Rheine aus!
Sobald man rechts der Ems stadtauswärts die Promenade begeht, befindet man sich spätestens nach der Bodelschwinghbrücke bereits im Grünen, dem Naherholungsgebiet.
Links der Ems sieht man nur noch den Wall und Bäume, rechts der Emspromenade stehen noch einige Einfamilienhäuser, die jedoch verdeckt stehen bzw. etwas zurückliegen.
An der 2.Schleuse ist dann noch das Wasserschifffahrtsgebäude und ein Privathaus zu sehen.
Das kleine Baugebiet Ahldeweg/Hesselteweg liegt unauffällig hinter dem Naturschutzwall, stört so die Atmosphäre und das Naturerlebnis nicht.
Würde dann die naturbelassene Wiese bebaut, wäre das Naturerlebnis erheblich gestört. Aber nicht nur das Naturerlebnis – auch die Natur wäre zerstört. Denn viele Häuser bedeuten viele Menschen und viel Verkehr –mit den entsprechenden Umweltbelastungen!
Die Betrachtung der Stadtquartiere ergibt einige Bereiche, die subjektiv eine höhere Bebauungsdichte und wenig privates Grün vorweisen. Dabei handelt es sich z.B. um den Stadtteil Schotthock. Hier gibt es einen höheren Anteil des Mehrfamiliensegments. Zudem weist dieser Stadtteil höhere Anteile von Arbeitslosen und Menschen mit Migrationshintergrund auf.
Zitat aus dem Masterplan Grün: Diese typische Überlagerung von Problemlagen wird für den Masterplan Grün als Arbeitsauftrag verstanden.
Der Geschäftsführer des Nordhorner Unternehmens GMP RE-Solutions […] sagt, es gehe nicht darum, die Fläche mit Häusern zu bebauen. Man sei sich bei der GMP der Historie an dieser Stelle bewusst und wolle bei der Umsetzung „in die Geschichte einsteigen." Für den ökonomischen Erfolg des Millionenprojekts sei es wichtig, „einen wahrnehmbaren historischen Bezug herzustellen."
Ziel ist es, „das Fabrikschloss herzurichten." [...] sagt auch, „die GMP wolle kein Plakat an einen Baum kleben, sondern den Baum in die Planung einbinden."
Ich bin sehr dafür, das Fabrikschloss herzurichten und begrüße eine sinnvolle Umnutzung der alten denkmalgeschützten Kümpers-Fabrik!
Die naturbelassene Wiese, das Tor zum Naherholungsgebiet Bentlage, ist historisch. Sie kann nicht durch eine Bebauung aufgewertet werden. Vielmehr wertet sie durch sich selbst das ganze Gebiet an der Ems auf!

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

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

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

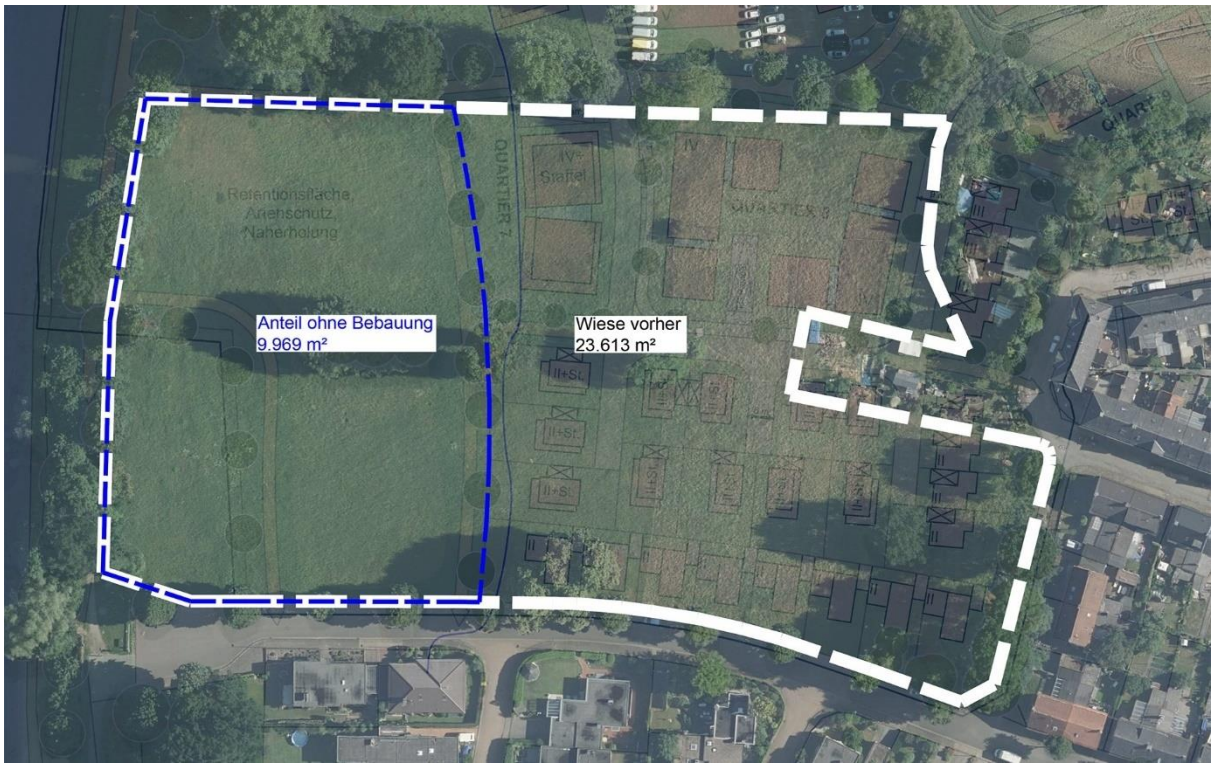


Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

Hinsichtlich des Naherholungswertes wird die Einschätzung vertreten, dass die landwirtschaftlich genutzte und durch Zäune eingefriedete Fläche keinen direkt nutzbaren Naherholungsraum darstellt. Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. Für den Planbereich stellt der Masterplan für die südlichen Teilflächen eine mittlere Grünflächenqualität dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen, mit einer negativen Bewertung einer Schwäche in allen Kategorien (soziale Funktion, ökologische Funktion, Ausstattung/Zustand sowie Zugänglichkeit/Vernetzung) sowie einer Chance in den Kategorien soziale Funktion und Zugänglichkeit/Vernetzung. Der Masterplan Grün (2019) führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ (S. 7) nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen“ (S. 11) und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“ (S. 13). In der Konsequenz daraus ist die Grünfläche des Kümpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kap. 3) und einem Beitrag zu den Grünverbindungen, hier zum Walshagenpark und dessen Aufwertung. Wenn es also gelingt, das Grün in seiner heutigen Form trotz seiner Einbeziehung in eine Baulandentwicklung in eine „neue Form“ zu bringen, die diese Beiträge zu leisten imstande ist, dann mündet die Abwägung in einen spürbaren Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren

Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die als Privatgelände noch nicht einmal der Öffentlichkeit zugänglich ist

Nr. 21 ID 18463 Stellungnahme v. 12.06.2021

Inhalt:
„Schönen guten Tag,
mein Name ist […] und ich möchte an der Bürgerbeteiligung teilnehmen. Warum ? Weil die Lage dort ähnlich schön ist, wie bei mir am anderen Emsufer - auch ca. 2,0 km entfernt und damit noch stadtnahe Lage - ja, genau wie in meiner jetzigen Dachgeschoß-Wohnung im Grünewaldweg.Warum?
Weil die Emsaue auch hier richtig gut zu Geltung kommt. Warum?
Weil keine Bebauung direkt an der Ems vorgenommen wurde? Warum?
Vermutlich wegen FFH - Überschwemmungsgebiet, wobei man heutzutage ja durchaus auch mit Pfahlgründung näher an die Ems rutschen könnte. Aber genau das wollen wir ja nicht. Zum Erhalt des Klimaschutzes wird gerade in dichtbesiedelten Stadtkernen auf keine einzige Grünfläche mehr verzichtet, ganz im Gegenteil, es wird wieder renaturiert. Auch Ufer von Flüssen und hier gerne auch die Ems zu nennen, werden renaturiert. Das ist für die Stadt dann viel teurer, als jetzt STOP zu sagen, bis zum Fabrikgelände und nicht weiter. Warum geht hier die Stadtentwicklung zu 200% und mit Vollgas mit ins Boot des Investors?? Das kann ich überhaupt nicht verstehen!!
Die landwirtschaftlichen Flächen, das Weideland, die Kleingärten und der tolle Baumbestand müssen auch zur Kühlung der Wärmeausbreitung des Stadtkerns unbedingt in Ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Bitte lassen Sie nur das Kümpers Firmengelände neu umgestalten und bebauen! Schon das Areal, ja - das ist so riesig und ein wirklich tolles Objekt, ähnlich Kloster und Zoo Bentlage.
Berücksichtigen Sie den Acker mit Parkflächen und Rasengittersteinen - auch ähnlich Bentlage, die Parkplätze sind jetzt schon wichtig - nicht nur im Bereich Autohaus Senger / dem TÜV , nein sie sind künftig auch im Bereich der Römerstrasse und Bayernstrasse notwendig.
Weder die Natur, noch die Infrastruktur halten dieses Areal für notwendiges Bauerwartungsland, die in Ihrer Wortwahl gegenüber mehreren Bürgern genannte Baulücke ist keine Baulücke, sondern genauso wie hier am Grünewaldweg - eine Ausgleichsfläche. Auch ein Naherholungsgebiet mit Naherholungswert ist eine wertige Fläche, ich persönlich treffe hier täglich zig Hunderte Menschen an, die fahren nicht nur mit dem Fahrrad an der Ems entlang um ins Stadtgebiet zu radeln zur Arbeit, nein sie erholen sich hier und dort. Die Bürger und IHR möchtet ja bürgernah sein, fordern eine Entscheidung für den Bürger und nicht gegen die NATUR und den Klimaschutz. Die Stadt Rheine ist nichts ohne ihre Bürger und ihre Naturanteile, Klimaschutz ist doch nicht nur ein Marketingslogan oder Schlagwort. Die Grünen sind politisch ja nicht umsonst zur Zeit so hoch angesehen. Liegt das nur an der Farbe "grün" oder muss dieser Wandel in den Köpfen der Stadtentwicklung und Politikern stattfinden, damit auch CDU, SPD und FDP gerne die Farbe !!! grün sehen.
Quartiere und wenn sie auch noch so gemixt sind mit Gewerbe und Park, Einfamilienhaus und Block Bebauung bleiben ein QUARTIER und das nicht von der Stadtentwicklung alleine, nein - es bleibt der Grundbesitz eines PRIVATINVESTORS und der ist auf über 12 ha nicht wirklich steuerbar und auch die Änderungen an den Straßen und der Bahnlinie finanzieren sich mit Sicherheit nicht aus Investoreneinnahmen der Grundstücksvermarktung. Bewusst wurde hier der Bahnübergang beim Autohaus Senger/TÜV auf dem Plan schon gar nicht mehr von Seiten des Investors überplant oder in den Skizzen vorgestellt. Werdet und bleibt aufmerksam.
Eine Stadt braucht Baulücken, nicht weil es Baulücken und mal eine freie Wiese ist/sind - nein, weil die Kinder ihren Kinderspielplatz haben, die Jogger und Radler ihren Emsuferweg - aber auch alle Menschen mal auf ein Stück Wiese schauen müssen und atmen möchten -

außerhalb von Beton, Gartenzäunen und Garagen. Warum sind wir gegen Schottergärten, aber sagen ja zur Umnutzung einer Full-Time Grünoase in Betongold. Hört auf nur an die zu denken, die sich Neubau leisten können, egal ob EFH oder MFH Bebauung.
Abgesehen davon ist die Weberei ein wichtiges Kulturgut wie das Kloster Bentlage. Bitte nehmen Sie sich weitere 5 Sekunden - schließen Sie mal die Augen und fahren Sie mal gedanklich mit ihrem Auto, nein mit dem E-Bike auf den Zoo zu, oder das Kloster, ja auch gerne die Salinen..... und jetzt radieren Sie mal die Grünflächen weg - die diese 3 wirkungsvollen Kulturgüter beinhalten.
STOP - nicht schummeln. Alles grün wegradieren, wir brauchen ja Wohnraum, damit RHEINE wächst …… Dann hat auch dieser schöne Ort keine Wirkung mehr.
Vielen Dank, Ihre Bürgerin"

Abwägungsempfehlung:

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

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

Die Planung nimmt dabei sensibel Rücksicht auf die Belange des Hochwasserschutzes. Während rein rechtlich die Beplanung von den Bereichen ausgeschlossen ist, die statistisch von einem 100-jährigen Überflutungsereignis betroffen sind (HQ_{100}), hält die gegenwärtige

Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor und (über-)erfüllt damit die rechtliche Grundlage des Hochwasserschutzes. Das ist gleichbedeutend mit einer Aufweitung der heutigen emsbegleitenden Grünflächen und gibt dem Gewässer damit im Vergleich zu vorherigen Planungsüberlegungen zusätzlichen Raum.

