

Begründung

41. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kennwort: "Emsauenquartier Kämpers"

– Entwurf –

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 21.10.2022

Inhaltsverzeichnis

I	VORBEMERKUNGEN	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren.....	5
2	Geltungsbereich / Bestandsaufnahme	5
3	Planungsrechtliche Vorgaben.....	7
3.1	Regionalplan Münsterland	7
3.2	Sonstige Planungen	8
II	41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	9
1	Darstellung der Flächennutzung	9
2	Auswirkungen der Planung.....	13
2.1	Umweltprüfung/Umweltbericht	13
2.2	Klimaschutz	16
2.3	Immissionsschutz	17
2.4	Ver- und Entsorgung.....	18
2.5	Belange des Verkehrs	20
2.6	Hochwasserschutz/Starkregen.....	21
2.7	Bodenschutz	22
2.8	Denkmalschutz	23
2.9	Kampfmittel und Altlasten	24
2.10	Forstbelange	26
III	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	27
IV	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	28

I VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

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 mit geprägt. Im Volksmund liebevoll „up Kuba“ bzw. „bi Söhne“ genannt, waren in besten Zeiten bis zu 3.000 Menschen dort an der Walshagenstraße beschäftigt. Durch tiefgreifende Umstrukturierungen in der Textilindustrie verbunden mit der Internationalisierung der Märkte gab es für die Fabrik in Rheine keine nachhaltigen Zukunftschancen mehr und der Betrieb musste 1978 eingestellt werden.

Seither wird der Gebäudebestand der Fabrik alternativ gewerblich genutzt, überwiegend mit extensiven, einfachen Lagerflächen in den ehemaligen Produktionshallen, ergänzt durch unterschiedliche Nutzungen der 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 zukunfts-fähige Nutzungsperspektive war damit allerdings nicht verbunden. Durch eine sehr inhomogene Eigentümerstruktur in Verbindung mit sehr divergierenden Nutzungsinteressen konnte weder eine zukunfts-fähige Entwicklung des ca. 10 ha großen Areals und potenziellen Baulandes 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. Die besondere Lage des Geländes im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadtbebauung sowie an der Ems sind die Grundlage für diese jahrzehntelangen Versuche einer Einbeziehung in die Stadtentwicklung

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.

Durch den Verkauf des Fabrikgeländes im Herbst 2020 hat sich eine neue Chance eröffnet, die Flächen einer stadt-, standort- und umfeldgerechten Entwicklung zuzuführen und die seit einigen Jahren bestehenden Planungsziele einer überwiegend wohnbaulichen Entwicklung der Flächen umzusetzen.

Diese Entwicklungen kommen mit einem erheblichen Wohnraumbedarf in der Stadt Rheine zusammen. Das vom Rat der Stadt Rheine kürzlich beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sieht stadtweit die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vor. Explizit führt das Wohnraumversorgungskonzept aus: „Die Flächenreserve bei Kümpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt.“ Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 352 ist eine städtebauliche Erschließung dieser Flächenreserve für den Wohnraumversorgungsbedarf der Stadt Rheine.

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.

Für die südlichen Teilflächen des Fabrikgeländes, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, ist in Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neubebauung geplant. Die Neubebauung schließt die Lücke zwischen der Bestandsbebauung im Süden (Bayernstraße) und den Fabrikgebäuden im Norden. Städtebaulich werden dabei die folgenden Ziele verfolgt:

- Angebot einer bedarfs- und damit marktgerechten Mischung aus Geschößwohnungsbau und kleinformatigen Wohntypologien
- Aufteilung in kleinformatige und identitätsstiftende Quartiersstrukturen
- Moderne und zeitgemäße Wohnungen, sowohl am Emsufer als auch in den Quartierskernen, um die Wohnbaustruktur des Schotthock zu ergänzen und aufzuwerten
- Schaffung eines harmonischen Überganges von den Baumassen der Fabrikgebäude im Norden hin zu den Bungalow-Größenordnungen im Süden
- Schaffung einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Gesamtstruktur, die eben nicht nur „eine Lücke füllt“, sondern eine erkennbare Wohnidentität zeigt
- Schaffung einer lebenswerten Wohnumgebung durch integrierte Grünelemente
- Integration von wohnumfeldverträglichem Gewerbe.

