

(Umweltbezogene)
Stellungnahmen aus der Offenlage
samt der durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt
und Klimaschutz der Stadt Rheine am 30.08.2023 zur erneuten
Offenlage beschlossenen Abwägungsempfehlungen:

Offenlage-Abwägungstabelle 1. Öffentlichkeit Stand: 08.08.2023

Verfahrensart: Bebauungsplan
Verfahrensname: 352, Emsauenquartier Walshagen
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.03.2023 - 02.05.2023

1 24943

Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023

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

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue - die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat - geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:

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

Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

- Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße - und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so der dieser Stellungnahme beigefügten Variante Omega zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals - soll dabei im Mittelpunkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche Entfernen der Schottischen Hochlandrinde wieder nur zur Grünland zu machen und die Attraktivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem Schotthock zu schmälern, ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologischen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich

aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten¹ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).

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



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

Eine zwingende Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der Zielvorstellung zu einer Gesamtplanung und –entwicklung mit dem städtebaulich als sinnvoll bewerteten Lückenschluss und den als Zielvorstellung verfolgten diversen Wohnangeboten zur Deckung des nicht unerheblichen Wohnraumbedarfs für Rheine nicht abschließend begründbar oder forderbar. Als Gründe gegen eine Freihaltung des gesamten Wiesenareals sprechen der ermittelte bestehende und auch künftige Wohnraumbedarf, die

¹ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Möglichkeit zentrumsnah und im Siedlungsgefüge Bauland zu entwickeln (Stadt der kurzen Wege/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu berücksichtigen ist daneben auch, dass die mit dem Entwurf verfolgte „Gesamtentwicklung“ (Umnutzungsbereiche plus bauliche Neuentwicklungen) die Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der vorgeschalteten gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die hochbaulichen Vorbereitungen in Richtung bauantragsreifer Unterlagen laufen entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv.

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

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

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

- Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen - und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

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

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

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

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

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilent-

wicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefähr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszu schließen. Verteilungsunterschiede im Stadtge füge ergeben sich lagetypisch daraus, dass na türlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspiel räume haben als es stadtzentral im Siedlungs gefüge der Fall ist.

• Zudem ist nur ungenügend begründet, weshalb die Stadt Rheine für einen pri vaten Investor die Möglichkeit schaffen will, mit privat vermarktetem Wohnraum oder privat vermarkteten Grundstücken in Rheine tätig zu werden. Die Stadt Rheine wird dort auf Wohnungs- oder Grundstücksvergaben keinerlei Einfluss ha ben, ganz im Gegensatz zu anderen Wohnbauland-Projekten in Rheine, wie bei spielsweise der Eschendorfer Aue oder der Damloup-Kaserne, wo die Stadt Rheine auf alle Gegebenheiten Einfluss nehmen kann. Die Stadt Rheine sollte primär die Bauprojekte in den Fokus nehmen, bei dem sie Einfluss hat auf die Grundstücks-/Wohnungsvergabe. Die Zahl öffentlich geförderten Wohnraums im Plangebiet mit nur 10 % ist zudem als lächerlich gering und ausschließlich den Vermarktungs-Interessen des Investors geschuldet zu bewerten. Mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau sind seitens der Stadt zu fordern.

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

Als Mindestgröße des öffentlich geförderten Wohnraums wurde zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler ein Wert von minde stens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossflä chen aller Wohnungen (einschließlich Spinne rei) vereinbart.

• Hinzuweisen ist auch darauf, dass durch eine Umwidmung der landwirtschaftli chen Flächen mit dem laut Investor-Ziel einer kompletten Bebauung keinesfalls "bezahlbarer Wohnraum" geschaffen werden kann. Die Argumentation zur Auf stellung eines B-Planes ist mit Blick auf die Schaffung von "bezahlbarem Wohn raum" in Rheine nicht tragfähig. Mit Blick auf die aktuelle Lage ist (Quelle Tages schau, 20.15 Uhr, 20. April 2023) berichtet das IFO-Institut bei 16 % aller Woh nungsbauunternehmen von abgesagten Aufträgen. Der Geschäftsführer der Ar beitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Dietmar Walberg) wird wie folgt zitiert: "Im Mietwohnungsbau in deutschen Städten werden Baukosten aufgerufen, die zwangsläufig dazu führen, dass der Vermieter - egal ob Genossenschaft, Kom mune oder Freier - für mindestens 17,50 Euro kalt vermieten muss." Diese Aus sagen und Einschätzungen gelten sicherlich auch für die Stadt Rheine. Von der Schaffung von "bezahlbarem Wohnraum" durch dieses Projekt kann keine Rede sein. Eine reine und durch nichts belegte Wunschvorstellung ohne jede Fakten grundlage und entgegen allen aktuellen Trends in der Baubranche ist auch die zur B-Plan-Begründung herangezogene Aussage aus dem Wohnraumversor gungskonzept, (Zitat) "Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße be schleunigen."

Die vorstehend beschriebene Quote an geför dertem Wohnraum wird in einem städtebauli chen Vertrag verbindlich geregelt. Die Entste hung von bezahlbarem Wohnraum wird hier über sichergestellt. Darüber hinaus sind Festle gungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung entziehen.

Es gilt stets, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. Besser ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, als fehlende Wohnungen. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spiel räume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumange bote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbebauungsplan. Der oder die Vor habenträger, die im Rahmen des Bebauungs planes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohn raumversorgungskonzeptes mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller

Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingefordert.

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

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

• Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werksiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.

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

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

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

Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionerergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

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

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



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

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Geschossigkeiten sind städtebaulich angemessen entlang der vorhandenen und angrenzenden Strukturen hergeleitet. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche

Entwurf sieht die Entwicklung eines differenziert genutzten und in seiner Dichte und möglichen Höhenentwicklung abgestuften Stadtquartiers vor. Die geplanten Geschossigkeiten werden als standortverträglich und angemessen beurteilt.

• Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kumpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles "Schaffung von Wohnraum" durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

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

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

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

• Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV/Senger/Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugeparkt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzu-

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

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

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

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere

reichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrserschließung des Plangebietes. Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.	leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist. Die Erforderlichkeit der Sicherung des unbeschränkten Bahnübergangs ist in der Verkehrsuntersuchung dargestellt. Die Liobastraße hingegen wurde nicht für die Erschließung des Plangebietes berücksichtigt. Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen (Beschilderungen, Fahrbahnverengungen, Poller oder ähnliche Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet werden, um Verkehrsflüsse in südliche Richtung zu vermeiden. Lediglich ein kleiner Teil der Wohnbebauung an der Bayernstraße und am Helschenweg wird über die jeweiligen Knotenpunkte mit der Walshagenstraße erschlossen. Hier ist von einer gesamten täglichen Mehrbelastung von 23 und 27 Kfz/Tag auszugehen. Am Knotenpunkt Walshagenstraße/Bayernstraße ist in den maßgeblichen Spitzenstunden von 4 Kfz/h bzw. 5 Kfz/h Neuverkehr auszugehen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes unter Vollbesiedlung des Plangebiets wurde im Prognose-Planfall erfolgreich nachgewiesen. Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Helschenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurde in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls im Verkehrsgutachten nachgewiesen. Die Verkehrszahlen wurden auf Grundlage der einschlägigen Verfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) ermittelt. Die Eingangsgrößen sowie die detaillierte Berechnung dazu sind dem Verkehrsgutachten auf den Seiten 14 bis 24 zu entnehmen. Darin sind auch die geplanten Nutzungen des Spinnereigebäudes (Seniorenwohnungen, Pflegegruppen, Tagespflegereinrichtung und Kita) berücksichtigt. Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang
• Zu fordern ist auch, dass die 7/24/365 befahrbare und befahrene Bahnstrecke, die in offener Landschaft liegt, im Bereich des Plangebietes komplett eingezäunt/gesichert werden muss. Beide Bahnübergänge (Römerstraße/Bayernstraße) müssen zwingend mit einer Schrankenanlage versehen werden.	

ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der kommunale Klimaschutz wird durch die in Rede stehende Umwandlung der Grünflächen/Wiesen in Bauland massiv beeinträchtigt. Die geplante Umnutzung des etwa 12 Hektar großen Plangebietes in Wohnbauland inkl. Gewerbenutzung wird zwangsläufig eine massive "Autoschwemme" im umliegenden Areal sowie im gesamten Stadtgebiet Schotthock zur Folge haben. Je nach der Anzahl der neuen Wohn-/Gewerbeeinheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie vielen Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen. Klimafreundlich ist das nicht. Nicht nachvollziehbar ist, dass hier ein

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzli-

Plangebiet, das eindeutig nicht im Stadtzusammenhang steht, sondern im Außen-chen Spannungsverhältnis mit dem gesamtge-
bereich liegt, entwickelt werden soll. Zur Schonung dieses Außenbereiches ist es
angeraten, das Projekt nicht zu realisieren.

Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs.
Bei der Planung handelt es sich jedoch vor al-
lem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um
eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Sied-
lungszusammenhang, die eine Mitnutzung be-
reits bestehender Infrastrukturen ermöglicht.
Eine zunehmende Flächenversiegelung hat
zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Aus-
wirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung
wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ ge-
prüft, die planbedingten Auswirkungen darauf
ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkun-
gen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der
landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Ver-
lust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen
einher, sodass die geplante Bebauung Beein-
trächtigungen 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 Kaltluftent-
stehungsfläche 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 Ge-
bieten sowie auch des Geltungsbereiches
selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden
Baumbestandes sichert zudem die Frischluf-
tentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der
Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tief-
garagen gegeben, die eine klimatische Aus-
gleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick
auf eine Optimierung des Plangebietes unter
klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebau-
ungsplan eine flächendeckende Dachbegrü-
nung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige
Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berück-
sichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbe-
reiches mit Grünstrukturen und der baupla-
nungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der
verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in
der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.
352 „Emsauenquartier Walshagen“ können
keine erheblichen Auswirkungen auf das
Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan
ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven
Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebau-
ungsplan festgesetzt wird neben einer Begrü-
nung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrü-
nung der Fassaden; umfangreiche miteinander
vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende
Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tra-
gen auf diese Weise zu einem moderaten
Mikroklima bei. Gleichzeitig ergibt sich durch
die Verwendung pflanzlichen Grüns ein Regen-
wasserretentionspotential, das über Verdun-
stung ebenfalls positive mikroklimatische Ef-
fekte verspricht.

Gemäß der sog. Klimaschutzklausel nach § 1a
Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Kli-
maschutzes sowohl durch Maßnahmen, die
dem Klimawandel entgegenwirken, als auch

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

durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So ist bei der baulichen Entwicklung des Gebietes die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausdrücklich erwünscht und möglich.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße, so dass sie unter Beachtung der Maßgaben der Baumschutzsatzung zum Zwecke der beabsichtigten Bebauung gefällt werden können. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



• Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende - und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird - fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen "in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet". Ein Ausgleich - wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte - ist rundweg abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO2-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.	In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetzt bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung. Der von Ökon beschriebene Vor-Ort-Ausgleich bezieht sich auf die Funktion der Weide als Nahrungshabitat für Stare. Hierfür wird die im Geltungsbereich gelegene, derzeit ungenutzte Grünlandfläche in der Emsaue, extensiviert (siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht). Die externe Kompensationsmaßnahme wurde fachlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist somit aus fachlicher Sicht geeignet. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Hierzu wird auf die Abwägung zum vorletzten Punkt der Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.
• Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende "Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen" aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: "Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen." Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die	Die Bedenken und Ausführungen bzgl. der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt und erfordern der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde (LWL) werden laufend geführt und

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 eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.	die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet. Im Bebauungsplan wird das Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB als ebensolches nachrichtlich gekennzeichnet.
• Mit Blick auf die historische Bedeutung des Fabrik-Ensembles und die Textil-Geschichte der Stadt Rheine ist der Abbruch des Direktionsgebäudes (übrigens entgegen vorheriger Zusicherungen) abzulehnen.	Die fortlaufende hochbauliche Befassung zeigt, dass das Direktionsgebäude in seiner verbauten Grundrissstruktur und seiner Ausrichtung nicht den Anforderungen der vorgesehenen Wohnnutzung entspricht. Der wirtschaftliche Aufwand für eine energetische Sanierung ist sehr hoch. Die notwendigen Umbauarbeiten (z.B. Herstellen der Barrierefreiheit) würden deutlich über den Neubaukosten liegen und trotzdem mit vielen Kompromissen einhergehen. Eine Neubauplanung muss den Anforderungen an ein qualitätsvolles „Entree“ des Emsauequartiers genügen, kann aber die bessere Lösung darstellen.
• Fraglich und höchst zweifelhaft ist auch, ob in Sachen Denkmalschutz die geplante Komplett-Entkernung des Spinnerei-Gebäudes zulässig ist. Wenn - wie neuerdings geplant - nur die Fassade stehen bleibt und diese dann auch noch durch einen Glaskasten obendrauf entstellt wird, ist das Denkmal kein Denkmal mehr. Dazu ein Zitat/Forderung aus der Begründung Bebauungsplan Nr. 352: "Die Spinnerei soll als Denkmal vollständig erhalten und durch Wohnnutzung (Pflege, betreutes Wohnen) nachhaltig gesichert werden."	Es ist nach wie vor ein Ziel der Planung, das Denkmal so weit wie möglich zu erhalten und es durch die möglichen Nutzungen im Rahmen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets bedarfsorientiert, verträglich und zukunftsfähig aufzustellen. Die Zulässigkeiten das Denkmal betreffend, obliegen dabei jedoch weitergehend der genehmigenden Behörde unter Beteiligung der zuständigen Denkmalbehörde(n). Wie zuvor bereits ausgeführt, wird bzgl. der geplanten Umnutzung und Umbauten des ehemaligen Spinnereigebäudes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf Basis der fortlaufenden Einbindung denkmalschutzrechtlicher Belange in die hochbauliche Planung ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.
• In Sachen Bürgerbeteiligung sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten ge- führte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für geben. Die Beteiligung war dabei durch die zu die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren dürfen. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur völlig unzureichend aufgefangen.	Es wird festgestellt, dass die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet wurde, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig trotz der Pandemiesituation einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu 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.

- Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend eingebracht wurde. Weil die Stadt Rheine bereits planerisch über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesen höchst wertvollen Grünlandflächen des Kämpers-Areals in unmittelbarer Nähe zum FFH-Schutzgebiet Ems. Zu diesem Flächentausch mit seinen gesamtstädtischen Auswirkungen (u.a. kein neues Wohnbauland in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische Verteilung von Baummaßnahmen) hat es keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben. Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.
 - In der Entwurfsbegründung für den B-Plan ist zu lesen: "Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils: Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet un widersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht "integriert": An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere "Pufferzone" ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werkssiedlung "Kuba" sind Siedlungsfläche.
 - Die in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2.4 Abstandsflächen. Komplette neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus
- Der Flächentausch ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben zwingend erforderlich und wurde im Zuge der landesplanerischen Anfrage bezogen auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes als „mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ beschieden.
- 6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelagerung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.
- Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung, dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.
- Die Einwände aus der IG Kuba-Emsauen-Stellungnahme zum Plangebiet „Emsauenquartier Walshagen“, bei dem die IG am Ende ihrer Eingabe resümiert, die „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der pla-

2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen. Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu-Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Omega unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen. Peter Henrichmann-Roock, Hesselteweg 21, 48429 Rheine i.A. Christina Becker, Bayernstraße 101, 48429 Rheine Marita Steinbuss, Helsenweg 37, 48429 Rheine i.V. Interessengemeinschaft Kuba-Emsaue Anlagen STELLUNGNAHME IG Kuba-Emsaue Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauequartie Kümpers April 2023 korrigiert (24943_stellungnahme__ig_kuba-ems- aue_offenlage_bebauungsplan_nr__352_emsauenquartie_kuem- pers_april_2023_korrigiert.pdf)	<i>nerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“.</i> wurden überprüft: es verhält sich wie folgt: 1. Am 16.11. gab es die erste Offenlageberatung, bei der aber nur die Offenlage für die FNP-Änderung das mehrheitliche Votum fand. Der B-Plan-Offenlagebeschluss wurde vertagt. 2. In der Sitzung v. 14.12.2022 des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde die Offenlage des – wie zuvor gefordert überarbeiteten - Planentwurfs für den Bebauungsplan „Emsauequartier Walshagen“ beschlossen. Die bei diesem Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes beigefügten Planunterlagen wurden auch als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offen gelegt. Die am 14.12.2022 bereits beschlossene Offenlage erst im II. Quartal 2023 durchzuführen, war Folge und Entscheidung, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht vorlag. Die Ansicht in der Stellungnahme der IG, „<i>Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des STUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird.</i>“ trifft also nicht zu, sondern die Offenlage des Bebauungsplanes wurde korrekt und wie gefordert mit überarbeiteten Inhalten durchgeführt. Bei der Offenlage zur FNP-Änderung wurden die beim Beschluss der FNP-Änderung zugrundeliegenden maßgeblichen Planunterlagen offen gelegt. In diesen Unterlagen ist zwar noch in der Begründung eine veranschaulichende Darstellung aus dem Verkehrsgutachten mit Kettenhäusern enthalten, dies ist aber auch bei den B-Plan-Unterlagen noch der Fall, da dem Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen. Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.
--	---

2 24942

Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herrn,
im Anhang die gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände zum o.g.
B-Plan-Verfahren.
Mit freundlichem Gruß

Inhalt der Stellungnahme (aus Anlagedatei kopiert):
Bebauungsplanentwurf 352 Emsauenquartier Walshagen im Stadtteil Schotthock

Sehr geehrte Damen und Herren,

der zur Zeit öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf Nr. 352 wird aus Sicht
des Natur- und Umweltschutzes abgelehnt.

Die Extensivweide mit ihrem Ortsbildprägenden Baumbestand größtenteils durch
eine Wohnbebauung zu versiegeln, widerspricht den von Rat und Verwaltung be-
schlossenen Vorgaben des Masterplanes "Grün", den Zielen und Verpflichtun-
gen des von der Stadt beigetretenen Bündnisses "Kommunen für biologische
Vielfalt" und den regelmäßig propagierten Zusicherungen, dem Natur- und Klima-
schutz gerecht zu werden.

Das Artenschutzrechtliche Gutachten hat erwartungsgemäß die hohe Bedeutung
des Plangebietes für den Naturhaushalt bestätigt. Allein 13 Fledermausarten auf
so engem Raum vorzufinden, verdient eine der naturschutzfachlichen Bedeutung
angemessenere Vorgehensweise.

Auch die geplante Kompensationsfläche zwischen Elte und Bevergern wider-
spricht den gesetzlichen Vorgaben:
- viel zu weit entfernt von der Eingriffsfläche (eine neu zu schaffende Extensiv-
weide gleicher Qualität im unmittelbar angrenzenden Erholungsraum Bentlage
wäre adäquat),
- die Kompensationsfläche als Grünlandfläche, durchtrennt von einem tiefen Ent-
wässerungsgraben, ist viel zu klein und ungeeignet (die vorhandene Extensiv-
weide wird viel zu niedrig bewertet),
- die Anpflanzung von 16 Hochstamm-Obstbäumen sind kein Ersatz (die gehören
bestenfalls in Hofnähe und wären ein Fremdkörper in diesem Landschaftsbe-
reich),
- der "Waldumbau" ist völlig überflüssig, da die angrenzenden Waldflächen keiner
"Optimierung" bedürfen, sondern durch ihre vernachlässigte Nutzung und Nähr-
stoffarmut schon jetzt eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen.

Die einleitende, zusammenfassende Wertung
wird zur Kenntnis genommen.

Im Masterplan Grün der Stadt Rheine wird den
Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich eine
mittlere Grünflächenqualität beigemessen
(siehe S. 12). Im Hinblick auf ihre Funktion und
ihr Zustand werden sie nicht bewertet (siehe S.
13 u. 14). In der Entwicklungsstrategie des Ma-
sterplans Grün der Stadt Rheine wird den Land-
wirtschaftsflächen keine zukünftige Funktion
beigemessen (siehe S. 31).

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
Dass naturschutzfachliche Themen in Planung
und Genehmigung angemessen berücksichtigt
werden, ist in den Vorgaben zur Eingriffsrege-
lung und zum Artenschutz verankert. Mit der Er-
arbeitung der Fachbeiträge wird dem entspro-
chen.

In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon
wird das genannte Grünland gemäß der „Nu-
merischen Bewertung von Biotoptypen für die
Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensiv-
wiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Bio-
typ erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte.
Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Nu-
merischer Bewertung die Wertpunkte für den
Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei
der Einschätzung von Ökon sowie auch im Um-
weltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung
der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetz-
barkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten.
Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen
mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mit-
telfristig ersetzt bzw. ausgleichbar.
Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für
einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht
zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffe-
nen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zuläs-
sig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für
vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der
fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsrege-
lung. Da Ökokontomaßnahmen häufig bereits
vorzeitig umgesetzt werden und die Ökopunkte
erst später vorhabenbezogen erworben wer-
den, kann der Eindruck entstehen, dass eine
Fläche bereits einen hohen ökologischen Wert
besitzt. Die Aussage, dass eine Streuobstwiese
im Naturraum einen Fremdkörper darstellt, ist
nicht nachvollziehbar.
Der von Ökon beschriebene Vor-Ort-Ausgleich

Fazit: Die im Umweltbericht aufgeführten Ziele des Umweltschutzes in den vorhandenen übergeordneten Planungen und Fachgesetzen werden Punkt für Punkt missachtet.	für das Grünland bezieht sich auf die Funktion der Weide als Nahrungshabitat für Stare. Hierfür wird die im Geltungsbereich gelegene, derzeit ungenutzte Grünlandfläche in der Emsaue, extensiviert (siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht). Die zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.
3 24940 Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023Stadt Rheine Der Bürgermeister 48427 Rheine Rheine, 27. April 2023 Betr.: Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort "Emsauenquartier Kumpers" der Stadt Rheine Sowie Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort "Emsauenquartier Kumpers" der Stadt Rheine Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, als direkter Anlieger des von der o.g. Planung betroffenen Areals gebe ich, XXXX, im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kumpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erhebe folgende Einwände: • bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kumpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Walshagenstraße, die bislang im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, sollen getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten. • Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße - und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so der dieser Stellungnahme beigefügten Variante Omega zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals - soll dabei im Mittelpunkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche Entfernen der Schottischen Hochlandrinder wieder nur zur Grünland zu machen und die Attraktivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem Schotthock zu schmälern, ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologischen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.	Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die Fläche einer zusammenhängenden Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so der 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 Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese

von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung.