Hinsichtlich des Naherholungswertes wird die Einschätzung vertreten, dass die landwirtschaftlich genutzte und durch Zäune eingefriedete Fläche keinen direkt nutzbaren Naherholungsraum darstellt. Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. Für den Planbereich stellt der Masterplan für die südlichen Teilflächen eine mittlere Grünflächenqualität dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen, mit einer negativen Bewertung einer Schwäche in allen Kategorien (soziale Funktion, ökologische Funktion, Ausstattung/Zustand sowie Zugänglichkeit/Vernetzung) sowie einer Chance in den Kategorien soziale Funktion und Zugänglichkeit/Vernetzung. Der Masterplan Grün (2019) führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ (S. 7) nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen“ (S. 11) und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“ (S. 13). In der Konsequenz daraus ist die Grünfläche des Kümpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kap. 3) und einem Beitrag zu den Grünverbindungen, hier zum Walshagenpark und dessen Aufwertung. Wenn es also gelingt, das Grün in seiner heutigen Form trotz seiner Einbeziehung in eine Baulandentwicklung in eine „neue Form“ zu bringen, die diese Beiträge zu leisten imstande ist, dann mündet die Abwägung in einen spürbaren Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die als Privatgelände noch nicht einmal der Öffentlichkeit zugänglich ist

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

Nr. 22 ID 18462 Stellungnahme v. 12.06.2021

Inhalt:

Schönen guten Tag,
mein Name ist […] und ich beabsichtige mir noch im Juni 2021 ein Haus "auf KUBA" zu kaufen.
Warum?
Weil die Lage ähnlich schön ist, eine ca. 1,8 km entfernte und damit noch stadtnahe Lage - ja, genau wie in meiner jetzigen Dachgeschoß-Wohnung bei Familie Klümpers in dem Grünewaldweg. Warum ?
Weil die Emsaue auch hier richtig gut zu Geltung kommt. Warum?
Weil keine Bebauung direkt an der Ems vorgenommen wurde? Warum? Vermutlich wegen FFH - Überschwemmungsgebiet, wobei man heutzutage ja durchaus auch mit Pfahlgründung näher an die Ems rutschen könnte. Aber genau das wollen wir ja nicht. Zum Erhalt des Klimaschutzes wird gerade in dichtbesiedelten Stadtkernen auf keine einzige Grünfläche mehr verzichtet, ganz im Gegenteil, es wird wieder renaturisiert. Auch Ufer von Flüssen und hier gerne auch die Ems zu nennen, werden renaturiert. Das ist für die Stadt dann viel teurer, als jetzt STOP zu sagen, bis zum Fabrikgelände und nicht weiter. Warum geht hier

die Stadtentwicklung zu 200% mit ins Boot des Investors ?? Das kann ich überhaupt nicht verstehen, das Weideland und der tolle Baumbestand müssen auch zur Kühlung der Wärmeausbreitung des Stadtkerns unbedingt in Ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Bitte lassen Sie nur das Kümpers Firmengelände neu bebauen, das ist so riesig und ein wirklich tolles Objekt, ähnlich Bentlage und den Acker mit Parkflächen - auch ähnlich Bentlage, die auch im Bereich der Römerstrasse und Bayernstrasse notwendig sind.
Weder die Natur, noch die Infrastruktur halten dieses Areal für notwendiges Bauerwartungsland, die Baulücke ist keine Baulücke, sondern genauso wie hier am Grünewaldweg - eine Ausgleichsfläche. Auch ein Naherholungswert, ich treffe hier täglich zig Hunderte Menschen an, die fahren nicht nur mit dem Fahrrad an der Ems entlang um ins Stadtgebiet zu radeln. Die Bürger und IHR möchtet ja bürgernah sein, fordern eine Entscheidung für den Bürger und nicht gegen die NATUR und den Klimaschutz. Die Grünen sind politisch ja nicht umsonst zur Zeit so hoch angesehen. Lieget das nur an der Farbe "grün" oder muss dieses Wandel in den Köpfen der Stadtentwicklung und Politikern stattfinden. Quartiere eines PRIVATINVESTORS auf über 12 ha ist nicht wirklich steuerbar und auch die Änderungen an den Straßen und der Bahnlinie finanzieren sich mit Sicherheit nicht aus Investoreneinnahmen der Grundstücksvermarktung. Bewusst wurde hier der Bahnübergang beim Autohaus Senger/TÜV auf dem Plan schon gar nicht mehr überplant oder in den Skizzen vorgestellt. Werdet und bleibt aufmerksam. Eine Stadt braucht Baulücken, nicht weil es Baulücken und mal eine freie Wiese ist/sind - nein, weil die Kinder ihren Kinderspielplatz haben, die Jogger und Radler ihren Emsuferweg - aber auch alle Menschen mal auf ein Stück Wiese schauen müssen und atmen möchten - außerhalb von Beton , Gartenzäunen und Garagen.
Abgesehen davon ist die Weberei ein wichtiges Kulturgut wie das Kloster Bentlage. Bitte nehmen Sie sich weitere 5 Sekunden - Schließen Sie mal die Augen und fahren Sie mal gedanklich auf den Zoo zu, oder das Kloster , ja auch gerne die Salinen..... und jetzt radieren Sie mal die Grünflächen weg - die diese 3 wirkungsvollen Kulturgüter beinhalten. Dann hat auch dieser schöne Ort keine Wirkung mehr.
Vielen Dank, Ihre Bürgerin

Abwägungsempfehlung:

Siehe oben Abwägung zu Nr. 21 (inhaltlich doppelt eingereichte Stellungnahme)

Nr. 23 ID 18434 Stellungnahme v. 11.06.2021

Inhalt:

Schönen guten Tag,
ich bin Anwohnerin der Bayernstr. […] und habe folgende Bedenken :
1. Die Verkehrssituation ist jetzt schon brisant, auch ein Kreisverkehr am Lingener Damm wird hier nicht dazu führen, dass der Verkehrsfluss über die Römerstrasse erfolgt. KInder an der Bahntrasse spielen zu sehen und den unüberschrankten Bahnübergang graust mich. Ausweichfläche um dies anders zu gestalten, gibt es dort nicht. zudem sind jetzt schon die strassen voll mit PKW´s und Transportern, auch im Bereich der Bahnlinie.
2. KUBA und die Weberei/Denkmal stellen ein Ensemble da, ein gemeinsames Kulturerbe der Stadt Rheine - ich bin zwar erst seit 2 Jahren in Rheine wohnhaft, aber ich bin entzückt über die vielen grünen Oasen, die Stadtteilen mit Neubau und Sozialbau zusammen vereinbaren. Auch hier ist das die Oase zwischen reich, Arbeitersiedlung und eher Ghetto-Lage an der Pommernstiege. Umso mehr möchten sich auch die Arbeiter, Sozialhilfeempfänger etc. hier

ausruhen und integrieren. in einem zusätzlichen Neubaugebiet nur schwer vorstellbar und möglich.
3. Zur Straßen und Verkehrssituation ähnlich Punkt 1 kommt natürlich auch die Parkplatzsituation. Nicht alles lässt sich in dem neuen Quartier in einer dafür ausgelegten Sammelfläche abbilden. Firma Senger beansprucht immer wieder auch die Stellflächen von einer Fahrbahn, so dass wir hier heute schon kaum Parkplätze und Einbahnstraßenverhalten haben. Die Personen, die das Auto nutzen um zur Arbeit zu fahren, betrifft es vielleicht nicht, aber die Personen, die die Kinder in die Grundschule bringen, Pflegedienste, mobile Menschen, die nur mit Auto Erledigungen vornehmen, dazu private Personen die einkaufen fahren etc., steuern niemals immer ein Parkhaus an oder eine Sammelfläche an. Die Belastung ist jetzt schon zu hoch.
4. Aus wirtschaftlichen Gründen einfach dem Investor zu erlauben, aus ausgewiesener landwirtschaftlicher Fläche nun goldenes Bauland zu bekommen, finde ich in der heutigen Zeit nicht richtig. Ich kann verstehen, dass man ihn bei seinem Mut und Einsatzbereitschaft die Herausforderung anzunehmen die Fabrik umzugestalten gerne unterstützen möchte, aber dann doch bitte mit einer anderen landwirtschaftlichen Fläche oder bereits überplanten Fläche, die man zu Bauland erklärt. Vielleicht dann auch, wo man modernes Quartierwohnen sinnvoll plant und einen Mix von weiteren sozialen Wohnungsbau, der wohl am meisten fehlt, und Pendler/Familienwohnhäuser, zb. Reihen- und Doppelhäuser besiedeln kann - Richtung Autobahn, denn warum gingen so viele Bewerbungen auf Baugrundstücke ein ??? Unterm Strich schaffe ich da nur Wohnraum für die, die die meisten Punkte haben - aber für den Rest fehlt es weiterhin an bezahlbaren Grundstücken und Wohnraum. Der Investor wäre ja blöd, hier Grundstücke zu verkaufen, die sich aufgrund der aktuellen Lage hochpreisig versteigern lassen.
5. Letztendlich ist es auch das Risiko des Investors, den Wiesenanteil parallel zur Bayernstr. auch noch von der anderen Kümpers Erbengemeinschaft gekauft zu haben. Fraglich nur, warum mit voller Absicht, gleich zu Beginn 2 GmbH s gegründet wurden. Mutmaßen möchte ich da nicht, aber die bisherigen Projekte von ihm bestanden auch nur aus einem alten Fabrikgebäude welches für seniorengerechtes Wohnen umgenutzt wurden. Ohne Tüll und Schleife reicht es ihm den oben liegenden Acker noch als Bauland zuzusprechen, aber nicht die schöne Emsaue - schon zum Thema Klimaschutz sollte sich hier die Stadt auch bitte Sorgen für Morgen machen.
6. Die Kümerps Fabrik umzugestalten finde ich übrigens genial, obwohl mir jetzt schon die ca. 210 Mieter leid tun, schlichtweg neu auf die Suche zu gehen, nun einen neuen Lebensmittelpunkt für ihr Handwerk, ihre Existenz etc. suchen zu müssen, jetzt - gerade jetzt wo alle Flächen rar sind und auch bezahlbares Kleingewerbe sich kaum noch irgendwo einmieten kann. Da nützt auch keine ausgewiesene Gewerbefläche, denn auch hier gilt, die Nachfrage bestimmt den Preis. Und den sozialen Gedanken und Hebel hat nur die Stadt und wir als Bürger der Stadt Rheine. GMP hat keinen Firmensitz in Rheine.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.

Die Anmerkungen zur gegenwärtigen verkehrlichen Situation rund um unbeschrankten Bahnübergang werden zur Kenntnis genommen. Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen aus Essen hat für das Vorhaben eine Verkehrserzeugungsberechnung erstellt (10/2022).

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

Richtung zu vermeiden. Für die Römerstraße werden entsprechend knapp 4.000 tägliche Fahrten prognostiziert, von denen rd. 2.500 Fahrten von den im Gebietsinneren und über die Quartierszufahrt an der Römerstraße angebundenen Nutzungen (Wohnen, Kita, Förderschule) und rd. 1.400 tägliche Fahrten aus der Dienstleistungsnutzung an der Walshagenstraße resultieren.

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

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

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

Zu 2.

Hinsichtlich des Naherholungswertes wird die Einschätzung vertreten, dass die landwirtschaftlich genutzte und durch Zäune eingefriedete Fläche keinen direkt nutzbaren Naherholungsraum darstellt. Mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019 steht die Planung nicht in Konflikt. Für den Planbereich stellt der Masterplan für die südlichen Teilflächen eine mittlere Grünflächenqualität dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen, mit einer negativen Bewertung einer Schwäche in allen Kategorien (soziale Funktion, ökologische Funktion, Ausstattung/Zustand sowie Zugänglichkeit/Vernetzung) sowie einer Chance in den Kategorien soziale Funktion und Zugänglichkeit/Vernetzung. Der Masterplan Grün (2019) führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ (S. 7) nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen“ (S. 11) und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“ (S. 13). In der Konsequenz daraus ist die Grünfläche des Kümpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kap. 3) und einem Beitrag zu den Grünverbindungen, hier zum Walshagenpark und dessen Aufwertung. Wenn es also gelingt, das Grün in seiner heutigen Form trotz seiner Einbeziehung in eine Baulandentwicklung in eine „neue Form“ zu bringen, die diese Beiträge zu leisten imstande ist, dann mündet die Abwägung in einen spürbaren Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die als Privatgelände noch nicht einmal der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Die Planung sieht hinsichtlich der Freiraum- und Aufenthaltsqualität eine Aufweitung der emsbegleitenden Grünflächen vor, die durch einen Quartiersplatz mit urbaner Aufenthaltsfunktion ergänzt werden. Durch kleinere Grünstrukturen, die sich bandartig durch das Plangebiet ziehen und neben einer Aufenthaltsfunktion im Zentrum des Wohngebietes auch eine Verbindungs- und Vernetzungsfunktion haben werden, werden die Aufenthalts- und Freiraumbereiche auch für benachbarte Siedlungsbereiche aktiviert.

Zu 3.