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.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Flächenentwicklung zu erreichen, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kümpers“ aufgestellt. Da dieser nicht aus den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, wird die gegenständliche 41. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

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

1.2 Planverfahren

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Normverfahren im durchgeführt.

Darin werden die inhaltlichen Voraussetzungen und Anforderungen bezogen auf die Ziele der Planung und dabei zu berücksichtigende Belange vertiefend überprüft. Parallel zur Aufstellung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 „Emsauenquartier Kümpers“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der Bedeutung der Flächenentwicklung für das Umfeld und die Stadt Rheine insgesamt wird ein offenes und transparentes Verfahren unter Einbindung aller öffentlichen und privaten Belange und Interessen mit entsprechenden Partizipations-, Informations- und Kommunikationsprozessen durchgeführt.

Übersicht Verfahrensschritte:

- 12.05.2021 Aufstellungsbeschluss
- 01.06. – 30.06.2021 Formelle frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
- 06.08.2021 Ergänzend angebotene Videokonferenz / digitale Bürgeranhörung
- 31.08.2021 Ergänzend angebotenes öffentliches Bürgerforum mit Begehung des Areals
- 17.08.2022 Ergänzend angebotenes öffentliches Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock

Aufgrund der in der Stadt Rheine verfügbaren Bauflächenreserven ist im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Emsauenquartier Kümpers“ eine Rücknahme von Bauflächen vorzunehmen. Die gegenständliche 41. Änderung des Flächennutzungsplanes hat aus diesem Grund zwei Teilbereiche. Teilbereich A bezieht sich auf die geplante Bauflächenentwicklung „Emsauenquartier Kümpers“, während Teilfläche B die Rücknahme von Wohnbauflächen in entsprechendem Umfang betrifft. Siehe hierzu Kapitel II.1.

2 Geltungsbereich / Bestandsaufnahme

Teilbereich A („Emsauenquartier Kümpers“)

Der räumliche Geltungsbereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Südseite des Flurstückes 137 sowie einer Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Westen bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 74,
- Im Osten: durch die Westseiten der Flurstücke 191 und 165 (Walshagenpark), 155 (Römerstraße) sowie 11 (Ostseite Walshagenstraße), durch die Süd- bzw. Südostseite des Flurstückes 104 (Helschenweg) und die Westseite des Flurstückes 153 (Bextenstraße),
- Im Süden: durch die Nordseite der Flurstücke 506 (Bayernstraße) und 77,
- im Westen: durch die Ostseite der Flurstücke 80 und 13 (Ems).

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 159 und 160 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Das ca. 12 ha große Gesamtareal wird eingefasst von der Ems im Westen und der Walshagenstraße / Bahntrasse „Tecklenburger Nordbahn“ im Osten. Jenseits dieser schließen sich der Walshagenpark als Naherholungsgebiet (im Nordosten) und gewerbliche Nutzungen an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während im Südosten bzw. Süden eine kleinteilige Wohnbebauung anschließt: Im Bereich Helsenweg/Bextenstraße die ehemalige Werkssiedlung und im Süden an der Bayernstraße überwiegend kleinteilige Flachdach-Bungalows.

Innerhalb des Plangebietes ist die gegenwärtige Flächennutzung in zwei Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Bereich wird von dem denkmalgeschützten Spinnereigebäude und dem Gebäude der ehemaligen Weberei mit den charakteristischen Sheddächern geprägt. Südlich gegenüber des Spinnereigebäudes besteht in Form einer Lagerhalle das dritte große Bestandsgebäude im Plangebiet. Komplettiert wird der bauliche Bestand durch das ehemalige Direktionsgebäude in südlicher Gegenlage zu den Hallen der ehemaligen Weberei und den in Gegenlage der ehemaligen Werkssiedlung entstandenen und temporär geduldeten „Kleingärten“.

Nutzungsstrukturell sind im Bereich der gewerblichen Immobilien seit nunmehr etwa 20 Jahren ausschließlich Lager- und Logistiktungen vorzufinden. Eine weitere Verstetigung dieser Situation hat aufgrund des vorhandenen Sanierungsstaus an den Bestandsgebäuden dauerhaft jedoch keine Perspektive.