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



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

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

- Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt

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.

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

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

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

dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen - und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

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

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

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

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

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen An-

nahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

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

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

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

- Hinzuweisen ist auch darauf, dass durch eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen mit dem laut Investor-Ziel einer kompletten Bebauung keinesfalls "bezahlbarer Wohnraum" geschaffen werden kann. Die Argumentation zur Aufstellung eines B-Planes ist mit Blick auf die Schaffung von "bezahlbarem Wohnraum" in Rheine nicht tragfähig. Mit Blick auf die aktuelle Lage ist (Quelle Tageschau, 20.15 Uhr, 20. April 2023) berichtet das IFO-Institut bei 16 % aller Woh-

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

nungsbauunternehmen von abgesagten Aufträgen. Der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Dietmar Walberg) wird wie folgt zitiert: "Im Mietwohnungsbau in deutschen Städten werden Baukosten aufgerufen, die zwangsläufig dazu führen, dass der Vermieter - egal ob Genossenschaft, Kommune oder Freier - für mindestens 17,50 Euro kalt vermieten muss." Diese Aussagen und Einschätzungen gelten sicherlich auch für die Stadt Rheine. Von der Schaffung von "bezahlbarem Wohnraum" durch dieses Projekt kann keine Rede sein. Eine reine und durch nichts belegte Wunschvorstellung ohne jede Faktengrundlage und entgegen allen aktuellen Trends in der Baubranche ist auch die zur B-Plan-Begründung herangezogene Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept, (Zitat) "Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen."

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

- Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werksiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.

der Bauleitplanung entziehen.

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

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

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

Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helsenweg und stellt damit einen städtebaulich verträglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhal-

Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



tungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden.

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionerergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

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

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



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

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

• Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kumpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles "Schaffung von Wohnraum" durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

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

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

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

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

Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Verkehrswesen (Essen) hat eine Verkehrsuntersu-

das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV/Senger/Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugeparkt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrserschließung des Plangebietes. Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

chung erstellt. Darin wird die Verkehrserzeugung durch die Vorhabenplanung ermittelt, die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz analysiert und die Verkehrsqualität gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) bewertet.

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

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

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

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

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

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

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Helschenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden.

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

Die Verkehrszahlen wurden auf Grundlage der

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

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

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf samt den einbezogenen städtischen Flächen und des FFH-Gebiets beinhaltet die zunächst für die Planung relevant und bedeutsam erachteten Flächen. Die Einbeziehung des FFH-Gebietes sollte ohne Überpla-

nung / Eingriffe in das selbige Teil des Geltungsbereiches sein, um Anstoßwirkung zu entfalten und die mit den Schutzgebietsflächen verbundenen Belange in der Planung vor Augen zu haben.

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

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

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs.

Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven

Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zu einem moderaten Mikroklima bei. 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 und möglich.

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

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße, so dass sie unter Beachtung der Maßgaben der Baumschutzsatzung zum Zwecke der beabsichtigten Bebauung gefällt werden können. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



• Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende - und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird - fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen "in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet". Ein Ausgleich - wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte - ist rundweg abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

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

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

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

Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und

der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

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

• Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende "Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen" aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: "Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen." Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die 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 eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

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

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

Nach eingehender Befassung wird ein städtebaulich zwingender Erhalt des alten Direktionsgebäudes, welches nicht vom Denkmalschutz erfasst ist, nicht gesehen. Im Kontext der andockend geplanten Strukturen würde das Direktionsgebäude stark von der künftig südlich entlang der Verlängerung der Römerstraße (Hauptgebietszufahrt) geplanten Ausprägung und dem hier vorgesehenen Maß (III-IV-Vollgeschoss in WA 1 und WA 2) abweichen. Eine Neubauplanung kann daher hier die langfristig bessere Lösung darstellen.

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

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

• In Sachen Bürgerbeteiligung sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren

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

durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten keine Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren dürfen. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur völlig unzureichend aufgefangen.

eingeleitet wurde, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig trotz der Pandemiesituation einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligung war dabei durch die zu dem Zeitpunkt vorherrschende Corona-Pandemie beeinflusst. Unter dieser Beeinflussung wurden digitale Beteiligungsmöglichkeiten gewählt, die zu dem Zeitpunkt vor dem Hintergrund der Pandemie als vertretbar eingestuft wurden. Die frühzeitige Beteiligung wurde aufgrund der Einschränkungen in Anbetracht der stadtentwicklerischen Relevanz des Vorhabens letztlich besonders breit aufgestellt. Neben der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (01.06.2021 – 30.06.2021) und der bereits angesprochenen digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.07.2021 wurde eine Postkartenbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus ein Vor-Ort-Termin am 31.08.2021 für die Öffentlichkeit angeboten. Neben einer geführten Besichtigung des Plangebietes ermöglichte dieser Termin eine Vor-Ort-Diskussion der Varianten des Strukturkonzeptes mit Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers, des Stadtplanungsbüros und weiteren Fachplanern. Nachdem die Vorhabenplanung weiter konkretisiert und städtebauliche Entwürfe aus den Strukturkonzepten entwickelt wurden, fand am 17.08.2022 nochmals ein Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock zur Erörterung der städtebaulichen Entwürfe statt.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Phase der frühzeitigen Beteiligung auf verschiedenen Wegen vielfältige Möglichkeiten zur Information und zur Einbringung in das Planverfahren beinhaltet hat.

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

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

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

• In der Entwurfsbegründung für den B-Plan ist zu lesen: "Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines Außenbereichs zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung,

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

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

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

dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.

Der Einwand, die „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die STUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des STUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“.

wurde überprüft: es verhält sich wie folgt:

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

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

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

Die Ansicht, „Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des STUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird.“

trifft also nicht zu, sondern die Offenlage des Bebauungsplanes wurde korrekt und wie gefordert mit überarbeiteten Inhalten durchgeführt. Bei der Offenlage zur FNP-Änderung wurden die beim Beschluss der FNP-Änderung zugrundeliegenden maßgeblichen Planunterlagen offen gelegt. In diesen Unterlagen ist zwar noch in der Begründung eine veranschaulichende Darstellung aus dem Verkehrsgutachten mit Kettenhäusern enthalten, dies ist aber auch bei den B-Plan-Unterlagen noch der Fall, da dem Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen.

Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen Stellungnahme IG Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock - Variante Omega (24940_stellungnahme_ig_neuplanung_stadtteilbeirat_schotthock_-_variante_omega.jpg) STELLUNGNAHME Peter Henrichmann-Roock zur Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauenquartie Kumpers April 2023 (24940_stellungnahme__peter_henrichmann-roock_zur_offenlage_bebauungsplan_nr__352_emsauenquartie_kuempers_april_2023.pdf)	
4 24939	
Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, im Anhang finden Sie meine Stellungnahme zum Vorgehen beim Artenschutz im Zuge der Abrissarbeiten auf dem Kumpers- Gelände, welche bereits begonnen haben. Ich möchte mit meiner Stellungnahme darauf verweisen, dass in Bezug auf das Artenschutzrecht durchaus eine zwingende Gesetzeslage besteht, die eine klare Grenze für "Hemdsärmeligkeit" bei der Umsetzung setzt. Ich beziehe mich dabei sowohl auf das Tötungsverbot, welches für streng geschützte Arten gilt als auch auf das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten streng geschützter Arten. Dabei geht es mir um die Fledermäuse, die zum Teil auch im Verwaltungsgebäude, in welchem ich noch mein Büro habe, mit Quartiernutzung vorkommen. Meine Hauptkritik bezieht sich auf mangelnde Maßnahmen zum Schutz von Quartierlebensräumen, auf mangelnde Maßnahmen zur Verhinderung von Tötungen in teils ganzjährig besetzten Quartieren und in fehlerhafter Durchführung von CEF - Maßnahmen. Zum Beispiel sollen hier Kästen als CEF - Maßnahme in größerer Entfernung vom Fabrikgelände (also von den betroffenen Populationen) aufgehängt werden, die nach Fertigstellung der Bebauung auf dem B- Plan Gelände umgehängt werden dürfen, um nicht noch weitere Kästen anschaffen zu müssen (so zumindest steht es im Umweltbericht der Fa. Lindschulte). Mir ist ehrlich gesagt etwas schleierhaft, wie so etwas ohne Widerstand der Behörden durchgehen kann: Man schafft also ein neues Quartierangebot, was im Anschluss unter Auslösung eines Verbotstatbestandes wieder zerstört werden soll. Darüber hinaus sind eine ganze Menge weiterer Fehler nachzuweisen, welche behoben werden müssen. Das gilt ganz unabhängig von der Frage, ob die Umsetzung eines solchen Projektes im Auenbereich der Ems in heutigen Zeiten mit heutigem Wissen um die Notwendigkeit der Erhaltung intakter hydro-ökologischer Verhältnisse in Auengebieten noch gegenüber kommenden Generationen vertreten werden kann. Mit freundlichen Grüßen manueller Eintrag: Inhalt der Stellungnahme I: "Emsauenquartier Kumpers - Stellungnahme zum Artenschutz im Zuge der ersten Abrissmaßnahmen: Fledermäuse Datum: 20.12.2022 Emsauenquartier Kumpers Stellungnahme zum Artenschutz: Fledermäuse 1. Vorbemerkung Unsere Firma mit Spezialisierung auf die Erhebung von faunistischen Daten, insbesondere zu Fledermäusen, ist in einem Verwaltungsgebäude auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei und Weberei Kumpers mit einem Büro vertreten. Wir sind aus diesem Grunde bezüglich des Gesamtprojektes zur Neugestaltung des Firmengeländes und der umliegenden Flächen befangen. Deshalb äußern wir uns nicht zu dem eigentlichen Projekt. Andererseits sind wir als Fachbüro bereits mit ähnlichen Abrissvorhaben, wie	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die inhaltliche Abwägung erfolgt weiter unten in Zuordnung zur eingereichten Stellungnahme. Die einleitenden Ausführungen zur Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

dem hier zur Diskussion stehenden betraut, und haben in der Fachwelt diesbezüglich ein Renommee, welches in Frage gestellt werden könnte, wenn direkt auf dem Firmengelände, auf welchem wir ansässig sind, nun ein großes Abrissvorhaben stattfinden soll, bei dem voraussichtlich gegen Artenschutzbelange verstoßen wird. Aus unserer Sicht ist nicht zu erklären, warum wir bei einem ähnlichen Vorhaben in Steinfurt-Borghorst mit großer Sorgfalt und großem Aufwand für den Vorhabenträger mit aller Sachkenntnis die Artenschutzbelange im Zuge eines komplizierten Ausnahmeverfahrens umgesetzt haben, und nun direkt vor unserem Bürogebäude offenbar ein großes Firmengebäude (großer Fabrikteil mit Sheddach- Hallen) ohne Umsetzung der Anforderungen aus einem bestehenden Artenschutz - Gutachten (ÖKÖN 2022) abgerissen wird, obwohl dort überwinternde Fledermäuse zu vermuten sind und ähnliche Untersuchungsergebnisse erzielt wurden, wie bei unserem Borghorst - Projekt. Der Grund für diese Stellungnahme ist, dass wir den §44 den Bundesnaturschutzgesetzes ernst genommen wissen wollen. Wir schützen damit auch die ausführende Abrissfirma, die sich offenbar der Gefahr, mit den Abrissarbeiten eine Straftat zu begehen nicht bewusst ist.	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden erarbeitet, von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde genehmigt und werden sukzessive umgesetzt.
2. Darstellung des Sachverhaltes Das Komplette Firmengelände der Weberei Kümpers zwischen Ems und Walshagenstraße wurde im Jahr 2020 durch einen Investor aufgekauft - inklusive der umliegenden Flächen, welche sich ebenso im Besitz des Familienunternehmens befanden. Die Pläne zur Entwicklung der Fläche, welche u.a. eine Bebauung des Areals mit Wohnbebauung unterschiedlicher Intensität vorsahen, enthielten zunächst einen Erhalt eines großen Teils der alten Bausubstanz der Spinnerei/Weberei. Zur Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Planung wurde das Büro ÖKÖN aus Münster beauftragt. Auf dieses wird im Folgenden kurz eingegangen. • Die Erfassung durch ÖKÖN folgte im Wesentlichen den Vorgaben aus dem NRW - Leitfaden im Rahmen von B – Plänen • Das Ergebnis umfasste mehrere Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus u.a. mit einer Kolonie von ca. 50 Tieren in einem Riss in einer Außenmauer des nun zum Abbruch stehenden Gebäudes • Das Ergebnis umfasste Nachweise der extrem seltenen Mopsfledermaus • Im Fachbeitrag zum Artenschutz, wie es auf der Projektseite der Stadt Rheine veröffentlicht war (es ist mittlerweile nicht mehr auf der Seite verfügbar) wurde korrekt auf die zu erwartende Tötung von Tieren (wozu dann logischerweise auch die sehr seltene Mopsfledermaus gehört) im Rahmen von Umbau- und Abbrucharbeiten hingewiesen • Im Fachbeitrag wurde ein Vorgehen zur Vermeidung der Tötung streng geschützter Arten nach §44 BNatSchG nicht explizit ausgearbeitet; es wurden aber folgende Eckpunkte benannt: - o Quartierausgleich vor dem Abbruch - o Möglichst Erhalt der Quartierstrukturen (vor allem am Standort der festgestellten Kolonie) - o Zur Vermeidung der Tötung oder Störung überwinternder Tiere Beschränkung von Abbrucharbeiten auf die Zeit zwischen dem 01. März und dem 1. April (was aus unserer Sicht diskussionswürdig ist) - o Forderung nach Entwurf einer angepassten ökologischen Baubegleitung • Im Fachbeitrag wurde nicht auf die Bedeutung der Lebensstätten bezüglich Winter- und Sommerquartiere eingegangen. Diese Vorgehensweise ist mangelhaft, da nicht per se davon ausgegangen werden kann, dass Sommer- und Winterquartiere einfach in der Umgebung ersetzbar sind; besonders für Letzt genannte ist überhaupt nicht bekannt, welches Artenspektrum in den Gebäuden überwintert, in welcher Anzahl dies geschieht und welche Bedeutung die einzelnen Teile der Gebäude für die Überwinterung der Fledermäuse aufweisen. • Es wurden zudem keine Winterquartiere untersucht Am Freitag, dem 16. Dezember wurde ich als Geschäftsführer eines Büros für faunistische Erfassungen von der Abrissfirma kontaktiert [Anm. die Namen des Büros und der Abrissfirma wurden aus Datenschutzgründen rausgenommen]. Man benötige jemanden, "der mal nach den Fledermäusen schaut", da man im Januar mit dem Abriss beginnen wolle.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abrissfirma ging davon aus, dass noch keine Umweltbaubegleitung beauftragt war und hat in diesem Zug beim örtlich ansässigen Büro angefragt. Die Abrissfirma hat erst weitergehend erfahren, dass bereits das mit der Umweltplanung befasste Umweltbüro Lindschulte aus Nordhorn vorgesehen war. Im Januar war des Weiteren anders als es verstanden und publiziert wurde, nicht der Start des Abrisses, sondern Beginn der Vorbereitung des Abrisses.