Die Errichtung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl ist unabhängig von der Planungskonzeption ein zwingend zu beachtender bauordnungsrechtlicher Belang. Die

Planung zielt nicht auf eine Sammelstellplatzanlage ab. Überwiegend soll die Unterbringung der Stellplätze quartiersbezogen in Tiefgaragen erfolgen. Im Bereich der ehemaligen Spinnerei ist an der Nordseite des Gebäudes eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen, da im Umgang mit dem Baudenkmal die Errichtung einer Tiefgarage nicht umsetzbar ist. Inwieweit die Stellplätze im Bereich der Förderschule errichtet werden, lässt sich aktuell nicht beantworten, da dies Gegenstand des zu erwartenden Hochbau- und Realisierungswettbewerbes sein wird.

Zu 4.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

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

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

Insgesamt zielt die Planung damit auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine

erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben werden.

Zu 5.

Es ist nicht beabsichtigt, die Emsaue zu bebauen. Zum Einbezug der Weidefläche siehe vorstehende Abwägung zu 4. Die Anzahl gegründeter GmbHs ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung.

Zu 6.

Eine Nachnutzung mit langfristiger Entwicklungsperspektive wird bereits seit einigen Jahren angestrebt. Eine Sanierung, Sicherung und Umgestaltung der vorhandenen Gebäudesubstanz ist sinnvoll und erforderlich. Das denkmalgeschützte Spinnereigebäude weist bspw. einen erheblichen Sanierungsstau auf, dem mit den gegenwärtigen Nutzungen nicht begegnet werden kann. In der Umsetzung der Vorhabenplanung besteht daher nicht zuletzt auch eine große Chance, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nutzung in der jetzigen baulichen Beschaffenheit ist nicht nachhaltig, da die wirtschaftliche Situation nur die notwendigsten Instandhaltungen erlaubt, aber keine Räume für langfristige Investitionen ermöglicht.

Nr. 24 ID 18387 Stellungnahme v. 07.06.2021

Satzung der Stadt Rheine über die Erhaltung von baulichen Anlagen in der Werksiedlung Walshagen (Erhaltungssatzung "Werksiedlung Walshagen") vom 7. September 1989

Aufgrund des § 4 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW.S. 475), geändert durch Artikel 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes vom 6. Oktober 1987 (GV.NW.S. 345), und der §§ 172 bis 174 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2254) hat der Rat der Stadt Rheine in seiner Sitzung am 29. August 1989 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Sinn und Zweck der Satzung
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.
§ 2 Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für den Bereich folgender Straßenzüge: Helschenweg, Bextenstraße, Walshagenstraße, westliche Seite von der Bayernstraße bis zum Helschenweg (Hausnummern 71 bis 105), Bayernstraße von der Walshagenstraße bis zum Helschenweg (Hausnummern 72 bis 90).Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Grundstücke der Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 160, Flurstücke 80 bis 143 sowie 153 und 154. Der Geltungsbereich ist in einem Plan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.
§ 3 Genehmigungsvorbehalt
Der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen auf den in § 2 dieser Satzung bezeichneten Grundstücken bedürfender Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung darf bei Verstoß gegen die in § 1 dieser Satzung genannten Gründe versagt werden.
§ 4 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung nach § 3 dieser Satzung abbricht oder ändert.
§ 5 Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wie soll in dem in stehenden Verfahren dieser rechtsgültigen Satzung der Stadt Rheine Rechnung getragen werden?

Abwägungsempfehlung:

Die Bauleitplanung erstreckt sich nicht auf den Geltungsbereich der zitierten Erhaltungssatzung, steht damit nicht in Konflikt mit den Regelungsinhalten und verhindert den Fortbestand und die Wirksamkeit der Satzung nicht.

Nr. 25 ID 18386 Stellungnahme v. 07.06.2021

Ich schließe an meine Stellungnahme vom 07. Juni 2021, 08.17 Uhr mit folgenden Fragen an:
1.) Welche Grundstücke, die an die Firmen "Sanierung Spinnerei Kümpers GmbH und Co. KG" und an die "SEG Ems Auen GmbH" verkauft wurden, sollen zum Zwecke der Wohnbebauung und zum Zwecke einer Hochschulansiedlung baurechtlich überplant werden?

2.) Welche Grundstücke hat die Stadt Rheine in dem Planungsgebiet an die Firmen "Sanierung Spinnerei Kümpers GmbH und Co. KG" und an die "SEG Ems Auen GmbH" verkauft oder beabsichtigt die Stadt Rheine an die Firmen "Sanierung Spinnerei Kümpers GmbH und Co. KG" und an die "SEG Ems Auen GmbH" zu verkaufen ?
3.) Welche Altlasten werden in dem Quartier vermutet ?
4.) Welche Bereiche unterliegen dem Denkmalschutz ?
5.) Welche Bereiche sind FFH-Schutzgebiet und LSG Schutzgebiet ?
6.) Wurden die vorhandenen Kleingärten von den Firmen "Sanierung Spinnerei Kümpers GmbH und Co. KG" und / oder der "SEG Ems Auen GmbH" erworben?
7.) Welche konkreten Merkmale zeigt der maßgebliche Regionalplan für das in Rede stehende Quartier auf?
8a.) Sollen in dem Quartier 10 Hektar Siedlungs-/Bebauungsfläche geschaffen werden ?
8b.) Wie viel Hektar Siedlungs-/ Bebauungsfläche darf die Stadt Rheine noch nach dem aktuellen Regionalplan ausweisen?
9.) Welche Ausweisungen sind zusätzlich zu den Merkmalen Wohnbebauung Hochschule vorgesehen?
10.) Welche Geschosshöhen sind für das Quartier vorgesehen?
11.) Wird für jedes vorhandene Dach eine Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage baurechtlich vorgenommen ?
12.) Wird für das Quartier ein Verbot von Schottergärten und / oder Steinwüsten z. B. als Vorgärten vorgenommen ?
13.) Wird der vorhandene Grünbestand und der vorhandene Baumbestand in dem Plangebiet als erhaltenswert ausgewiesen und mit einem Verbot der Umwidmung ausgewiesen, so dass der vorhandene Grün- und Baumbestand ausnahmslos erhalten bleiben wird?
14.) Wie soll der Hochwasserschutz gewährleistet werden?
15.) Wie soll der Artenschutz gewährleistet werden?
16.) Wie soll dem Naturschutz Rechnung getragen werden?
17.) Was soll mit den vorhandenen Fledermäusen geschehen?
18.) Wie soll der vorhandene Uhu geschützt werden?
19.) Welche Emissionen werden erwartet?
20.) Welche verkehrliche Belastungen und Erschließungen sind vorgesehen?
21.) Wie werden naturschutzrechtliche Belange, öffentliche Interessen und wirtschaftliche Erwartungen im Einkang gebracht?
22.) Könnten die avisierten Planungen auch in einem anderen Quartier der Stadt Rheine z. B. Damploup Kaserne teilweise oder gänzlich realisiert werden?
23.) Was passiert, wenn aus rechtlichen Gründen kein Baurecht geschaffen werden kann?

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.

Der Bebauungsplan definiert in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen genau die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung zugänglich sein sollen und in welcher Art diese Bebauung erfolgen kann. Für die Bereiche des ehemaligen Spinnereigebäudes und die südlich der heutigen Zufahrt gelegenen Flächen ist überwiegend eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Lediglich für einen schmalen Streifen entlang der Walshagenstraße ist zur Abbildung einer sinnvollen Nutzungsabstufung von den östlich gelegenen gewerblichen Flächennutzungen und den geplanten Wohnnutzungen eine Entwicklung mit wohnverträglichem Gewerbe vorgesehen. Im Nordosten verbleibt der Bereich der heutigen Weberei, der als Standort für eine Förderschule für körperlich beeinträchtigte Kinder entwickelt werden soll. Ein Hochschulstandort ist inzwischen nicht mehr Planungsziel. Die genaue Abgrenzung der einzelnen Flächen ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Zu 2.

Ein Flächenverkauf der Stadt Rheine wurde nicht getätigt und ist auch nicht vorgesehen. Die einzige neben den im Geltungsbereich liegenden und bleibenden Straßen- und Wegeparzellen (Walshagenstraße, Bextenstraße, Bayernstraße, Emsradweg) liegt lediglich eine knapp 2.000 m² große städtische Fläche im Südwesten des Plangebiets, wo der Bebauungsplan keine Bebauung vorsieht und die Fläche wie bisher erhalten bleibt.

Zu 3.

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

Zu 4.

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

Zu 5.

Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an die Grenze des FFH-Gebietes „Emsaue“ an (DE-3711-301).

Die Schutzgebietsgrenzen des FFH-Gebietes „Emsaue“ sind deckungsgleich mit den Grenzen des Naturschutzgebietes „NSG Emsaue“ (ST-079; MUNLNV (2022). Westlich der Ems, im Bereich des Sportplatzes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Bentlage-Hengemühle“ (LSG 3610-0003).

Zu 6.

Die Kleingartenanlage wurde von den Projektentwicklern mit erworben und wird in die Planungen zur Gebietsentwicklung einbezogen.

Zu 7.

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

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

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

auszugeichen. Konkret sind adäquat zu der im Änderungsentwurf der 41. FNP-Änderung enthaltenen neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (6,5 ha) im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine adäquate „Tauschflächen“ zurück zu nehmen, d.h. Entfall dieser Flächen als Flächenreserve Wohnen. Die Rücknahmeflächen sind künftig somit wieder einer Freiraumnutzung vorbehalten.

Zu 8a.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung von rd. 4,9 ha allgemeine Wohngebiete, rd. 0,25 ha Gewerbegebiete und rd. 2,25 ha Flächen für den Gemeinbedarf vor.

Zu 8b.

Siehe vorstehende Abwägung zu Nr. 7.

Zu 9.

Siehe vorstehende Abwägung zu Nr. 1.

Zu 10.

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

Zu 11.

Eine allgemeine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird im Bebauungsplanentwurf zwar nicht festgesetzt. Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung Umwelt und Klimaschutz vom 03.11.2021 sollen zur Rechtssicherheit diesbezügliche Regelungen jedoch in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB getroffen werden. Dies ist auch bei der vorliegenden Planung vorgesehen.

Zu 12.

Folgende Festsetzung zum Ausschluss der Schottergärten wird getroffen: *„Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstücks sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig.“*

Zu 13.

Ein ausnahmsloser Erhalt jeglicher vorhandener Grünstrukturen ist nicht umsetzbar. Sämtliche im Plangebiet stockenden Bäume wurden eingemessen. Die Entwicklung des städtebaulichen Gerüstes wurde dahingehend optimiert, dass eine Vielzahl der Bestandsbäume erhalten werden können, indem die einzelnen Quartiere und Verkehrsflächen so geplant wurden, dass ein beachtlicher Teil der Bestandsbäume in geplante Grünstrukturen und nicht überbaubare Grundstücksflächen integriert erhalten bleiben kann, was schließlich auch über die Festsetzung entsprechender Erhaltgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB verbindlich gesichert wird. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb

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

Zu 14.

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

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

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

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

Zu 15. bis 18.

Es wurde bereits im April 2021 vom Fachbüro öKon aus Münster eine vorgezogene Biotoptypkartierung durchgeführt, um eine fachgutachterliche Kenntnis darüber zu erlangen, mit welchen schutzwürdigen ökologischen Gütern die weitere städtebauliche Planung umgeht und welche gestalterische Verantwortung daraus erwächst (öKon 04/2021). Neben den Bodentypen und deren Ausdehnung im Untersuchungsgebiet wurde die Wertigkeit vorhandener Biotopstrukturen bzw. ihrer Funktion als Lebensraum nach den Vorgaben der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ermittelt. Dazu gehört die Kartierung sämtlicher im Plangebiet vorgefundener Bäume nach Art, Größe und Standort ebenso, wie die Kartierung sämtlicher unterscheidbarer Biotope nach Art (Hecken, Säume, Acker, Wiese, …), Ausdehnung und Lage. (Zwischenzeitlich wurde auch der „Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II) erstellt (öKon 03/2022), die

präzisierte Zählungen und Kartierungen zu allen planungsrelevanten Arten enthält.) Im Ergebnis wurde daraus eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt (öKon 12/2021), um bereits in einem frühen Planungs- und Verfahrensstadium die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Sicherung hinreichend großer und fachlich geeigneter Ausgleichsflächen zu garantieren. Dazu wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft ein „Maßnahmenübernahmevertrag über Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Stadt Rheine“ geschlossen, der einen flexiblen Rahmen für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen nach den aktualisierten städtebaulichen Planungen und Maßgaben der Umweltberichterstattung bietet.

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

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

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

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

Ein Kompensationsbedarf von 121.400 Biotopwertpunkten entspricht bei einer Aufwertung pro m² um 4 Biotopwertpunkte einer Fläche von etwa 30.350 m². Da durch den Bebauungsplan auch Grünland überplant wird, ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auch die Neuanlage von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Die Grundidee der Kompensation bedeutet, dass, wenn auf dem Kümpers-Areal durch Bebauung eine Einschränkung im Wert von 121.400 Punkten erfolgt, an anderer Stelle eine Aufwertung um diesen Wert durchgeführt werden muss. Für die Lage des Ortes, an dem diese Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, gibt der Gesetzgeber weitreichende Grenzen vor („Naturraum“); es ist jedoch im Sinne kommunaler Planung, den ökologischen Ausgleich innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen, um ökologisch ausgeglichene Stadtentwicklungsbilanzen zu erzeugen. Die vertraglich gesicherten Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Elte, also innerhalb des Stadtgebietes und umfassen eine zusammenhängende Gesamtfläche von rund 55.000 m², in die auch Teile des Artenschutzes integriert sind. Die nachstehende Abbildung zeigt die externe Ausgleichsfläche mit der beabsichtigten Gestaltung.