Zwischen dem Direktionsgebäude und den Shedhallen verläuft die gegenwärtig einzige Zufahrt auf das ehemalige Kämpersareal, die in Verlängerung der von Osten kommenden Römerstraße in das Plangebiet hineinführt.

Bei den übrigen Teilbereichen des Plangebietes handelt es sich um unbebaute Freiflächen, die einer Ackernutzung (Teilfläche an der Walshagenstraße) bzw. einer Grünland-/ Weidenutzung unterliegen.

Teilbereich B („Tauschfläche“)

Der für eine Rücknahme von Bauflächen vorgesehene Teilbereich B liegt im Bereich Dutum / Dorenkamp. Er umfasst die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Flurstücke mit den ebenfalls in der Tabelle benannten Flächennutzungen und aktuellen FNP-Darstellungen:

Gemarkung 5205	Flur	Flurstück	Größe in m ² (amtl. Fläche)	Nutzung	Bisherige FNP-Darstellung
Rheine links der Ems	13	15	10.664	Intensivacker	Wohnbaufläche
Rheine links der Ems	13	467	2.000	Intensivacker	
Rheine links der Ems	13	468	14.429	Intensivacker	
Rheine links der Ems	13	116	37.736	2,5 ha Intensivacker + 1,2 ha Hofstelle	
Rheine links der Ems	13	115	101	Bildstock / Wegekreuz	
Flächengröße gesamt			64.930		

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Lage und Abgrenzung der Tauschfläche, die im Flächennutzungsplan künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden sollen (bisherige Darstellung: Wohnbauflächen).



Abbildung: Planungsrechtliche und räumliche Einordnung der FNP-Tauschfläche

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

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 Kämpers die geplante Wohnbauflächenausweisung/-umwidmung in Wohnbaufläche auszugleichen. Konkret sind adäquat zu der im Rahmen der 41. FNP-Änderung enthaltenen neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (6,5 ha) in Teilbereich A adäquate „Tauschflächen“ zurück zu nehmen, d.h. Entfall dieser Flächen als Flächenreserve Wohnen. Die in Teilbereich B gelegenen Rücknahmeflächen sind künftig somit wieder einer Freiraumnutzung vorbehalten.

3.2 Sonstige Planungen

Wohnraumversorgungskonzept

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

(WRVK der Stadt Rheine, S. 88)

Das Quartier ermöglicht 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“.

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.

Masterplan Grün

Die vorliegende Planung ist abgestimmt auf die Inhalte und Darstellungen des Masterplanes Grün aus dem Jahr 2019. 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 Kämpers-Areals in dienender Funktion zu sehen, mit einem Beitrag zur Vision „Rheine an die Ems“ (Kapitel 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 steht im Ergebnis der Abwägung ein spürbarer Mehrwert der städtebaulich überplanten, erleb- und bewohnbaren Grünfläche gegenüber ihrem heutigen Wert als umzäunte Wiese, die zwar als Naturidyll wahrgenommen werden kann, als Privatgelände hingegen der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

Zwischenzeitlich wurde das Ziel „Rheine an die Ems“ im Zuge der Überplanung des Kämpers-Areals konkretisiert: „den Schotthock an die Ems“ ist nunmehr ein Teilziel der Städtebauförderintentionen der Stadt Rheine. Die vom Lingener Damm über die Römerstraße durch das geplante Kämpers-Quartier verlaufende Hauptachse soll in attraktiver Grüngestaltung den Schotthock mit dem östlichen Emsufer verbinden.

II 41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1 Darstellung der Flächennutzung

Teilbereich A („Emsauenquartier Kämpers“)

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für Teilbereich A Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. In den Randbereichen befinden sich zudem untergeordnete Teilflächen der Wasserflächen der Ems sowie Flächen für den übergeordneten Verkehr (hier: Bahnflächen parallel zur Walshagenstraße).

Zentral zwischen den Bestandsgebäuden der ehemaligen Spinnerei und Weberei ist eine Kennzeichnung einer stofflichen Bodenbelastung gem. § 5 Abs. 3 BauGB vorgenommen worden.