3. Bewertung der geplanten Abrissarbeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.2 Gebäude bewohnende Fledermausarten

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

Es wird davon ausgegangen, dass der Mauerriss auch als Winterquartier fungieren kann. Eventuell befindet sich hinter dem Spalt ein größerer Hohlraum zwischen zwei Wänden. Daneben sind viele der Lagerräume durch Löcher in den

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

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

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

Die im Ökon-Fachbeitrag vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sind vollständig umgesetzt; zusätzlich wurde das alte Pumpenhäuschen fledermausfreundlich mit einem abwechslungsreichen Quartierangebot ausgebaut. Die Beschreibung der Maßnahme wird im Umweltbericht als CEF-Maßnahme 8 ergänzt und die Maßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eine enge Betreuung und Dokumentation sowie Einbindung der UNB durch eine Umweltbaubegleitung hat stattgefunden/findet bei Eingriffen statt.

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

Wänden erreichbar, sodass Winterquartiere in keinem der Gebäude ausgeschlossen werden können. Bereiche mit erhöhter Balzaktivität bzw. regelmäßig festgestellter Rufaktivität von Sozialrufen wie im Norden zwischen den Gebäuden 1 und 2, westlich des Gebäudes 2 und südwestlich des Gebäudes 3 geben Hinweise auf weitere Quartiere.

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

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

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

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

Quelle: ÖKON - Gutachten/Fachbeitrag zum Artenschutz"

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

Datum: 24.03.2023

Emsauenquartier Kümpers Stellungnahme zum Artenschutz: Fledermäuse

1. Vorbemerkung

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

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

2. Anmerkungen zum Umweltbericht

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

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

2. Aus dem Fachbeitrag der Firma ÖKON wird durch die Bearbeiter der Firma Lindschulte geschlossen, dass der zentrale Gebäudebestand lediglich von Zwergfledermäusen als Jagd- und Quartierstandort genutzt wird. Dies ist falsch, da keinesfalls ausgeschlossen werden kann, dass sämtliche weiteren, festgestellten Gebäudearten inklusive der seltenen Arten Mops- und Teichfledermaus den

Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Entsprechend Karte 3 zur ASP II, die die Ergebnisse der Fledermauserfassungen darstellt, werden im Zentrum des Plangebietes lediglich Jagdhabitats, Sozialrufe und Quartiere der Zwergfledermaus markiert. Die Aussage bezieht sich auf das Zentrum des Plangebietes,

großflächigen Gebäudebestand zur Überwinterung oder als Sommerquartier nutzen (z.B. auf den Dächern der großen Halle mit den Dachgauben). Die Zwergfledermaus ist eine laut rufende Art, welche leicht detektiert werden kann. Die leise rufenden Arten werden in der Regel sehr stark unterschätzt.	nicht auf den gesamten Geltungsbereich für den auch alle anderen Arten entsprechend beschrieben werden.
3. Auf Seite 40 des Umweltberichtes wird behauptet, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nicht zu erwarten sei. Dies ist falsch, da keine adäquaten Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen während der Bauphase (Abriss) getroffen wurden. Auf die Maßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung wird noch eingegangen.	Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist gemäß ASP II und Umweltbericht die Maßnahme Vart7 – fledermausfreundlicher Gebäudeabbruch/Umbau/Sanierung vorgesehen.
4. Die CEF - Maßnahmen zur Neuschaffung von Quartieren sind nicht ausreichend, da nur ein sehr geringer Teil der Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe des auszugleichenden Quartierverlustes aufgehängt werden. Zudem ist bekannt, dass zu kleine Kastenreviere erst nach Jahren von den Fledermäusen gefunden werden. Die Maßnahme ist also nicht geeignet, den Quartierverlust auszugleichen, wodurch ein Auslösen der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist.	Die Maßnahmen wurden vom Büro Ökon als qualifiziert benannt und in den Umweltbericht übernommen. Zudem wurden im Zuge der CEF-Maßnahmen-Ausführungsplanung das Pumpenhäuschen als nahe gelegenes zukünftiges Gebäudequartier umgebaut und hergerichtet.
5. Auf S. 40 wird die Schaffung von "Dunkelkorridoren" mit Einrichtung "bedarfsgerechter Beleuchtung" genannt. Ein Dunkelkorridor ist dunkel! Jede Beleuchtung hat negative Auswirkungen auf die Jagdaktivität von Fledermäusen; lediglich in den Wintermonaten kann eine schwache Beleuchtung in Dunkelkorridoren akzeptiert werden.	Neben den Belangen der Fledermäuse sind beim bauflächenintegrierten, als Parkanlage gekennzeichneten Grünzug auch die Belange der zukünftigen Bewohner (Schutzgut Mensch) im Umweltbericht zu berücksichtigen. Ein vollständiges Weglassen von Beleuchtung ist damit an dieser Stelle fachlich nicht zu begründen und wurde von Ökon auch bereits hier nicht gefordert. Die strikte Vermeidung von Licht ist im Fachbeitrag lediglich für die Dunkelräume an der Ems und der „Transferlinie“ im Norden gefordert. Eine Beleuchtung ist dagegen im als Parkanlage im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grünzug, wie beschrieben, fledermausfreundlich und bedarfsgerecht entsprechend der Vorgaben für die fledermausfreundliche Beleuchtung zu gestalten. Die Anforderungen werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen. Somit werden die Belange der Artengruppe Fledermäuse sowie auch des Menschen mit dem Bebauungsplanentwurf angemessen berücksichtigt und kann der Artenschutz in der Umsetzung gewährleistet werden. Die Beschreibung der Beleuchtung in Vart6 berücksichtigt die in der Eurobats Publikation genannte Aspekte für Parkbeleuchtung. Ein Verweis auf die Publikation wird im Umweltbericht in der Vermeidungsmaßnahme Vart6 ergänzt.
6. Seite 49 unter Vart 2: Eine Kontrolle von Bäumen mit einem BHD von 30 cm ist nicht ausreichend, da auch dünnere Bäume ganzjährig von Fledermäusen bewohnt sein können. Ein Verschluss dieser Höhlen darf in der Regel nicht erfolgen, da sie nicht ausreichend einsehbar sind, aber ganzjährig genutzt werden. Nur in Ausnahmefällen sind Baumhöhlen mittels Endoskopie komplett einsehbar. Ein Verschluss ist somit geeignet, den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen auszulösen.	Die Fällung von Bäumen erfolgt in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Aus Gründen des Fledermausschutzes ist eine Gehölzrodung hier erst ab dem 01. November erlaubt. Quartiere in Bäumen mit geringen BHD bzw. Spaltenquartiere in der Rinde etc. sind als Winterquartier in der Regel nicht geeignet, so dass hier zu der genannten Jahreszeit keine Fledermäuse zu erwarten sind. Der Verschluss von Baumhöhlen wird nur dann vorgenommen, wenn ein Fledermausbesatz sicher ausgeschlossen werden kann.
7. S. 51 Vart 6: Das Beleuchtungskonzept hat nach den Vorgaben von Eurobats entwickelt zu werden; dieses ist rechtsverbindlich! Hier werden z.B. Wellenlängen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung genannt.	Die Beschreibung der Beleuchtung in Vart6 berücksichtigt die in der Eurobats Publikation genannte Aspekte für Parkbeleuchtung. Ein Verweis auf die Publikation wird im Umweltbericht in der Vermeidungsmaßnahme Vart6 ergänzt.
8. S. 51 Vart 7: Die Quartiere können unmöglich verschlossen werden; diese	Die Maßnahmen Vart7 wurde gegenüber der