Abbildung: Externe Ausgleichsfläche - Maßnahmen

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

a) Stare
b) Fledermäuse
c) Uhu

Die Artenschutzprüfung stuft die derzeit als Viehweide genutzte Grünlandfläche im Süden des Plangebietes als essenzielles Nahrungshabitat für die örtliche Starenpopulation ein. Die geplante partielle Bebauung löst daher eine entsprechende Ausgleichsverpflichtung aus. Als Ersatznahrungshabitat eignet sich eine (mindestens gleich große) Fläche dann, wenn sie strukturiertes, extensiv genutztes Grünland darstellt, dessen Bewuchs durch Mahd und/oder Beweidung kurz gehalten wird. Hinzu kommt als Anforderung, dass die Ersatzfläche nicht nur für Stare insgesamt „als Art“ geeignet sein muss, sondern aufgrund ihrer Lage nach Möglichkeit für die durch die Bauplanung betroffene Starenpopulation selbst ein erreichbares Ersatznahrungshabitat darstellt.

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

durch 30 Nisthilfen, die im Plangebiet selbst anzubringen sind, um die örtliche Starenpopulation „intern“ zu unterstützen. Auch hier verbleiben Grünlandflächen

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

Die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen können sämtlich innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden: Zum einen werden durch die Erhaltung bzw. Neuanlage von Grünzügen innerhalb des Plangebietes Leitstrukturen geschaffen, die den verschiedenen Fledermausarten Orientierung bei ihren Jagdflügen vermitteln, zum anderen spielt auch hier die ökologische Aufwertung eines breiten Emsuferstreifens (zusätzlich ca. 5.000 m² bis HQ_{extrem}-Linie) als Optimierung von artenspezifischen Nahrungsflächen eine Rolle. Fachgutachterlich heißt es dazu (öKon 02/2022): „… wurde eine städtebauliche Planung vorgelegt, die u.a. die Freihaltung des Überschwemmungsgebietes entlang der Ems berücksichtigt. Dieser verbleibende Grünstreifen entlang der Ems kann durch eine Flächenextensivierung als interner Nahrungsflächenausgleich für Stare und Fledermäuse genutzt werden. Der Nahrungsflächenbedarf für Breitflügelfledermäuse kann somit vollständig intern erbracht werden.“

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

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

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

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

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

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

Zu 19.

Es ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung abwägungsrelevante Emissionen erzeugt werden. Der planbedingte Mehrverkehr bzw. die Auswirkungen dessen auf die Wohnsiedlung am Helschenweg wurde im Rahmen eines Schallgutachtens (ZECH Ingenieure) geprüft: *„Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch den aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung entstehenden Mehrverkehr keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an den bestehenden Wohnhäusern im Bereich südlich des Helschenwegs zu erwarten ist.“*

Zu 20.

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

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen (Beschilderungen, Fahrbahnverengungen, Poller oder ähnliche Maßnahmen der

Geschwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet werden, um Verkehrsflüsse in südliche Richtung zu vermeiden. Für die Römerstraße werden entsprechend knapp 4.000 tägliche Fahrten prognostiziert, von denen rd. 2.500 Fahrten von den im Gebietsinneren und über die Quartierszufahrt an der Römerstraße angebundenen Nutzungen (Wohnen, Kita, Förderschule) und rd. 1.400 tägliche Fahrten aus der Dienstleistungsnutzung an der Walshagenstraße resultieren.

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

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

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

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

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

Zu 21.

Naturschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht untersucht, bewertet und – falls erforderlich – geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen formuliert.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung, damit im öffentlichen Interesse und verfolgt nicht ausschließlich private Investoreninteressen: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu beitragen, die bau- und nutzungskulturellen Zeitzeugnisse zu erhalten und

das Baudenkmal vor einem drohenden Verfall zu bewahren. Eine Nachnutzung der ehemaligen Weberei als Bildungseinrichtung aus dem Bereich Förderpädagogik entspricht § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, da Belange des Bildungswesens in den Planungszielen berücksichtigt werden.

Die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess wurde bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 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 besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 angeboten, der neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes eine Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern ermöglichte. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt.

Zu 22.

Dass im Bereich der Damloup-Kaserne ebenfalls Wohnungsbau entstehen soll, ist ebenso bekanntes Planungsziel wie die Entwicklung der hier gegenständlichen Flächen. Die Planung können sich dabei vor dem Hintergrund der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes jedoch nicht ersetzen.

In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen (Ziel dabei: 30 Prozent EFH, ZFH, RH und 70 Prozent Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausbebauung). Konkret werden 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)

Bei einer Realisierung der Konzeption können neben der Überplanung des Bestands mit der geplanten Förderschule und dem geplanten Seniorenwohnen mit angedockter Kita ca. 450 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen.

Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. 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).

Zu 23.

Die Projektentwickler können keinerlei Anspruch auf Einleitung oder Abschluss des Bauleitplanverfahrens stellen. § 1 Abs. 3 BauGB schließt auch aus, dass dies durch einen Vertrag begründet werden kann. Der Rat der Stadt Rheine hat darüber zu entscheiden, ob für die Flächen verbindliches Planungsrecht zustande kommt. Sollte dies nicht der Fall sein, würde – im Abgleich mit ggf. ohne Bebauungsplan bereits zulässigen Nutzungen im Einzelfall – keine Entwicklung erfolgen.

Nr. 26 ID 18368 Stellungnahme v. 07.06.2021

Inhalt:

Zum Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit Bebauungsplan 352, „Emsauenquartier Kümpers" habe ich im online Beteiligungsformular folgende Information nachlesen können:
Ziel der Planung ist im Wesentlichen eine Entwicklung des integriert im Siedlungsgefüge gelegenen Planbereichs mit dem Schwerpunkt ‚Wohnen' bei Aufrechterhaltung hinreichend verbleibender Gewerbeanteile.
Auch eine sinnvolle Um- oder Nachnutzung des prägenden, z.T. denkmalgeschützten Gebäudebestands ist beabsichtigt.
Die Entwicklung des Planbereichs soll im Abgleich mit den weitergehend zu prüfenden Belangen des Umweltschutzes, Erfordernissen des Hochwasserschutzes und sonstigen Belangen erfolgen und hierauf nach Abwägung aller Belange im erforderlichen Umfang Rücksicht nehmen.

Verfahrensschritte
• 12.05.2021, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
• 12.05.2021, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
• 27.05.2021, Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
• 01.06.2021 - 30.06.2021, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB

Parallelverfahren
• 41. Änderung Flächennutzungsplan Emsauenquartier Kümpers

Anhänge
- Plandarstellung
- Übersichtsplan mit Luftbild
- Auszug aus dem Regionalplan
- Strukturkonzept
- Biotopkartierung

Bekanntmachungen
• Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung
Nach § 3 Absatz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
Ich stelle fest, dass anscheinend wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die

Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, nicht der angeführten Öffentlichkeitsbeteiligung zu entnehmen sind.

Insofern frage ich:
1.) Was soll auf dem Gebiet entstehen, verändert oder angepasst werden?
2.) Welche Lösungen wurden bislang erarbeitet, der Öffentlichkeit zur Beteiligung vorgelegt und aus welchen Gründen nicht weiter verfolgt?
3.) Was unterscheidet die nunmehr den Planunterlagen nicht nachvollziehbare städtebauliche Lösung von bislang der Öffentlichkeit zur Beteiligung vorgelegten städtebaulichen Lösungen?
4.) Wurde ein Teil des Quartiers bzw. des Planbereiches im Interessensbekundungsverfahrens der Zollverwaltung zur Ansiedlung einer Hochschule der Zollverwaltung eingebracht?
4a.) In welchem Zeitraum wurde das Interessensbekundugungsverfahren der Zollverwaltung durchgeführt?
4b.) Wann soll der Sieger des Interessensbekundundungsverfahrens der Zollverwaltung ausgelobt werden?
4c.) Ab welchem Zeitpunkt bzw. bis wann soll - nach der Ausschreibung des Interessensbekundungsverfahrens der Zollverwaltung - die avisierte und in Rede stehende Hochschule erstellt sein bzw. den Betrieb aufnehmen?
4d.) Wie viel Studenten sollen in der avisierten Hochschule der Zollverwaltung unterrichtet werden ?
4e.) Wer soll Eigentümer der Liegenschaft Hochschule nach dem Interessensbekundungsverfahren der Zollverwaltung sein?
4f.) Für welchen Zeitraum soll eine Hochschule der Zollverwaltung an diesem Standort untergebracht werden?
4g.) Wird für die Unterbringung der Studenten Wohnraum im Bereich der Hochschule gewünscht oder ist nach der Ausschreibung des Interessensbekundungsverfahrens die Schaffung von Wohnraum für die potentiellen Studenten vorgesehen?
4h.) Wurde auch der Standort Damploup Kaserne in Rheine als alternativer und qualifizierte Standortalternative in das Interessensbekundungsbekundungsverfahren der Zollverwaltung eingebracht?
4i.) Wäre es denkbar und nach der Ausschreibung des Interessensbekundungsverfahrens möglich, dass die avisierte Hochschule der Zollverwaltung über zwei Standorte in Rheine, dem Standort der Damploup Kaserne und dem Standort dieses Bauleitverfahrens qualifiziert werden könnte?
4j.) Wäre es denkbar und nach der Ausschreibung des Interessensbekundungsverfahrens möglich, dass die avisierte Hochschule der Zollverwaltung z. B. mit dem studierenden Teil an einem Standort in Rheine und übrige Anforderungen wie z. B. Wohnraum für die Studenten an einem anderen Standort in Rheine errichtet werden können?
4k.) Welche Chanen und Potentiale sowie Risiken und Beeinträchtigungen sind mit der Errichtung einer Hochschule der Zollverwaltung nach dem Interessensbekundungsverfahren aus Sicht der Stadt Rheine städtebaulich, bildungspolitisch, sozialpolitisch, wohnungspolitisch, ökologisch, verkehrspolitisch und wirtschaftspolitisch für die Stadt Rheine vorhanden?
4l.) Gibt es eine Abstimmung zwischen der Stadt Rheine und dem Kreis Steinfurt bei der Errichtung und / oder Ansiedlung von Hochschuleinrichtungen in der Stadt Rheine und / oder dem Kreis Steinfurt?
4m.) Haben sich andere Städte im Kreis Steinfurt und / oder der Kreis Steinfurt auf das Interessensbekundungsverfahren zur Ansiedlung einer Hochschule beworben ? Wenn ja, welche Standorte im Kreis Steinfurt ? Wenn ja, wenn erfolgte die jeweilige Bewerbung der weiteren Standorte?
4n.) Wie schätzt die Stadt Rheine die Erfolgsaussichten für den Standort dieses Bauleitverfahrens ein?

4o.) Wie schätzt die Stadt Rheine die Erfolgsaussichten für einen alternativen Standort Damploup Kaserne ein?
4p.) Welche weiteren alternativen Standorte sind der Stadt Rheine für die Stadt Rheine bekannt?
4q.) Wie schätzt die Stadt Rheine die Erfolgsaussichten für eine Standortkombination in Rheine ein, die nicht nur den Standort dieses Bauleitplanverfahrens vorsieht, ein?
4r.) Warum enthält diese Öffentlichkeitsbeteiligung keine Informationen zum Interessensbekundungsverfahren der Zollverwaltung zur Ansiedlung der Hochschule obwohl bereits in den Medien bei der Projektvorstellung Aussagen vorgenommen wurden?
4s.) Wird mit dieser Einleitung die rechtliche Vorgabe zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGesetzbuch vollumfassend durch die Stadt Rheine erfüllt?
4t.) Werden mit dieser Öffentlichkeitsbeteiligung alle der Stadt Rheine vorhandenen Informationen zur Quartiersentwicklung öffentlich der Bürgerschaft aufgezeigt oder wurden möglicherweise Projektbestandteile nicht angeführt?
4u.) Welche Projektbestandteile wurden nicht angeführt und warum?

Anmerkung: Sofern es sich nicht um eine Hochschule der Zollverwaltung, sondern um ein anderes Interessensbekundungsverfahren und / oder eine andere Hochschule handeln sollte, so sind die Fragen auf das entsprechende Interessensbekundungsverfahren und / oder der anderen Hochschule zu beziehen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1:

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

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (ehem. Spinnerei) im Norden des Plangebiets sind seniorengerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte vorgesehen, im Bereich der „Shed-Hallen“ (ehem. Weberei) ist die Entwicklung einer gemischten Nutzung im Sinne von Wohnen und Arbeiten und die Integration von Bildungseinrichtungen geplant.

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

Im südlichen Teil des Plangebiets ist angrenzend zu den bestehenden Wohnquartieren die Platzierung von Ketten- und Stadthäusern vorgesehen.

In dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen (Ziel dabei: 30 Prozent EFH, ZFH, RH und 70 Prozent Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausbebauung). Konkret werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

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

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

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

Zu 2.