Parallel zur Ems wurde zudem das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Ein Auszug aus den gegenwärtigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen:



Abbildung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (ohne Maßstab)

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Gebietsentwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, sollen im Rahmen der gegenständlichen 41. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen im Änderungsbereich dargestellt werden. Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereich A hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	6,73 ha	0,24 ha
Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	0,09 ha	6,59 ha
Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB	---- ha	2,25 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	0,59 ha	0,59 ha
Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	---- ha	2,45 ha
Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	0,11 ha	---- ha
Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	4,60 ha	---- ha
Gesamt	12,12 ha	12,12 ha

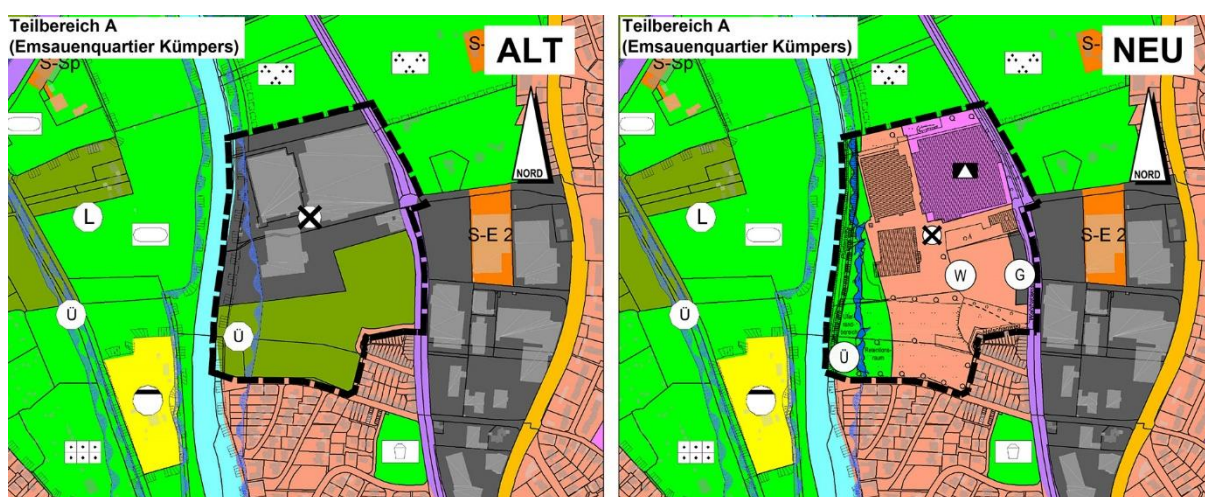


Abbildung: Auszug rechtswirksame Darstellung (links), geplante 41. Änderung (rechts) für Teilbereich A

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereich A betrifft formal eine Änderung von Gewässerflächen in Grünflächen. Dies ergibt sich jedoch rein aus einer zeichnerischen Abweichung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes von den tatsächlichen Gewässerflächen. Bei der Änderung handelt es sich mithin nicht um einen Eingriff in die tatsächlichen Wasserflächen der Ems.

Die Flächen für den überörtlichen Verkehr betreffen die Bahntrasse entlang der Walshagenstraße und werden unverändert dargestellt.

Teilbereich B („Tauschfläche“)

Eine geeignete und vorgesehene Rücknahmefläche befindet sich in der nötigen Größenordnung im Bereich Dutum / Dorenkamp der Stadt Rheine. Dort sind in Randlage im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen, die jedoch entlang der Inhalte des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Rheine (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und aufgrund bislang fehlender Grundlagen (u.a. keine Verfügbarkeit bei diversen Eigentümern) für eine Entwicklung absehbar nicht anstehen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für Teilbereich B Wohnbauflächen dar. Die Flächengröße von rd. 6,9 ha ist geeignet, die im Teilbereich A geplante Neudarstellung von Wohnbauflächen in ebendieser Größenordnung auszugleichen. Entsprechend ist geplant, im Rahmen der gegenständlichen 41. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen zugunsten der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft zurückzunehmen.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereich B hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	6,9 ha	---- ha
Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	---- ha	6,9 ha
Gesamt	6,9 ha	6,9 ha