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

als Quartier" dient. Am 17. April 2023 wurden per gesicherter Technik mit Aufzeichnungen und GPS - Verortung mindestens 3 Arten im Zentrum des Plangebietes nachgewiesen. Zudem ist die Quartiernutzung überhaupt nicht ganzjährig bekannt.	Rahmen von zusätzlichen Maßnahmen reagiert. Als neues Sommer- und Winterquartier wurde das alte Pumpenhaus mit einem großen Angebot an unterschiedlichen Spalten- und Kastenquartieren für die Fledermausarten einschließlich der Mopsfledermaus ausgebaut. Die Fledermauskästen, die an Gebäuden aufgehängt worden sind, wurden nicht wie in der ASP beschrieben als Sommerkästen, sondern als Ganzjahreskästen ausgeführt. Im Karte 3 der ASP wird der Bereich zwischen den Gebäuden als Jagdhabitate der Zwergfledermaus dargestellt. Weitere, fachgutachterlich durchgeführte Untersuchungen sind nicht bekannt. Die Abrissarbeiten werden weiterhin durch die Umweltbaubegleitung betreut.
15. Bereits durchgeführte "Quartierentwertungen" sind nicht dazu geeignet, Fledermäuse vom Aufsuchen ihrer traditionell genutzten Quartiere abzuhalten: Das in Abbildung 1 auf Seite 5 gezeigte, bisher genutzte Quartier liegt möglicherweise im Hohlraum zwischen den beiden Wänden und ist nach der "Entwertung" für die Fledermäuse noch einfacher zu erreichen. Bei den Arbeiten zur "Entwertung" können bereits Tiere im Quartier zerquetscht worden sein, da diese bei kalter Witterung geschah, in der die Tiere nicht mobil sind. Zudem ist selbst an den Außenwänden ein Quartierpotenzial, vor allem für die Zwergfledermaus, aber auch für die extrem seltene Mopsfledermaus vorhanden.	
16. Bei eigenen Beobachtungen mit Fledermausdetektoren und Wärmebildkameras konnte zwar bisher keine Quartiernutzung im Fabrikgebäude nachgewiesen werden; es wurden allerdings zur Dämmerung mehrere Flugbewegungen der Zwergfledermaus nachgewiesen, welche über den Rand des Daches in Richtung Emsaue bzw. in Richtung Walshagenpark flogen. Somit kann die Vermutung geäußert werden, die Tiere hätten ein Quartier im Bereich des Daches, etwa an den Dachgauben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abrissarbeiten werden weiterhin durch die Umweltbaubegleitung betreut. Der Abriss wird durch intensive Vorab-Kontrollen begleitet.
Empfehlungen: Vor einem Gebäudeabbruch sollte unbedingt eine umfassende Untersuchung zu allen Quartiertypen erfolgen. Ein Konzept zur ökologischen Baubegleitung sollte auch einschließen, dass Fledermäuse alle möglichen Arten von Quartieren inkl. sich ablösender Dachpappe, Spalten und Hohlräume nutzen. Bei den CEF - Maßnahmen ist dringend ein angemessener Ersatz für verlorene Lebensstätten nachzuliefern (siehe Punkt 9). Notfalls ist nach Worst - Case Prinzip vorzugehen, wobei auch die im Umfeld nachgewiesene Mopsfledermaus zu berücksichtigen ist. Spinnerei und alle weiteren Gebäudeteile, die von einem Abriss im Zuge der Umsetzung jeglicher Planung betroffen sein können, sind umfassend zu Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse zu untersuchen.	Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abrissarbeiten werden weiterhin durch die Umweltbaubegleitung betreut. Der Abriss wird durch intensive Vorab-Kontrollen begleitet. Als neues Sommer- und Winterquartier wurde das alte Pumpenhaus mit einem großen Angebot an unterschiedlichen Spalten- und Kastenquartieren für die Fledermausarten einschließlich der Mopsfledermaus ausgebaut.
Abbildung 1: Unzureichende Quartierentwertung: Die mit Pfeilen gekennzeichneten Bereiche enthalten potenziell nutzbare Fledermausquartiere, welche mit einfachen Methoden (Endoskopie oder Ähnliches) nicht nachzuweisen sind (Abbildung) Anlagen Stellungnahme_Kümpers_I (24939_stellungnahme_ku__776_mpers_i.pdf) Stellungnahme_Kümpers_III (24939_stellungnahme_ku__776_mpers_iii.pdf)	
5 24938 Stellungnahme, Erstellt am: 27.04.2023	
Zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 "Emsauenquartier Walshagen" reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich voll deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen und Forderungen ich vollumfänglich unterstütze. Mit freundlichen Grüßen Inhalt der Bezugsststellungnahme:	

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

Sowie

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

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue, die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat, geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:

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

Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

- Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so dieser Stellungnahme beigefügten Variante Omega zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals - soll dabei im Mittelpunkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche Entfernen der Schottischen Hochlandrinder wieder nur zur Grünland zu machen und die Attraktivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem Schotthock zu schmälern, ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologischen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten² Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige

² S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Freihaltung des HQ_{extrem} -Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).

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



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

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

keiten für die Umsetzung der vorgeschaltet gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die hochbaulichen Vorbereitungen in Richtung bauantragsreifer Unterlagen laufen entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv. Die zeitliche Umsetzungsperspektive der Gemeinbedarfsfläche obliegt dem LWL, der in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes in Erwägung zieht.