Gegenstand der Beratung im Rahmen der in der Stellungnahme in Bezug genommenen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 12.05.2021 (Vorlage Nr. 221/21) waren Strukturkonzepte, die in vier Varianten grundlegende Entwicklungsziele für die das Plangebiet aufgezeigt haben. Die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess wurde damit bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 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 besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 angeboten, der neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes eine Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern ermöglichte. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt.

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.

Zu 3.

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

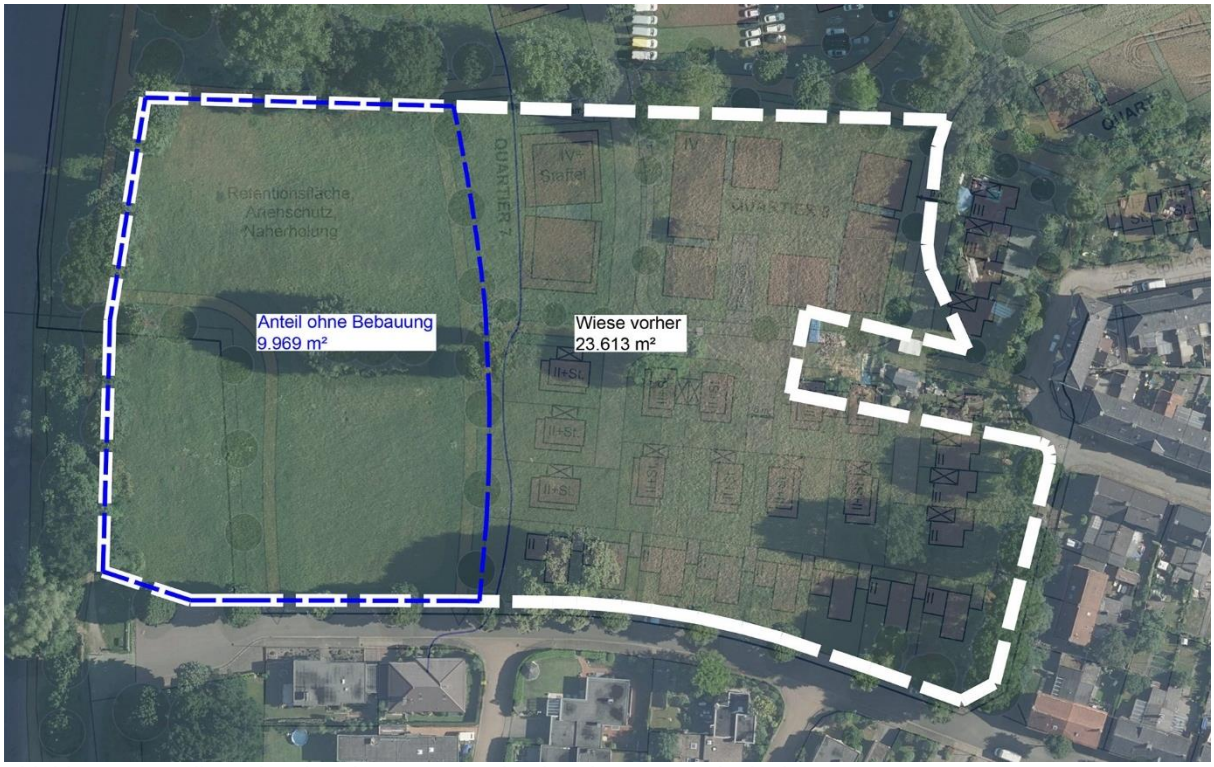


Abbildung: Darstellung der überplanten und nicht überplanten Anteile der heutigen Wiese

Zu 4.

Eine Hochschulnutzung durch den Zoll ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Nr. 27 Anwohner/in Bayernstraße Stellungnahme v. 09.05.2022

Inhalt:

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
zur Beratung in der nächstmöglichen Sitzung des Rates der Stadt Rheine sowie in der nächstmöglichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz bringe ich eine Anregung nach § 24 GO NRW ein. In der Vorlage 157/22 bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort der Planung

„Emsauenquartier Kümpers" geht es u.a. um die Bebauung/Umnutzung der Grünland-Flächen nördlich der Bayernstraße.
Dazu rege ich an: Der Rat der Stadt Rheine möge beschließen, dass das Grünland nördlich der Bayemstraße etwa bis zu einer Linie deutlich oberhalb der Einmündung der Bextenstraße in den Helschenweg und dann westlich in Richtung Ems nicht bebaut werden soll. Der aktuell gültige FNP soll dementsprechend nicht geändert werden. Der Rat möge zudem beschließen, die Planung derart zu überarbeiten. dass die bislang auf dem Grünland nördlich der Bayernstraße vorgesehene Wohnraumbebauung in dem Teil der alten Fabrik realisiert werden soll, der im vorliegenden Plan farblich orange dargestellt wird (Scheddach-Hallen).

Begründung:
Eine Bebauung des u.a. ökologisch, aus Klimaschutz-Gründen sowie in Sachen Naherholung als wertvoll zu betrachtenden Grünlandes nördlich der Bayernstraße (das Areal liegt im Außenbereich der Stadt Rheine) ist nicht zwingend notwendig. Der Bedarf dafür entsteht nach bisher vorgetragenen Argumenten ausschließlich daraus, dass eine Umnutzung des Fabrik-Areals anders als durch eine Bauland-Vermarktung nicht realisierbar wäre. Die beabsichtigte Projekt-Finanzierung seitens des Investors ist aber keineswegs eine ausreichende Begründung für die Umwandlung des Grünlandes in Bauland. Logisch ist, den in Rheine auch laut Wohnraumversorgungskonzept benötigten Wohnraum dort zu schaffen, wo er problemlos, umweltschonend und im positiven Sinne für die Umwelt und den Stadtteil Schotthock erstellt werden kann.
Für den Bereich der Fabrik, in dem jetzt noch die nicht denkmalsgeschützten und auch optisch nicht prägenden Scheddach-Hallen stehen, liegt bislang keine erkennbar gesicherte Nutzung (kein Ankermieter) vor. Wie auch die Vorspiegelung einer möglichen Ansiedlung einer Bildungseinrichtung des Zolls bei Projektstart offenkundig ausschließlich dazu dienen sollte, die Gremien-Zustimmung zu einer eine Gesamtplanung schnellstmöglich zu erwirken, kann die in der nun vorliegenden Planung genannte Errichtung einer .„Bildungseinrichtung" mit „Tumhalle / Multinutzung", die sogar ausdrücklich als „Schule" bezeichnet wird, wohl nur als reine Wunschplanung bezeichnet werden. Eine konkreter Nutzer/Träger o.ä. wird nicht genannt. Auch dass die Stadt Rheine o.ä. dort eine Schule errichten möchte, ist weder bekannt noch in der Diskussion. Dieser von der Fläche her ebenso große Teil des Geländes (die Scheddach-Hallen) eignet sich daher in hervorragender Weise dafür, die Anzahl der geplanten Bauten/Wohneinheiten des im Plan als Quartier 6 ausgewiesen Bereiches dort im nördlichen Teil des Plangebietes zu realisieren. Mit einer solchen Planänderung kann die - auch in der öffentlichen Diskussion sehr strittige Bebauung des Grünlandes - vermieden werden, die für den Schotthock dringend nötige Grün- und Erholungszone kann erhalten werden. Die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten in dem Plangebiet kann so problemlos gehalten, wenn nicht gar vergrößert werden. Die geplante Bebauung im Quartier 4 soll zudem so modifiziert werden, dass die Geschosshöhe zu Fabrik hin langsam ansteigt. Hinzufügen möchte ich, dass eine solche Planänderung wie in dieser Anregung beschrieben bsd. auch mit Blick auf die unter Erhaltungssatzung stehende ehemalige Werkssiedlung - in der gesamten Stadt Rheine umgangssprachlich als „Kuba" bekannt - einen stadt- und landschaftsplanerisch einen deutlichen Gewinn darstellen würde.
Es würde mich und viele, viele Mitbürger freuen, wenn meine Anregung Berücksichtigung findet.
Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Die dahinter angeordneten, zum kleingliedrigen Bestand abgestuft, geplanten Geschosswohnungen sorgen für eine dem Wohnraumversorgungskonzept entsprechenden und auch aus städtebaulichen Gründen gebotenen Ausnutzung zur Umsetzung von

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

Wenngleich es sich bei der Wiese in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen und liegt eine planungsrechtlich und städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung vor, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann.

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

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

Im Bereich der ehemaligen Weberei möchte der Landschaftsverband Westfalen-Lippe eine Förderschule für körperlich beeinträchtigte Kinder errichten und betreiben. Diese Zielsetzung entspricht den nunmehr im Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festsetzungen.

Nr. 28 Anwohner/in Hesselteweg, Stellungnahme v. 10.05.2022

Inhalt:

Anregung nach § 24 GO NRW sowie § 5 Hauptsatzung Stadt Rheine
Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
zur Beratung im Rat der Stadt Rheine möchte ich eine Anregung nach § 24 GO NRW einbringen. In der Vorlage 157/22 bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort der Planung „Emsauenquartier Kümpers" geht es u.a. um die verkehrliche Erschließung des geplanten neuen Baugebietes. Dazu rege ich an, dass der Rat der Stadt Rheine einen Beschluss mit folgenden Ziel fassen soll: Auch der Bahnübergang in Zuge der Bayernstraße (TÜV/Twieling) muss mit einer Schrankenanlage gesichert werden.
Begründung:
In der Vorlage 157/22 heißt es u.a., dass sich laut „Schätzung" eines Fachbüros „absehbar notwendig die Konsequenz abzeichnet, dass die Hauptanbindung über die Römerstraße bei deren Querung der Bahnlinie durch eine Schrankenanlage zu sichern ist (Grund: verkehrsfachliche Einstufung als „starker Verkehr"). Die Querung der Bayernstraße („mäßiger Verkehr") erfordert dagegen der Ersteinschätzung zufolge zwingend keine weitere Infrastruktur. Dieser Übergang könnte - vorbehaltlich der vertiefenden Prüfung - ggf. über bei niedriger Geschwindigkeit der Eisenbahnfahrzeuge hörbare Signale entschärft werden."
Die Einschätzung des Fachbüros wird der zu erwartenden Realität nach erfolgter Umnutzung der Fabrik/Bebauung überhaupt nicht standhalten. Die Grundannahme, dass der Verkehr größtenteils über die Römerstraße abfließen (oder zufahren…) wird, ist nicht fachgerecht und muss als Wunschdenken betrachtet werden. Logisch für jeden Rheinenser, der heute und auch zukünftig das Fabrik-Gelände Kümpers verlassen will und z.B. in Richtung Stadt mit Amtsgericht, Bahnhof, Rathaus, Wochenmarkt, Sparkasse, Innenstadt oder auch in Richtung Neuenkirchen, Steinfurt, Münster unterwegs ist, wird NICHT die Römerstraße nutzen, sondern wird den kürzeren und erheblich schnelleren Weg über die Walshagenstraße in Richtung Kardinal-Galen-Ring/Bodelschwingh-Brücke fahren. Bei Anfahrt des Ziels Kümpers- Fabrik gilt das auch. Hier werden aktuell (und in Zukunft!) zahlreiche Autofahrer, die z.B. aus Richtung Stadt mit Amtsgericht, Bahnhof, Rathaus, Wochenmarkt, Sparkasse, Innenstadt oder auch in Richtung Neuenkirchen, Steinfurt, Münster kommen, den erheblich kürzeren und schnelleren „Schleichweg" ab der Kreuzung bei „Hammer" über die Schleusenstraße und in Teilen die Wehrstraße zur Anfahrt nutzen. Alle Autofahrer, die das nicht tun und die große (Eisenbahn-) Kreuzung am Lingener Damm als Linksabbieger Richtung Kümpers-Fabrik genutzt haben, können dann ggfls. auch in die Bayernstraße abbiegen um ihr Ziel zu erreichen. Die Bayernstraße kann auch von allen genutzt werden, die aus Richtung „Obi" oder A-30 (Abzweig Dreierwalde) das Ziel anfahren wollen. Der neu zu errichtende Kreisverkehr am Lingener Damm ist in Sachen Anfahrt nur eine Option für alle, die aus Richtung Lingen und A-30 Rheine-Nord kommen.
Aus diesen heute schon bestehenden, logischen Alltags-Nutzungen ergibt sich zwingend - und im Gegensatz zu den vermuteten Voraussetzungen in der Vorlage 157/22 - die hohe Wahrscheinlichkeit, dass ein Großteil des An- und Abfahrenden Verkehrs die Walshagenstraße/Bayernstraße als Erschließungsstraße nutzen wird. Die Einschätzung „mäßiger Verkehr" an der Bahn-Querung Bayernstraße ist daher nicht haltbar. Auch diese Querung im Zuge der Bayernstraße muss deshalb zwingend mit einer Schrankenanlage versehen werden.

