

Vorlage Nr. 534/20

Betreff: **Entwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers,
Walshagenstraße
I. Grundsatzbeschluss**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.12.2020	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)			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, dass auf Grundlage der in dieser Vorlage aufgeführten Ziele einen Einstieg in die Entwicklung des Areals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers, Walshagenstraße erfolgen soll.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Grundlagen für eine Verfahrenseinleitung mit dem Ziel einer Planungsrechtsschaffung für das Areal im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers, Walshagenstraße zu erarbeiten.

Begründung:

A. Hintergründe und Rahmenbedingungen

Die Flächen im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers an der Walshagenstraße („up Kuba“ bzw. „bi Söhne“) waren bis in die 70er Jahre in betrieblicher Nutzung durch das Textilunternehmen. 1978 wurde die Produktion auf Grund der Veränderungen in der Textilindustrie in Deutschland eingestellt.

Der Gebäudebestand wird seitdem alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen Lagerflächen in den ehemaligen Produktionshallen, ergänzt durch unterschiedliche Nutzungen auf den Büroflächen. Das dreigeschossige, ehemalige Spinnereigebäude steht seit den 80er Jahren unter Denkmalschutz. Dieses prägt im Zusammenspiel mit dem gesamten baulichen Ensemble den nördlichen Bereich des Geländes.

Die südlich des Betriebsgeländes gelegenen Flächen bis zum Wohngebiet an der Bayernstraße verdanken ihre landwirtschaftliche Prägung v. a. der früheren „Pufferfunktion“ zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung im Süden.

Das ca. 12 ha große Gesamtareal wird eingefasst von der Ems im Westen und der Walshagenstraße / Bahntrasse im Osten. Jenseits dieser schließen sich der Walshagenpark als Naherholungsgebiet (im Nordosten) und gewerbliche Nutzungen an.

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.

Im Regionalplan ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, der Flächennutzungsplan unterscheidet gewerbliche (im Norden) und landwirtschaftliche Flächen (im Süden.)

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.

B. Neuer Entwicklungsansatz und Entwicklungsziele

Durch einen Eigentümerwechsel (Erwerb durch eine Investoren-/Projektentwicklungsgruppe aus Nordhorn) der zentralen Flächen im Gebiet hat sich eine neue Chance eröffnet, die Flächen einer stadt-, standort- und umfeldgerechten Entwicklung zuzuführen.

Seitens der Stadtverwaltung werden als Grundlage einer Entwicklung folgende **Entwicklungsziele** für das Areal vorgeschlagen:

- **bauliche Entwicklung** des Betriebsareals der ehem. Firma Hermann Kümpers einschließlich der südlichen Verbindungsfläche zur bestehenden Wohnbebauung als Erweiterung des Innenstadtbereichs
- Beachtung einer **städtebaulich angepassten Baumassenentwicklung**, die einerseits einen harmonischen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung entlang der Bayernstraße einschließlich der Werkssiedlung verwirklicht, andererseits ein Gegengewicht zu den bestehenden Fabrikgebäuden mit ihren erheblichen Umfängen bildet. Gestaltung eines harmonischen Übergangs.
- Beachtung einer **Durchmischung** mit und Ausweisung von **Wohnbebauung** und nicht störendem, wohnumfeldverträglichem **Gewerbe**
- **Erschließung** des Areals vorrangig von der Walshagenstraße aus
- Kontextualisierung der baulichen Entwicklung im Sinne des Zugangs zu bzw. der Schaffung von Möglichkeiten der **Naherholung** für den Schotthock. Nutzung des Emsufers/der Emsauen/der Überschwemmungsbereiche. Der Walshagenpark soll durch neue Zugänglichkeiten durch die und entlang der neuen Bebauung als Schwerpunkt der Naherholung aufgewertet werden.

Die beabsichtigte Entwicklung umfasst entsprechend dieser Zielsetzung die in beiliegendem Übersichtsplan dargestellten Flächen (Anlage 1). Um den Bereich ganzheitlich bearbeiten zu können, sind auch die entlang der Ems liegenden städtischen Flächen in die Gesamtschau eingebunden.

C. Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung bewertet den neuen Entwicklungsansatz grundsätzlich positiv. Auf Grundlage der o. g. Entwicklungsziele ist dieser sowohl hinsichtlich der Flächenabgrenzung als auch der inhaltlichen Konzeption ganzheitlich angelegt und für den Standort ausgewogen und angemessen. Wichtig ist, dass für alle Flächen innerhalb des Gebietes planerische Aussagen und Festlegungen erarbeitet werden, die den o. g. Zielen gerecht werden.

Aufgrund der Historie, der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse (insb. FNP-Darstellungen) und in Anerkennung der in der Stadtplanung zzt. mit Priorität zu bearbeitenden Flächenplanungen für Wohn- und Gewerbeflächen ist für eine sach- und fachgerechte Behandlung und Bearbeitung des Projektes ein entsprechender Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz erforderlich.

Bei positivem Beschluss wird die Stadtplanung zusammen mit den Vertretern und Planern des Investors/Projektträgers für Anfang 2021 einen Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan und einen Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan vorbereiten. Neben den formalen (zweistufiges „Normalverfahren, Abstimmung mit der Bezirksregierung bezüglich FNP-Änderung) und inhaltlichen Anforderungen (städtebauliches Konzept, diverse Gutachten und Untersuchungen etc.) ist aufgrund der Bedeutung der Flächenentwicklung für das Umfeld und die Stadt Rheine insgesamt ein offenes und transparentes Verfahren unter Einbindung aller öffentlichen und privaten Belange und Interessen mit entsprechenden Partizipations-, Informations- und Kommunikationsprozessen durchzuführen.

D. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die integrierte Lage der Fläche ermöglicht grundsätzlich eine positive Ausrichtung hinsichtlich klimafreundlicher Mobilität.

Dem Klimaschutz muss bei der Entwicklung wie folgt Rechnung getragen werden:

- Bestandteil der zu erarbeitenden Planunterlagen wird ein Umweltbericht sein, der sämtliche umwelt- und klimarelevanten Belange beinhaltet. Wo erforderlich, werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (z. B. Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, Artenschutzuntersuchungen usw.) und Festlegungen getroffen.
- Zur Schonung des Außenbereiches wird eine in den Stadtzusammenhang integrierte z. T. bereits bauliche geprägte Fläche entwickelt.
- Im weiteren Verfahren werden Vorgaben und Kenndaten für eine angemessene, standortentsprechende Nutzung entwickelt, die insbesondere Fragen des Versiegelungsgrades und der Freiflächenanteile klärt und regelt.
- Der in eine Entwicklung integrierbare, schützenswerte Altbaumbestand soll soweit möglich erhalten und in die Konzeption eingebunden werden.
- Bestandteil eines Festsetzungskataloges für einen aufzustellenden Bebauungsplan werden Vorgaben für Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungs- und ggf. auch Fassadenbegrünungsfestsetzungen sein.
- Energetische Ziele und Prüfungsaufträge, z. B. eine Nutzung erneuerbarer Energien, werden frühzeitig in den Planungsprozess integriert und dokumentiert.

Anlage:

Lageplan mit Abgrenzung voraussichtlicher Planbereich