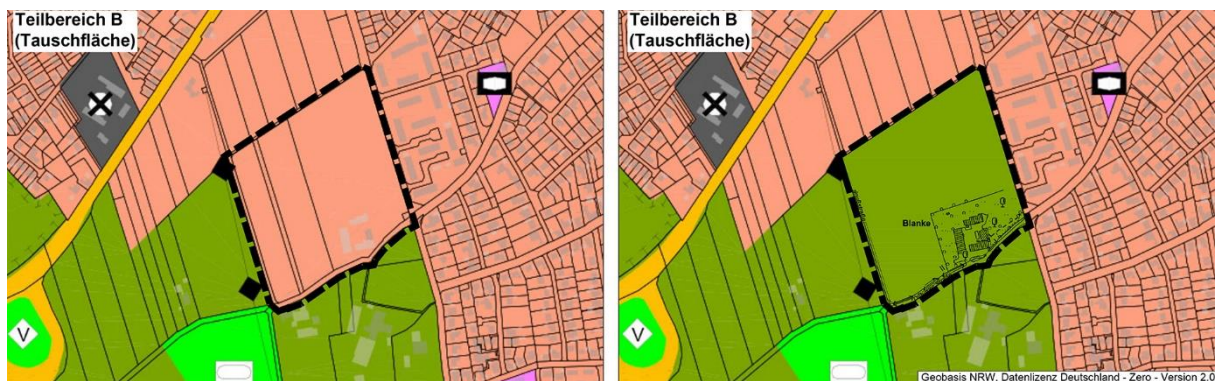


Abbildung: Auszug rechtswirksame Darstellung (links), geplante 41. Änderung (rechts) für Teilbereich B

2 Auswirkungen der Planung

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

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 Kämpers-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 Breitflügel-fledermäuse 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 verheard 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 befliegen, 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 parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kümpers“ festgesetzt und damit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. 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).

2.2 Klimaschutz

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 ist daher das Schutzgut „Klima und Luft“ zu prüfen, die planbedingten Auswirkungen darauf zu ermitteln und die Erheblichkeit der Auswirkungen abzuschätzen.

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

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

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).

2.3 Immissionsschutz

2.3.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der geplanten Bebauungsplanaufstellung der Fall, da das geplante Baugebiet aufgrund der Lage an der östlich verlaufenden Bahnlinie verkehrlichen Immissionen unterliegt und der durch das geplante Wohngebiet ausgelöste Verkehr auf bestehende Wohnsiedlungen einwirkt.

Zur sachgerechten Bewertung der Verkehrslärmsituation wurde vom Ingenieurbüro Zech (Lingen, 09/2022) ein „Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärmsituation“ erstellt. Darin wird die Geräuschsituation im Plangebiet durch Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt und beurteilt. Weiterhin wird in der schalltechnischen Untersuchung die Entwicklung der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft im Bereich südlich des Helschenweges aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs ermittelt und auf Grundlage des Punktes 7.4 der TA Lärm beurteilt. Die Untersuchung umfasst:

- Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zur Sicherstellung des Lärmschutzes in der Lärmvorsorge
- Bewertung der zu erwartenden Lärmentwicklung durch den planbedingten Mehrverkehr im Bereich relevanter Immissionspunkte an bestehenden Wohnhäusern im Bereich südlich des Helschenweges

Die Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche gelingt durch Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Unter Beachtung der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“ getroffenen Festsetzungen zum

- Schallschutz von Außenwohnbereichen im Sinne der DIN 4109,
- Schallschutz von Schlafräumen und
- Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

2.3.2 Gewerbelärm

Eine Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation bezogen auf Gewerbelärm wurde in einer ergänzenden Stellungnahme zu dem in Kapitel 3.3.2 in Bezug genommenen Gutachten vorgenommen (Ingenieurbüro Zech, Lingen, 10/2022).

Östlich des Plangebietes befinden sich östlich der Walshagenstraße verschiedene gewerbliche Nutzungen. Zwischen der Bayernstraße und der Oldenburger Straße besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die hier vorhandenen Betriebe sind den Kategorien Handel, Logistik und KFZ zuzuordnen. Relevante lärmintensive Produktionsbetriebe oder technische Anlagen sind nicht erkennbar. Die direkt an der Walshagenstraße im nördlichen Bereich vorhandenen Hallen weisen ihre Zugänge und Verladetore auf der dem Plangebiet abgewandten Seite auf. Die wesentlichen Schallquellen sind innerhalb des Gebietes angeordnet.