Weiterer Grund für die Forderung nach einer Schrankenanlage an der Bayernstraße ist auch, dass der Verkehr an dieser Stelle deutlich zunehmen wird, weil laut Vorlage 157/22 „die direkt an den Bestandsgebieten vorgesehene Wohnbebauungen über die dort vorhandenen Verkehrsflächen (Helschenweg, Bayernstraße) erreicht werden." Da dort laut vorliegendem Plan 24 neue Gebäude in teils mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen sind, wird auch die Zahl der Neu-Anlieger sowie der daraus resultierende Verkehr die Bayernstraße sowie die „Schleichwege" zur Anfahrt nutzen. Diese Bahn-Kreuzung ist nicht nur „mäßigem Verkehr ausgesetzt, eine Beschrankung ist zwingend nötig.
Eine Teil-Alternativlösung (oder eine gute Zugabe) wäre, die Walshagenstraße ab Bahn-Querung Bayernstraße als Einbahnstraße in Richtung Kümpers-Fabrik auszuweisen.

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

Im Analysefall (also ohne Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre) ergeben sich für den Knotenpunkt Römerstraße/Lingener Damm unter Berücksichtigung des dort konkret geplanten Kreisverkehrs die Qualitätsstufe B, was einer mittleren Wartezeit von bis zu 20 Sekunden entspricht. Für den Prognosefall (also mit Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre) ergibt sich ebenfalls die Qualitätsstufe C mit einer mittleren Wartezeit von bis zu 30 Sekunden. In Schulnoten ausgedrückt ändert sich die Verkehrsqualität an dem Kreisverkehr

damit von „gut“ in „befriedigend“. Für diese Qualitätsstufe führt das HBS aus: *„Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigen Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“*

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

Nr. 29 Anwohner/in Hesselteweg, Stellungnahme v. 25.05.2022

Inhalt:

Anregung nach § 24 GO NRW sowie 5 5 Hauptsatzung Stadt Rheine

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
zur Beratung in den Gremien des Rates sowie im Rat der Stadt Rheine lege ich eine Anregung nach § 24 GD NRW vor. Der Rat möge beschließen: im Zusammenhang mit der sich in der politischen Diskussion befindlichen Gesamtplanung für das „Emsauenquartier Kümpers” im Stadtteil Schotthock (Entwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers, Walshagenstraße) soll eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen dem Rat zur Diskussion vorgelegt werden. Das soll geschehen, bevor der Rat entscheidet über eine Änderung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes für das Grünland nördlich der Bayernstraße sowie eine Änderung des als Industriegebiet ausgewiesen Bereiches zugunsten einer Wohnbebauung.

Begründung:
Die etwa zwölf Hektar umfassende Gesamtplanung für das seitens des investors als Emsauenquartier Kümpers“ bezeichnete Projekt (Umnutzung der Fabrik, massiver Wohnbau auf dem Grünland) betrifft unmittelbar das direkt angrenzende Gebiet des Flora- Fauna-Habitat-Schutzgebiets der Ems. Zudem hat der Investor schon mehrfach die Absicht bekundet, den Bereich unmittelbar an der Ems (Weg), der traditionell von Tausenden Rheinensern und vielen Gästen der Stadt als grüner Naherholungsbereich und als „Tor nach Bentlage“ genutzt wird, einer „Aufwertung” zu unterziehen. Wie die Planung der massiven Wohnbebauung deutet auch diese beabsichtigte „Aufwertung” klar darauf hin, dass das FFH-Gebiet durch das in Planung befindliche Projekt stark betroffen sein könnte. Eine FFH-Prüfung ist daher unerlässlich.
Zudem ist auf das inzwischen im Rahmen der Planung für das Gesamtareal „Emsauenquartier Kümpers“ vorgelegte Artenschutzgutachten des münsterschen Büros „Ökon“ zu verweisen. Dieses Gutachten bescheinigt dem Grünland nördlich der Bayernstraße und rund um die alte Kümpers-Fabrik einen sehr hohen ökologischen Wert. Da die Grünlandfläche und das FFH-Gebiet in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu sehen sind, spricht auch dies für eine FFH-Prüfung.
Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsempfehlung:

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

Planung „Emsauenquartier Kümpers“
Abwägungsentwurf TÖBs + Behörden Stand: 06.07.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan
Verfahrenname: 352, Emsauenquartier Kümpers
Verfahrensschritt: Frühz. Beteiligung d.Öffentlichkeit u. Behörden gem. §3 (1) + §4 (1) BauGB
Zeitraum: 01.06.2021 - 30.06.2021

Nr. 1 Bez.regierung MS: Dez. 54 - Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogen. Umweltschutz
Stellungnahme v. 23.06.2021

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
von dem Vorhaben werden Belange des Dez. 54 Wasserwirtschaft berührt.
Das Vorhaben liegt im gesetzlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet der Ems. Die Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die obere Wasserbehörde der Bezirksregierung Münster.
Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Teilflächen auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß betroffen sein können. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.
Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält.
Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.
Auskunft erteilt Herr Klink, Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251/411-5079.

Abwägungsempfehlung:

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Die Planung nimmt somit Rücksicht auf die Belange des Hochwasserschutzes. Während rein rechtlich die Beplanung von den Bereichen ausgeschlossen ist, die statistisch von einem 100-jährigen Überflutungsereignis betroffen sind (HQ_{100}), hält die gegenwärtige Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor und (über-)erfüllt damit die rechtliche Grundlage des Hochwasserschutzes. Das ist gleichbedeutend mit einer Aufweitung der heutigen emsbegleitenden Grünflächen und gibt dem Gewässer damit im Vergleich zu vorherigen Planungsüberlegungen zusätzlichen Raum.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend so festgesetzt, dass die Hauptbaukörper nicht innerhalb des HQ_{extrem}-Bereiches liegen werden. Im Bereich des

ehemaligen Spinnereigebäudes kann dies nicht umgesetzt werden, da sich der HQ_{extrem}-Bereich dort teilweise auch auf das vorhandene Gebäude erstreckt. Da die Spinnerei als Baudenkmal jedoch umgenutzt und nicht über den baulichen Bestand hinaus erweitert werden soll, ist dies als Abwägungsergebnis für den Bereich vertretbar.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich westlich des Erschließungsringes wird der HQ_{extrem}-Bereich von der Neuplanung geringfügig überplant, was jedoch mit einer topografischen Senke in Verbindung mit der unmittelbar dort bestehenden Gewerbehalle erklärbar ist. Im Rahmen einer Bautätigkeit in diesem Bereich wird diese topografische Besonderheit ausgeglichen werden und die Ausbuchtung der HQ_{extrem}-Linie an Relevanz verlieren. Im Bereich der ehemaligen Spinnerei ist eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches nicht darstellbar. Der Bereich ist bereits bebaut und diese Bebauung als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet. Da bauliche Veränderungen dieses Bereiches stets unter strengen Vorgaben des Denkmalschutzes erfolgen müssen, ist dieser Bereich für die Belange des Hochwasserschutzes als neutral zu werten, da eine Verschärfung der Situation nicht zu erwarten ist.

Nr. 2 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen

Stellungnahme v. 17.06.2021,

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ihr Schreiben ist am 27.05.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach 5 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.
Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG I DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Haupterschließung des neu konzipierten Plangebietes ist über die Römerstraße vorgesehen, da diese den Verkehr absehbar am leistungsfähigsten abwickeln kann. Eine fachgutachterliche Bewertung dieser Erschließung unter Ansatz einer Berechnung der zu erwartenden Verkehrserzeugung hat ergeben, dass die Quartierszufahrt an der Römerstraße voraussichtlich knapp 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag nutzen werden. Vor dem Hintergrund der für eine Bewertung relevanten Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist bei einer Größenordnung von mehr als 2.500 Kfz-Überquerungen pro Tag eine Sicherung des Überganges durch eine Schrankenanlage erforderlich. Im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist entsprechend eine Beschrankung des Überganges unter Beteiligung der RVM konkret zu

planen und umzusetzen. Hierbei handelt es sich um eine zwingende Voraussetzung zur Erschließung des Plangebietes, die als Bestandteil des Erschließungsvertrages verbindlich zwischen der Stadt Rheine und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

Nr. 3 DB Immobilien

Stellungnahme v. 27.12.2021

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.g. Vorhaben:
Durch das Stadtgebiet verläuft die Bahnstrecke 9208 Osnabrück - Altenrheine.
Für den betroffenen Streckenabschnitt ist die Tecklenburger Nordbahn als Eisenbahninfrastrukturunternehmer, gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG), §2 und 3 und somit für die betriebliche Abwicklung des Bahnverkehrs und den damit verbundenen Auflagen verantwortlich.
Der Pächter bzw. die Betreibergesellschaft ist daher direkt am Verfahren zu beteiligen.
Die nächstgelegene Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG ist die 2273 Bottrop Nord – Quakenbrück in ca. 375m Entfernung.
Vorsorglich weisen wir jedoch immer auf folgendes hin:
Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur, Fahrzeuge und Zubehör sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)).
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen & Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).
Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung.
Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsempfehlung:

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

Die RVM ist im Verfahren ebenfalls beteiligt worden.

Nr. 4 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
Stellungnahme v. 11.06.2021

Inhalt:

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:
Schutzgut Boden:
Die Karte der schutzwürdigen Böden liegt in 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem ist die Beeinträchtigung der Böden durch die geplante Maßnahme zu bewerten. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass von der Planung schutzwürdige Böden betroffen sind, die eine sehr hohe Funktionserfüllung aufweisen (höchste Schutzstufe). Es handelt sich um Plaggenesche.
Für die Erstellung der Umweltprüfung kann die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEO-portal.NRW (https://www.geoportal.nrw/) abgerufen werden:
⁄ GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Inhalt:

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

Nr. 6 Kreis Steinfurt: Umwelt- und Planungsamt

Stellungnahme, Erstellt am: 29.06.2021

Inhalt:

„zu dem B-Plan 352 trage ich folgenden Anregungen und Hinweise vor:

Naturschutz und Landschaftspflege:

Ich gehe davon aus, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im nächsten Verfahrensschritt umfangreich und nachvollziehbar dargestellt und bewertet werden. Ich weise darauf hin, dass für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft es erforderlich ist, entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Text und Karte darzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die Inanspruchnahme von Grünland und von Gehölzen jeweils ein funktionaler Ausgleich erforderlich ist. Des Weiteren ist die funktionale Entwertung zu erhaltender Strukturen durch Störungen durch eine heranrückende Bebauung zu bewerten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs bezieht Teile des westlich gelegenen und im LP IV festgesetzten Naturschutzgebiet "Emsaue" ein. Das NSG ist ebenfalls FFH-Gebiet DE-3711-301 "Emsaue". Es wird angeregt, den Bereich des FFH- und Naturschutzgebietes auszugrenzen. Die dort befindlichen Strukturen sind gesetzlich geschützt.
Nach der Verwaltungsvorschrift VV-Habitatschutz NRW (2016) ist für Bebauungspläne im Umfeld von 300 m zu einem FFH-Gebiet eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, um die Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu klären. Detaillierte Planinhalte, die nicht bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung abgeprüft wurden, sind einer FFH-Verträglichkeit zu unterziehen. Die Prüfung ist nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift und dem "Leitfaden zur Durchführung von FFH- Verträglichkeitsprüfungen in NRW" (2002) durchzuführen.
Ihnen ist bekannt, dass gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung erforderlich wird. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung im Plangebiet die Anfertigung einer Artenschutzprüfung auf Grundlage einer Kartierung oder einer Potenzialanalyse erforderlich. Dabei sind Amphibien, Fledermäuse, Reptilien und Vögel zu berücksichtigen. Die vielfältige Habitatausstattung lässt auf ein nicht auszuschließendes Vorkommen von einer Vielzahl von planungsrelevanten Arten schließen. Daher wird eine Kartierung der Fledermäuse und Brutvögel dringend empfohlen. Zur Erfassung der Artengruppen und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist das neue Methodenhandbuch des MKULNV NRW ("Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen" vom 09.03.2017) zu beachten. Der Kartierungsumfang sollte mit der uNB abgestimmt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Fundortkataster und die Listen im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in NRW" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Auswertung des Messtischblattes) das tatsächliche Artenspektrum nur teilweise wiedergeben. Insbesondere sind die Daten zu Fledermausvorkommen lückenhaft. Es ist daher eine Kontrollüberlegung anhand der Habitatausstattung notwendig, ob das Vorkommen weiterer Arten auf der Vorhabenfläche möglich ist.
Ich weise zudem darauf hin, dass bereits auf der Ebene der ASP I eine Abfrage faunistischer Daten im Fundortkataster des LANUV (LINFOS), bei der unteren Naturschutzbehörde, der Biologischen Station Kreis Steinfurt, dem ehrenamtlichen Naturschutz (NABU, ANTL, BUND) oder sonstigen Experten in der betroffenen Region erforderlich.
In dem artenschutzrechtlichen Gutachten sind unter anderem folgende Punkte zu bearbeiten:

- *Es ist zu thematisieren, in welchem Umfang es zu Gehölzentfernungen kommt.*
- *Bäume mit relevanten Brusthöhendurchmessern (i. d. R. 30 cm) sind im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Quartierpotenzial zu überprüfen.*
- *Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ist das Gelände auf potentielle Habitatstrukturen zu untersuchen (u. a. Überwinterungshabitate).*
- *Weiterhin sind die Gebäude auf Winterquartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Es ist zu thematisieren, welche Gebäude im Zuge der Planverwirklichung abgerissen werden.*
- *Es sind Aussagen dazu zu treffen, ob sich im Plangebiet essenzielle Nahrungshabitate befinden.*
  Angrenzend zum Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet Emsaue (Nord) und die Biotopkataster-Fläche BK-3610-903. Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele dieser Flächen sind zu diskutieren und einzubeziehen.
- *Der unteren Naturschutzbehörde ist aus 2021 ein Brutvorkommen des Uhus auf dem Gelände bekannt. Dies ist im Zuge der Erfassungen zu überprüfen und im Gutachten als Brutvorkommen zu berücksichtigen.*
- *Weitere Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder angrenzend zu diesem sind der unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt.*

Auskunft erteilt die Durchwahl 1424

<u>Wasserwirtschaft:</u>
Vom Planbereich wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems berührt. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist in den Planunterlagen richtig dargestellt. Ich weise darauf hin, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz gelten.
Auskunft erteilt […], Durchwahl 3459

<u>Bodenschutz, Abfallwirtschaft:</u>
Das Betriebsgrundstück der ehem. Weberei, Spinnerei und Färberei ist im hiesigen Altlastenkataster unter der lfd. Nr.: 19-104 registriert. Ich gehe davon aus, dass die Problematik des Altstandortes bis zum folgenden Verfahrensschritt mit mir als uBB erörtert und erforderliche Sanierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes eng

abgestimmt werden. Eine entsprechende Darstellung der Bewältigung der Problemlage wird in der Begründung des B-Plans erwartet.
Der uBB liegen verschiedene Gutachten über die Altlastensituation sowie der Bausubstanz und deren Schadstoffgehalt vor. Im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung des Geländes wurden bereits Mitte der 1990 Jahre mit der Ihnen etwaige Sanierungs- bzw. Sicherungsszenarien abgestimmt und in Konzepten und Plänen konkretisiert.
Folgende Berichte/Gutachten des Büros Wessling aus Altenberge, die seitens der damaligen Eigentümerin in Auftrag gegeben wurden, sind aktenkundig:
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der H. Kümpers GbR, Walshagenstr. 127, 48429 Rheine vom 30.08.1995 (Proj. Nr.: A5235)
- Gutachten zu Detailerkundungen im Rahmen der Gefährdungsabschätzung auf dem Betriebsgelände der Hermann Kümpers GbR, Walshagenstr. 127, 48429 Rheine vom 16.10.1995 (Proj. Nr.: A5235)
- Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Bausubstanz des Betriebsgeländes der Hermann Kümpers GbR, Rheine vom 25.10.1995 (Proj. Nr.: A5235)
- Konzept zum Umgang mit Böden des Altstandortes "Hermann Kümpers GbR, Walshagenstr. 127-149, Rheine" vom 20.11.1995 (Proj. Nr.: A5235)
- Bericht über ergänzende Untersuchungen hinsichtlich der Flächennutzung auf dem Gelände der "Hermann Kümpers GbR, Walshagenstr. 127, 48429 Rheine" vom 16.01.1996 (Proj Nr.: A5235)
- Sanierungskonzept und Sanierungsplan für die kontaminierten Böden des Altstandortes "Hermann Kümpers GbR. Walshagenstr. 127-149, Rheine" vom 16.04.1996 (Proj. Nr.: A51235)
Aus den Gutachten zu den Bodenuntersuchungen geht hervor, dass an verschiedenen Stellen des Geländes anthropogene Auffülllungen vorliegen, die überwiegend Belastungen mit Schwermetallen (SM) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen. Diese Auffüllungen bestehen vornehmlich aus Ablagerungen von Schlacken- und Aschen. Weitere Ursachen waren eine unsachgemäße Lagerung von Produktionsresten (Latexlager) sowie der Betrieb einer Abwasserreinigungsanlage.
Aufgrund der angedachten Nutzungsänderung von einer 100-jährigen industriellen hin zu einer sensibleren wohnbaulichen, wurde in den Abstimmungsgesprächen vor allem eine Beseitigung der Belastungen präferiert. In einem Fall (Schlackeplatz) war, vermutlich um die Kosten der Entsorgung zu reduzieren, ein Verbleib, respektive eine Umlagerung und Versiegelung des Materials angedacht, sodass hierdurch ein direkter, menschlicher Kontakt unterbunden werden sollte.
Nach dem 1996 aufgestellten Sanierungsplan zu urteilen, sah der damalige Planungsstand eine Beseitigung aller baulichen Anlagen vor. Nicht mehr eindeutig nachvollziehbar sind die Überlegungen hinsichtlich des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes, welches vermutlich in seinem Bestand weiter genutzt werden sollte.
Die Gutachten wurden nach den damals geltenden gesetzlichen Grundlagen erstellt. Die vorliegenden Ergebnisse bedürfen daher einer erneuten Bewertung durch einen Gutachter nach den heutigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts. Zudem ist zu überprüfen, ob auch alle Verdachtsbereiche in die Betrachtung mit einbezogen wurden. Seitens der damaligen Eigentümerin wurden beispielsweise Untersuchungen im Spinnereigebäude explizit nicht beauftragt.
Anlässlich des jetzigen Beteiligungsverfahrens sichtete die uBB alle Bauakten aus dem Bestand der Stadt Rheine, um die jeweiligen Nutzungsbereiche der Gewerbeimmobilie nachvollziehen zu können. Im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der vorliegenden Untersuchungen, ist dieser an manchen Stellen nicht plausibel und bedarf einer weiteren Prüfung unter Einbeziehung von Ortsbesichtigungen. Zudem ist der aktuelle Stand zu den festgestellten Bodenbelastungen unklar. Nach Aktenlage ist davon auszugehen, dass nach der Vorlage des Sanierungsplanes keine weiteren Maßnahmen initiiert wurden. Inwieweit sich

hierdurch bereits ein Gefahrenpotential nach derzeitiger Nutzung ergibt, bedarf ebenfalls einer Überprüfung.
Aus abfallrechtlicher Sicht liegen eindeutigen Hinweise auf vorhandene Bauschadstoffe vor, die bei etwaigen Abbruchmaßnahmen zu einer Pflicht zur ordnungsgemäßen Trennung und Entsorgung gefährlicher Abfälle führen. Auch hier ist der Bestand der Immobilien noch einmal gegenüber den damaligen Aufnahmen zu überprüfen. Es wird angeregt, die weiteren Überlegungen zu der geplanten Nutzung des Geländes eng mit der uBB abzustimmen (Durchwahl 1465)"

Abwägungsempfehlung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht, eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung sowie eine Artenschutzprüfung erstellt. Die Annahme der Unteren Naturschutzbehörde, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft umfangreich und nachvollziehbar dargestellt werden, ist somit zu bestätigen. Gegenstand des Umweltberichtes ist auch die Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur Kompensation verbleibender Eingriffe. Die Hinweise zu den Prüfumfängen der einzelnen Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an die Grenze des FFH-Gebietes „Emsaue" an (DE-3711-301). Die Schutzgebietsgrenzen des FFH-Gebietes „Emsaue" sind deckungsgleich mit den Grenzen des Naturschutzgebietes „NSG Emsaue" (ST-079; MUNLNV (2022). Westlich der Ems, im Bereich des Sportplatzes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Bentlage-Hengemühle" (LSG 3610-0003).

Wasserwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung nimmt sensibel Rücksicht auf die Belange des Hochwasserschutzes. Während rein rechtlich die Beplanung von den Bereichen ausgeschlossen ist, die statistisch von einem 100-jährigen Überflutungsereignis betroffen sind (HQ_{100}), hält die gegenwärtige Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor und (über-)erfüllt damit die rechtliche Grundlage des Hochwasserschutzes. Das ist gleichbedeutend mit einer Aufweitung der heutigen emsbegleitenden Grünflächen und gibt dem Gewässer damit im Vergleich zu vorherigen Planungsüberlegungen zusätzlichen Raum.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

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

Nr. 7 Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland
Stellungnahme v. 10.06.2021

Inhalt:

„gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken, da ca. 3000 m² Wald überplant wird (Karten anbei) und dies nicht adäquat dargestellt und ausgeglichen wird.
Können Waldflächen nicht erhalten (Begründung notwendig) und entsprechend als Wald dargestellt werden, sind diese im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen, um von einem ausreichendem Ausgleich sprechen zu können.
Diese Fläche muss geeignet und abgestimmt und darf vorher kein Wald und auch nicht in irgendeiner Form versiegelt gewesen sein. Die Fläche ist mit standortgerechten, klimastabilen Forstpflanzen, innerhalb der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.
Um die Bedenken zurückstellen zu können wird diesbezüglich eine hinreichend bestimmte Beschreibung der Kompensationsmaßnahme (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe! Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %) sowie die Fläche (Gemarkung, Flur, Flurstück) benötigt.“

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

Inhalt:

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

Inhalt:
Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem eigentlichen Planvorhaben werden aus landwirtschaftlicher / agrarstruktureller Sicht weder Bedenken noch Anregungen geäußert.
Bedenken werden wegen der ggf. geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen von Ausgleich und Ersatz bzw. Artenschutzmaßnahmen sowie der Wiederaufforstung geäußert.
Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die Agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann. Im konkreten Fall bieten sich nach unserer Einschätzung auch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selber, u.a.

entlang der Ems, an. Sollten landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wird daher unsererseits gefordert, dass aus der Umweltprüfung hervorgeht, wie die Vorrangprüfung erfolgt ist und warum die im Bundesnaturschutz genannten vorrangigen Maßnahmen nicht erfolgen können.

Abwägungsempfehlung:

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

Nr. 10 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

Stellungnahme v. 04.06.2021, siehe Anlage

Inhalt:

Schreiben v. 28.05.2021:
„Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Baus,
es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen.
Da jedoch bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:

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

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 11 LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Städtebau und Landschaftskultur
Stellungnahme, Erstellt am: 25.06.2021

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Baus,
vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung an oben genannten Planverfahren.

Mit der vorgelegten Planung verfolgt die Stadt Rheine das Ziel, das Gelände der ehem. Firma Kümpers zusammen mit bisher landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzten Flächen für die Wohnnutzung, Dienstleistung bzw. Mischnutzung bauplanungsrechtlich vorzubereiten.
Wie bereits im Strukturkonzept vermerkt, liegt in dem Plangebiet das denkmalgeschützte, ehem. Spinnereigebäude der Fa. Kümpers (Walshagenstraße 6), das ein bedeutendes Dokument für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse wie auch für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte Rheines darstellt. Die Spinnerei, Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut, soll nach dem Strukturkonzept für seniorengerechtes Wohnen genutzt werden.
Wir weisen darauf hin, dass der Umbau des Denkmals zum "Seniorengerechten Wohnen" im Hinblick auf Substanz- und Umgebungsschutz des Spinnereigebäudes gem. § 9 DSchG NRW der Abstimmung mit unserem Haus, insbesondere mit der Ansprechpartnerin für Technische Kulturdenkmalpflege […],bedarf und weisen auf die markante Gestaltung des Treppen- und Wasserturms hin, die prägend für die Stadtsilhouette aus westlicher Richtung ist. Bitte prüfen Sie in Abstimmung mit unserem Haus vor der nächsten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dringend die grundsätzliche Eignung des Denkmals zu einem Wohnprojekt für Senioren. Wir empfehlen die entsprechenden Unterlagen im weiteren Verfahren zur Verfügung zu stellen.
Aus dem vorgelegten Strukturkonzept wird der zukünftige Umgang mit den nicht denkmalgeschützten Gebäuden der Fa. Kümpers noch nicht deutlich genug. Um im weiteren Verfahren Eingriffe in den Umgebungsschutz des Denkmals entsprechend beurteilen zu können,
bitten wir um die genaue Beschreibung der baulichen Umsetzung des Projektes "Ausbildungsgang Verwaltungsinformatik Zoll". Sollen die ehemaligen Hallen und das Kesselhaus erhalten bleiben oder werden diese Gebäude durch Neubauten ersetzt?
Für das weitere Planverfahren weisen wir auch darauf hin, dass am südlichen Rand des Geltungsbereichs zwischen Helschenweg im Norden, Bayernstraße im Süden und der Walshagenstraße im Westen eine bislang nicht auf ihren Denkmalwert geprüfte Werkssiedlung liegt.
Eine Überprüfung der Siedlung auf ihren Denkmalwert nach § 2 DSchG NRW könnte hinsichtlich der Bestimmung weiterer Planungserfordernisse sinnvoll sein.
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Spinnereigebäude und die Werkssiedlungen der Spinnerei und Weberei Kümpers im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland, Regierungsbezirk Münsterland (online verfügbar unter: https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft) innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich "D4.1 Gronau, Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen, Rheine" konstituierende Merkmale darstellen. Wir bitten um die Auswertung des Fachbeitrags im weiteren Verfahren.