Direkt westlich des vorhandenen Gewerbebereiches im Dreieck Walshagenstraße/Helschenweg ist bereits ein Gebiet vorhanden, welches entsprechend der Gebietsprägung und tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet einzustufen ist. Die hier einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Bestand bewirken bereits jetzt erhebliche Restriktionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen östlich der Walshagenstraße.

Nördlich der Oldenburger Straße, östlich der Walshagenstraße befindet sich eine Brachfläche. Dahinter gelegen befindet sich der einzige in diesem Bereich vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan, der eine Sondergebietsfläche mit der Nutzung Möbelhandel ausweist (Bebauungsplan Nr. 259 „Oldenburger Straße“). Hier sind außer üblichen Stellplatzverkehren im Tageszeitraum – mit großem Abstand zum Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes – keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Die Nutzung an der Römerstraße wird zudem durch die vereinzelte Bebauung nördlich der Römerstraße und die dortigen Schutzansprüche – die zumindest denen eines Mischgebietes entsprechen – eingeschränkt.

Die Planung sieht direkt an der Walshagenstraße nutzungsbeschränkte gewerbliche Nutzungen mit nicht störendem Charakter vor. Hier werden keine Nutzungen entstehen, die schalltechnisch relevante Einwirkungen auf die geplanten oder vorhandenen Wohngebiete haben werden.

Dieser nicht störende Gewerberiegel wird zudem eher einen zusätzlichen „Schallschirm“ für die geplanten Wohnnutzungen in Bezug auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Handel, Logistik und KFZ) darstellen.

Insgesamt ist daher weder aufgrund der Einschätzung vorhandener Nutzungen noch aufgrund der Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung durch die Planung eine zusätzliche Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen östlich der Walshagenstraße abzusehen, eine Konfliktsituation zum Thema Gewerbelärm ist nicht zu erwarten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über öffentliche Versorgungsleitungen, die in den Planstraßen verlegt werden. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

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

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann ohne vorherige Behandlung ab- und eingeleitet werden.

Die Rückhaltung sowie die anteilige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers kann durch Begrünungen befördert werden. Die Festsetzungen des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“ sehen Pflanzgebote vor, die zu einer siedlungswasserwirtschaftlichen Optimierung der Planung beitragen. So erzeugen begrünte Dach- und Fassadenflächen nicht nur stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte, sondern können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und den Oberflächenabfluss damit entzerren.

Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Energetisches Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusammenhang über das gesamte Kämpers-Areal schafft gute Voraussetzungen für ein optimiertes, quartiersabgestimmtes Energiekonzept. Ein wesentliches Element dieses Konzeptes ist der innovative Ansatz, die Flusswärme der Ems

über eine Flusswärmepumpe zur Wärmeversorgung zu nutzen. Grundlage des Energiekonzepts ist eine Energiezentrale, die über ein quartierseigenes Netz die benötigte Wärme in die einzelnen Gebäude verteilt sowie den erzeugten Strom verteilt (bzw. sammelt und ins Netz einspeist).

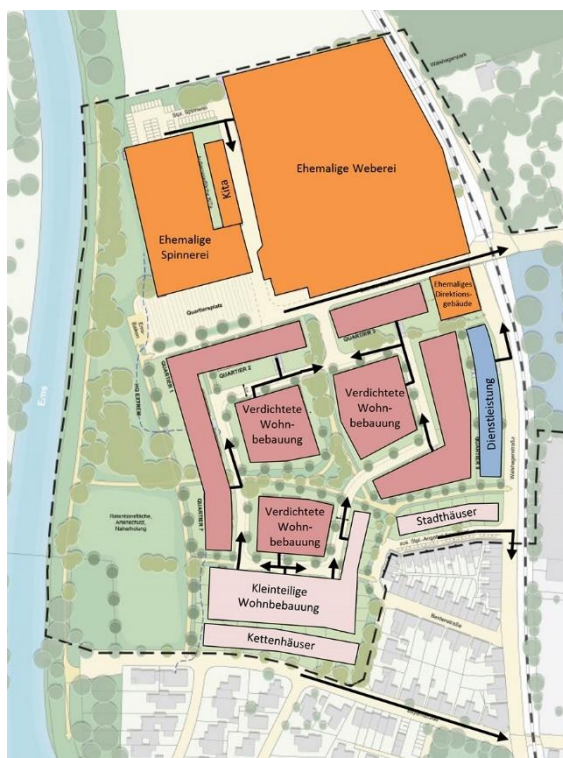
2.5 Belange des Verkehrs

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

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

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

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



Quartierszufahrt:

- Verdichtete + Kleinteilige Wohnbebauung 1.236 Kfz/Tag
- Betreutes Wohnen/Pflegegruppen/Tagespflege in der ehemaligen Spinnerei 310 Kfz/Tag
- Kita 48 Kfz/Tag
- Förderschule in der ehemaligen Weberei 416 Kfz/Tag
- Mischnutzung im ehemaligen Direktionsgebäude 541 Kfz/Tag
- Summe: 2.551 Kfz/Tag**

Anbindung Walshagenstraße:

- Dienstleistung/Nichtstörendes Gewerbe **Summe: 1.400 Kfz/Tag**

Anbindung Helschenweg

- Stadthäuser **Summe: 28 Kfz/Tag**

Anbindung Bayernstraße:

- Kettenhäuser **Summe: 30 Kfz/Tag**

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

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

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

In Abstimmung befindet sich noch die Erschließung des Quartiers durch den ÖPNV. Hier ist noch mit den Verkehrsbetrieben zu klären, wo neue Haltestellen für das Plangebiet angeboten werden können.

2.6 Hochwasserschutz/Starkregen

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden für Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

In der Abwägung sind die Hochwasserbelange (§ 78 Abs. 3 WHG) sowie die Kategorie der Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch sind die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

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 HQ₁₀₀ 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 (HQ₁₀₀ = 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 (HQ₁₀₀) 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 (HQ₁₀₀), 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 Ausbuchung 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).

Gemäß Starkregenhinweiskarte NRW liegt keine besondere Beeinflussung des Plangebietes im Starkregenfall vor. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zwischen den einzelnen Teil-Quartieren werden so bemessen, dass diese im Falle sog. „urbaner Sturzfluten“ die Funktion von Notwasserwegen übernehmen und überstauendes Wasser zur Ems ableiten. Bei der Planung des Straßengradientengefälles in Verbindung mit der Gestaltung der Straßenquerschnitte ist zu berücksichtigen, dass das bei den bereits erwähnten „urbanen Sturzfluten“ oberflächlich abfließende Niederschlagswasser schadlos im öffentlichen Straßenraum aus dem geplanten Gebiet in Richtung Ems abgeleitet werden kann. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländegefälles ist dieses realisierbar.

2.7 Bodenschutz

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.

Zur Überprüfung, ob der Plaggenesch im gesamten südlichen Geltungsbereich ansteht, hat das Ingenieurbüro Dr. Schleicher & Partner eine Untersuchung und Bewertung der Schutzwürdigkeit des Oberbodens durchgeführt. Hierzu wurden 10 Baggerschürfen im Bereich der Ackerfläche sowie im westlich und südwestlich gelegenen Grünland durchgeführt. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Plaggenesch auf einer Fläche von rd. 12.800 m² im Bereich des Ackers ansteht. Entsprechend der Bewertung des Gutachters wird dem Plaggenesch eine hohe Schutzwürdigkeit zugesprochen.

Eine Kompensation erfolgt für den schutzwürdigen Boden hoher Bedeutung und wird in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Umweltbericht integriert. Der Plaggenesch steht im Plangebiet im Bereich des Ackers auf einer Fläche von ca. 12.800 m² an. Dementsprechend erhält die Ackerfläche einen Aufschlagfaktor von 0,3 Punkten gemäß einem vereinfachten Kompensationsmodell des Landkreises Steinfurt.

2.8 Denkmalschutz

Das Ensemble der ehemaligen Fabrik Hermann Kämpers 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 Kämpers & Söhne, ab 1912 Hermann Kämpers, 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 Kämpers-Areals die ausgedehnten Shedhallen sowie das Kesselhaus (mit Schornstein). In der Vergangenheit ist bei allen erarbeiteten Planungsvarianten davon ausgegangen worden, diese Gebäude vollständig abzureißen und das Gelände städtebaulich mit Neubauten zu überplanen. Das ist bei der jetzt vorliegenden Planung nicht der Fall. Es wird der Grundansatz verfolgt, dass gerade auch die Shedhallen mit ihrer flächig ausgedehnten charakteristischen Dachkontur und das Kesselhaus mit seinem technischen Tonnendach und dem weithin sichtbaren Schornstein auf eine Weise landschaftsbildprägend sind, die auch in einem größeren städtischen Kontext einen identitätsprägenden Ort bildet, den es zu erhalten gilt.