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

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

„Die Spinnerei für die Firma Carl Kümpers & Söhne, ab 1912 Hermann Kümpers, wurde 1905 von dem Architekten Sidney Statt aus Oldham, England, entworfen. Bei dem Kerngebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Backsteingebäude. Die Ecken des Spinnereigebäudes sind durch je einen Turm über quadratischem Grundriss betont. An der Ostseite des Gebäudes befindet sich zudem ein eingeschossiger Anbau mit Sheds. Den betrieblichen Erfordernissen entsprechend wurde das Spinnereigebäude mehrfach erweitert. 1949 errichtete der Architekt Hahnel aus Rheine an der Südostecke der Spinnerei einen

dreigeschossigen Anbau, welcher sich in seiner äußeren Gestalt (Fassade und Fenster) vollkommen dem Ursprungsbau anpasst. Ebenso wurden nach dem Krieg auf der gesamten Westseite ein eingeschossiger Bau zur Aufnahme von Sozialräumen sowie auf der Nordseite ein Aufzug hinzugefügt."

Der Erhalt des Denkmals (Spinnerei) steht außer Frage, nicht nur, weil er festgeschrieben ist, sondern weil das Gebäude ein Symbol ist für eine große Epoche der Wirtschafts- und Stadtgeschichte von Rheine. Der Projektträger steht für die geplanten Umnutzungen der Bestandsbauten im Austausch mit dem LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen und der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Rheine).

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

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

Um dem Denkmal eine Zukunft mit neuer Nutzung zu ermöglichen, bedarf es sehr umfangreicher Eingriffe in die statische Grundkonstruktion des Gebäudes. Es ist vorgesehen, dem Gebäude ein Staffelgeschoß hinzuzufügen in Form einer leichten (transparenten) Glaskonstruktion für eine exklusive Wohnnutzung mit Dachgärten. Dieser moderne Zusatz wurde hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes mit den Denkmalbehörden abgestimmt und soll architektonisch die Verzahnung des Denkmals mit den südlich geplanten Neubauten, die ebenfalls solche transparenten Staffelgeschosse erhalten sollen, prägen. Ebenfalls ein notwendiges Zugeständnis an moderne Wohnqualitäten stellen über die historischen Fassaden verteilt geplante Balkone dar.

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

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

Wenn man ein „Denkmal" in einem (ebenfalls historischen) Bebauungskontext beschreibt, abgrenzt und es dadurch sichert, bedeutet das gleichzeitig eine Entscheidung über das damit Ausgegrenzte. Das betrifft im Falle des Kümpers-Areals die ausgedehnten Shedhallen sowie das Kesselhaus (mit Schornstein). In der Vergangenheit ist bei allen erarbeiteten Planungsvarianten davon ausgegangen worden, diese Gebäude vollständig abzureißen und das Gelände städtebaulich mit Neubauten zu überplanen. Das ist bei der jetzt vorliegenden Planung nicht der Fall. Es wird der Grundansatz verfolgt, dass gerade auch die Shedhallen mit ihrer flächig ausgedehnten charakteristischen Dachkontur und das Kesselhaus mit seinem technischen Tonnendach und dem weithin sichtbaren Schornstein auf eine Weise landschaftsbildprägend sind, die auch in einem größeren städtischen Kontext einen identitätsprägenden Ort bildet, den es zu erhalten gilt. Für die im Bereich der ehemaligen Weberei geplante Förderschule werden im Rahmen eines Architekturwettbewerbes Neubauten auf dem Areal der Shedhallen entstehen, die durch die vorgegebene Shedstruktur bestimmt werden.

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

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

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

Nr. 12 Stadt Rheine: FB 5.60 - Bauordnung/Kampfmittelräumung

Stellungnahme, Erstellt am: 27.05.2021
Im Anhang die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg für den Dienstgebrauch.

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:
Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 10901.
Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.
Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen).

Allgemeines:
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde
oder Polizei zu verständigen.

Weiteres Vorgehen:
Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das
Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter http://www.bra.nrw.de/479001.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf die potenzielle Kampfmittelbeeinflussung ergänzt und darin die vorgeschlagene Maßnahme „Sondierung zu bebauender Flächen und Baugruben“ genannt. Der Blindgängerverdachtspunkt wurde im April 2022 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht. Hinweise auf (noch) vorhandene Bombenblindgänger gibt es nicht, die Untersuchung des Blindgängerverdachtspunktes ist somit abgeschlossen.

Nr. 13 Stadt Rheine: II.13 Kinder- und Jugendarbeit

Stellungnahme, Erstellt am: 29.07.2021

Inhalt:

Für die gesamte Überplanung des ehemaligen Kümpersquartiers mit ca. 400 Wohneinheiten und den damit begründeten Zusätzlichen Einwohnern wird der Neubau einer mindestens 4-gruppigen Kita, mit Option diese auf 5-gruppig zu erweitern, erforderlich. Je nachdem, wie der Grundstückszuschnitt im Planungsentwurf ,für die Kita zulässt, sind bei eingeschossiger Bauweise ca. 3.200 bis 3.500 qm anzusetzen. Ich bitte Sie, diese Fläche als Kita / Gemeindebedarfsfläche im Flächennutzungsplan / Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Spielflächen:
In der unmittelbaren Nähe sind die beiden Spielplätze am -Walshagenpark und in der Bayerstr.. Aus unserer Sicht sollten diese beiden Spielflächen aufgewertet werden. Hierzu sollte die Summe an Geldmitteln, die für eine neue Spielfläche am Emsauenquartier Kümpers (ca. 1.500 bis 2.000 qm) verwendet würde, den beiden Spielflächen für eine Aufwertung Seitens der Stadtplanung zur Verfügung gestellt werden.

Grundschule:
Die zu erwartenden Neubürger/Neubürgerinnen werden grundsätzlich auch einen erhöhten Bedarf an Grundschulplätzen bzw. Plätze für den offenen Ganztag (DGS) nach sich ziehen. Ich bitte Sie, bei der weiteren Planung des Emsquartier Kümpers um eine enge Abstimmung mit dem Jugendamt und dem Fachbereich Schulen. Soziales, Migration und Integration.

Abwägungsempfehlung:

Kindertageseinrichtungen

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

Spielflächen

Die Hinweise bzgl. einer geplanten Aufwertung der beiden Spielplätze am Walshagenpark und der Bayernstraße werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler zur Aufwertung der vorhandenen Spielflächen wird als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages geschlossen.

Grundschule

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

Nr. 14 Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung

Stellungnahme, Erstellt am: 13.07.2021

Inhalt:

Grundsätzliches:
Aus Sicht der Entwässerung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzbarkeit dieses Vorhabens.

Entwässerungsverfahren:
Das gesamte Projektgebiet - also auch die Bestandsflächen - sind im Trennverfahren zu entwässern. Die Entwässerungsplanung ist mit den Aufsichtsbehörden und den Technischen Betrieben Rheine abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Schmutzwasser:
Das anfallende Schmutzwasser kann in die angrenzende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Regenwasser:
Anfallendes Regenwasser ist an einer gemeinsamen Einleitungsstelle in die Ems einzuleiten. Vor Einleitung in die Ems ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. [Anm.: Ob es innerhalb der HQ-100-Linie der Ems errichtet werden darf, muss noch geklärt werden] Je nach Verschmutzungsgrad des im Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers ist vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken eine Regenwasservorbehandlung erforderlich. Die Einleitungsstelle in die Ems muss mit schwerem Gerät (Kanalspülwagen, Schlegelmäher, usw.) zum Zwecke der Unterhaltung anfahrbar sein.

Überflutungsschutz:
Bei Starkregen aus der Kanalisation austretendes Wasser und oberflächig wild abfließendes Wasser muss kontrolliert über gesicherte Trassen schadlos zur Ems abgeleitet werden können.

Überschwemmungsgebiet:
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems ragt in das Projektgebiet. Die sich daraus ergeben Regelungen und Festsetzungen sind zu beachten.

Sonstiges:
Die Trasse des öffentlichen Mischwassersammlers entlang der Ems verläuft teilweise auf privater Fläche. Die Unterhaltung dieses Stranges muss auch weiterhin grundbuchlich

gesichert sein. In einem Streifen von 4 Metern rechts und links der Kanalachse darf der Kanal nicht überbaut werden.
Die Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Bayernstraße verläuft lt. Kanalkataster knapp entlang der Grundstücksgrenze. Hier ist eine Einmessung erforderlich. Gegebenenfalls ist hier ein Leitungsrecht einzutragen.
Die Entwässerung innerhalb der ‚KUBA-Siedlung' (Bebauung zwischen Helschenweg und Bayernstraße) müsste überplant / saniert werden. In der Walshagenstraße ist die Straßenentwässerung zu überplanen. So ist z. B. zwischen der Römerstraße und dem Helschenweg kein Regenwasserkanal vorhanden.
Der Helschenweg ist eine Privatstraße. Innerhalb der Straßenparzelle liegt ein privater Mischwasserkanal. Sollte die Straße in eine öffentliche Straße umgewidmet werden, so ist die Entwässerung auf eine Trennkanalisation umzustellen. Für die späte Übernahme der Kanalisation muss sich diese in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Das Ingenieurbüro Hinrichs führt nach Abstimmung den Technischen Betrieben bzgl. der Gebietsentwässerung aus:

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

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

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

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

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

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

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

Nr. 15 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung
Stellungnahme, Erstellt am: 27.05.2021

Inhalt:

„bei der Planung der neuen Straßenabschnitte bzw. Gestaltung der inneren Erschließung des Plangebietes sind grundsätzlich die Vorgaben der DGVU-Regel 114-601 Teil I Abfallsammlung "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" zu berücksichtigen.
Da Müllfahrzeuge in Sackgassen ohne ausreichend große Wendemöglichkeiten nicht rückwärtsfahren dürfen, ist soweit möglich auf Stichstraßen zu verzichten.
Bei der Planungen von Blockbebauung ggf. direkt auch ausreichend große Stellflächen für Abfallgroßcontainer 1,1 m² (Rest-, Bio-, PPK-, LVP) mit einplanen.

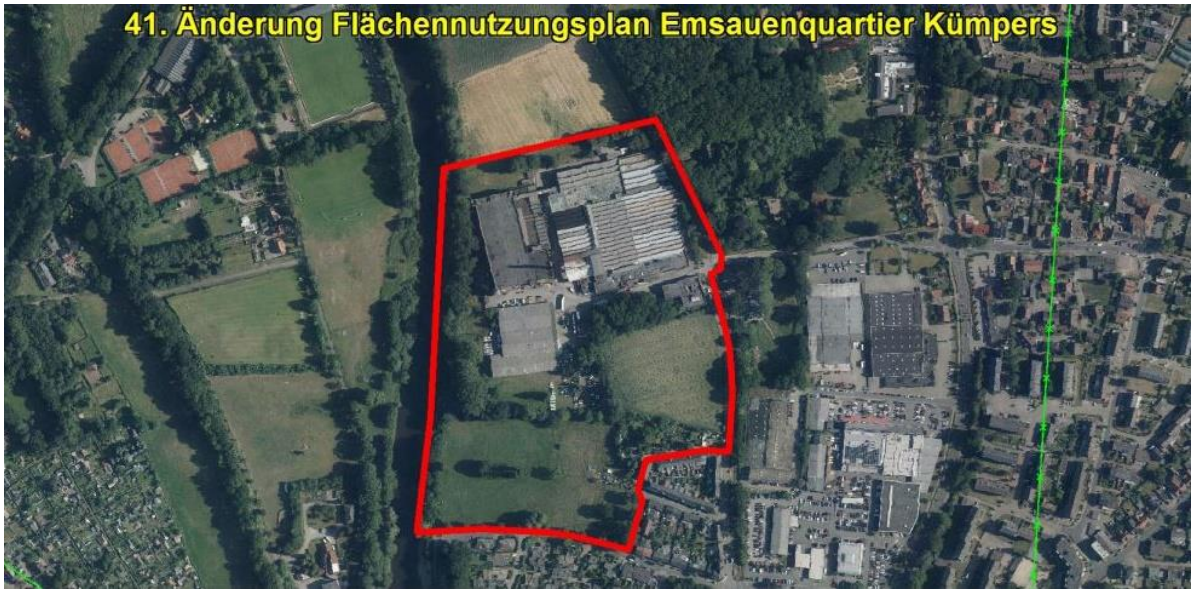
Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 16 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG - Nürnberg
Stellungnahme, Erstellt am: 16.06.2021

Inhalt:

„die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild.



Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.
Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann."

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Nr. 17 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rheine

Stellungnahme, Erstellt am: 02.06.2021

Inhalt:

„Mit Schreiben vom 27.05.2021, Eingang hier am 31.05.2021, beteiligen Sie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Westdeutsche Kanäle, Standort Rheine im o.g. Verfahren.
Das betreffende Plangebiet befindet sich an der Ems und fällt somit in den Zuständigkeitsbereich des WSA Ems-Nordsee.
Ihr oben genanntes Schreiben samt Anlagen habe ich somit zuständigkeitshalber an das WSA Ems-Nordsee, Herzog-Arenberg-Straße 66 in 49716 Meppen abgegeben.
Bitte beachten Sie künftig, dass das WSA Westdeutsche Kanäle weiterhin für den Dortmund-Ems-Kanal bis einschließlich Gleesen zuständig ist, die Zuständigkeit der Ems jedoch gewechselt hat und hierfür das WSA Ems-Nordsee seit dem 01.01.2021 zuständig ist."

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und das zuständige Amt im weiteren Verfahren an der Planung beteiligt.