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

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

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

Das in der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragene ehemalige Spinnereigebäude wird in dem gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Baudenkmal gekennzeichnet.

2.9 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbeeinflussung im Planbereich wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine auf einer durchgeführten Luftbilddauswertung basierende Einschätzung gegeben. Diese belegt, dass das Plangebiet in Gänze in einem Bereich liegt, der im zweiten Weltkrieg einer Bombardierung ausgesetzt war. Aufgrund dieser Informationslage wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Hinweis hierauf in den gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“ aufgenommen und die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfohlenen Maßnahmen aufgeführt:

- Sondierung zu bebauender Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV-Kampfmittelbeseitigung.

Zudem ist im Übergang der befestigten Flächen an der südwestlichen Gewerbehalle und der östlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Fläche an der Walshagenstraße ein unter der Nr. 10901 geführter Blindgängerverdachtspunkt vermerkt gewesen. Der Blindgängerverdachtspunkt wurde im April 2022 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht. Hinweise auf (noch) vorhandene Bombenblindgänger gibt es nicht, die Untersuchung des Blindgängerverdachtspunktes ist somit abgeschlossen. Eine Sondierung der noch nicht untersuchten Bombardierungsbereiche ohne konkreten Befund erfolgt rechtzeitig vor relevanten Bodeneingriffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

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

Zwischen dem 26.01.2022 und dem 07.02.2022 wurden auf dem „Kämpers-Areal“ 13 Sondierbohrungen mit Tiefen zwischen 2 m und 7 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt und 48 Bodenproben entnommen. Zur Erkundung der Untergrundfestigkeiten wurden 16 Rammsondierungen mit Tiefen zwischen 2 m und 8 m unter GOK niedergebracht. Aus den vorhandenen Asphaltdecken wurden 4 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/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zusammengestellt und chemischen Analysen unterzogen. Ergänzend wurden 2 Asphaltkerne im ganzen Stück sowie die 2 getrennten Schichten eines weiteren Kerns auf PAK-Gehalt, Phenolindex sowie Asbestfasern untersucht.

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

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

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

MP 2 und EP 5 überschreiten die Vorsorgewerte und sind für eine Verwertung in durchwurzelbaren Bodenzonen nicht geeignet. Diese Böden sind anhand der untersuchten chemischen Parameter in Anlehnung an die LAGA-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.

2.10 Forstbelange

Der Planbereich ist in Teilen mit Forstpflanzen bestockt, sodass gemäß § 2 Bundeswaldgesetz Waldeigenschaften vorliegen. Das Regionalforstamt Münsterland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken geäußert, da eine ca. 3.000 m² große Fläche mit Waldeigenschaften überplant wird (ehemalige Frühstückswiese). Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden diese Flächen überplant, womit eine Waldumwandlung im Sinne des § 39 Landesforstgesetz NRW (LFoG NW) erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 1 LFoG NW bedarf jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung durch die jeweilige Forstbehörde.

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

- der Wald in der Stadt 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.

Die Bauleitplanung 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 des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“ 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.

III VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung	27.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	01.06.2021 – 30.06.2021
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Beschluss über die eingegangenen Anregungen und deren Abwägung und Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

IV BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Emsauenquartier Kämpers“ wurde ausgearbeitet von:

Bielefeld, 21.10.2022



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Die Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Emsauenquartier Kämpers“ hat dem Rat der Stadt Rheine beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am _____ vorgelegen.

Rheine,
Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

Anlagen

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II)
öKon GmbH, Münster, 03/2022
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung
Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn, 10/2022
- Allgemeine Baugrunderkundung und gründungstechnische Beratung
Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 03/2022
- Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärmsituation
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09/2022
- Ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 10/2022
- Verkehrserzeugungsberechnung
TSC Beratende Ingenieure, Essen, 10/2022
- Verkehrstechnische Einschätzung
TSC Beratende Ingenieure, Essen, 10/2022