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

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

- Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

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

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

- Dass in der Stadt Rheine ein akuter Bedarf an Wohnbauflächen besteht, ist nicht auf Basis gesicherter Zahlen nachgewiesen. Die Stadt Rheine verfügt im gesamten Stadtgebiet über im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, politisch unstrittige Baulandflächen in erheblichem Umfang. Eine detaillierte Aufstellung aller aktuell laufenden Baumaßnahmen sowie aller geplanten Projekte fehlt völlig. Der pauschalen Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept zu den angeblich fehlenden 2180 Wohneinheiten in Rheine steht mangels Auflistung durch die Stadtverwaltung Rheine keine Zahl der vielen hundert im Bau und in Planung befindlichen Projekte/Wohneinheiten gegenüber. Auch Aussagen zu einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnraum-Baumaßnahmen in den einzelnen Rheiner Stadtteilen fehlen komplett. Durch die vielen Bau-Möglichkeiten in der Stadt Rheine (u.a. Gellendorf, Eschendorfer Aue, Damloup-Kaserne, Schleupe, Osnabrücker Straße, Neuenkirchener Straße, Elisabeth-Kirmesplatz / Breite Straße, Hörstkamp) entsteht ein deutliches Ungleichgewicht in Sachen Wohnungsbau zu den Ortsteilen Mesum, Hauenhorst oder Elte, in denen kaum oder nicht nennenswerte Wohnbauprojekte - und schon gar nicht massiver Geschosswohnungsbau wie jetzt für den Schotthock vorgesehen - geplant sind. Insbesondere die gesamtstädtische Verteilung des Geschosswohnungsbaus geschieht deutlich zu Lasten des sowieso schon hoch verdichteten Stadtteils Schotthock. So wird eine deutliche Ungleichheit der Lebensverhältnisse innerhalb der Stadt Rheine und ganz besonders im Vergleich zu den Ortsteilen wie z.B. Mesum erzeugt. Eine sachgerechte Abschätzung über die Notwendigkeit des Kumpers-Projektes ohne Gesamtsicht auf die Stadt Rheine mit konkreten Zahlen zu Wohnbauprojekten ist nicht 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 Kumpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“* (WRVK der Stadt Rheine, S. 88) Der dringende Wohnraumbedarf wird durch die Aufnahme der Stadt Rheine in die Kulisse der Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht, die Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt.

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

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger

Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

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

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

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

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

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

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

- Angesichts der Kostensteigerungen am Bau sowie der aktuellen Zinspolitik der EZB mit erwartbar deutlich weiter steigenden Zinsen ist das Projekt "Emsaunquartier Walshagen" zudem mit ganz erheblichen wirtschaftlichen Risiken behaftet. Der Investor hat bereits im Vorfeld deutlich darauf hingewiesen, dass eine

Die Kostensteigerungen im Bausektor wirken flächendeckend und wirken sich entsprechend auch auf die wirtschaftlichen Faktoren dieser Projektentwicklung aus. Letztlich verbleibt das

Umnutzung der denkmalgeschützten Fabrik nur bei einer kompletten Vermarktung der umliegenden Flächen wirtschaftlich machbar ist. Die Stadt Rheine geht bei Beschlussfassung für die vorliegenden Pläne sehenden Auges das erhebliche Risiko ein, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen explodierender Kosten nicht weiter verfolgt wird. Die Gründung von zwei Gesellschaften für die Durchführung des Projektes ist zumindest ein Indiz dafür. Die städtische Übernahmeverpflichtung für das Denkmal ist also weiterhin als hoch risikoreich einzustufen. Ausschließlich die Vermarktung des Baulandes rund um die Fabrik jedoch kann und darf nicht Ziel der Lokalpolitik sein!	wirtschaftliche Umsetzungsrisiko in der Abwägung der Projektentwickler, wie in jedem anderen Vorhaben in der Verantwortung einer privaten Projektentwicklung. Wie bereits vorstehend dargelegt, zielen die Projektentwickler nach wie vor darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die Bedenken, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen stark steigender Kosten nicht weiterverfolgt wird, werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kennzeichnet die Spinnerei jedoch als zu schützendes Denkmal, so dass diesem Belang mit Intention des Erhalts der Spinnerei zunächst hinreichend Rechnung getragen wurde. Sollten Kostensteigerungen oder andere Faktoren einer Sanierung/Umnutzung langfristig entgegenstehen, müssen außerhalb dieses Bebauungsplanes Lösungen eruiert und weitergehend entschieden werden.
- Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werksiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.	Die Planvariante „Omega“ wird zur Kenntnis genommen. Sie zeichnet sich durch eine wesentliche Reduzierung der im Entwurf vorgesehenen Bauflächen sowie der Geschossigkeiten und Körnigkeit der Bebauung aus. Sie sieht eine weitreichende Freihaltung der südlichen Wiese von Bebauung vor. Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helsenweg und stellt damit einen städtebaulich verträglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhaltungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Dichte und abgestufte Höhenentwicklung auch weiterhin als städtebaulich für den Standort geeignet und zielführend im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnraumversorgung gemäß Wohnraumversorgungskonzept bewertet. Daneben kann mit dem vorliegenden Entwurf auch den anderen im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für die Förderschule, wohnverträgliches Gewerbe) ein angemessenes Angebot gemacht werden. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur

Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



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 H_Qextrem-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionsergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

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



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

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

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

- Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll, die verfügbare Fläche einer zusammenhängenden Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den

Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kumpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles "Schaffung von Wohnraum" durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

- Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle / TÜV / Senger / Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugeparkt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrerschließung des Plangebietes. Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die Befassung mit der Fläche samt den bislang unbebauten Bereichen zur Bayernstraße fußt auch auf der regionalplanerischen Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

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

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

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

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr durch geeignete Maßnahmen der Verkehrssteuerung über die Römerstraße nach Osten in Richtung Lingener Damm zu lenken. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Römerstraße/Lingener Damm wurde im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung des Umbaus zu einem Kreisverkehr erfolgreich nachgewiesen.

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist. Die Erforderlichkeit der Sicherung des unbeschränkten Bahnübergangs ist in der Verkehrsuntersuchung dargestellt. Die Liobastraße hingegen wurde nicht für die Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.

Eine Befahrung der Walshagenstraße nach Süden soll durch geeignete Maßnahmen (Beschilderungen, Fahrbahnverengungen, Poller oder ähnliche Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung) unattraktiv gestaltet werden, um Verkehrsflüsse in südliche Richtung zu vermeiden.

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

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Helschenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden.

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

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

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der kommunale Klimaschutz wird durch die in Rede stehende Umwandlung der Grünflächen/Wiesen in Bauland massiv beeinträchtigt. Die geplante Umnutzung des etwa 12 Hektar großen Plangebietes in Wohnbauland inkl. Gewerbenutzung wird

zwangsläufig eine massive "Autoschwemme" im umliegenden Areal sowie im gesamten Stadtgebiet Schotthock zur Folge haben. Je nach der Anzahl der neuen Wohn-/Gewerbeeinheiten und neuen Einwohner/Nutzer ist mit Hunderten von Fahrzeugen sowie vielen Tausenden von Fahrzeugbewegungen täglich zu rechnen. Klimafreundlich ist das nicht. Nicht nachvollziehbar ist, dass hier ein Plangebiet, das eindeutig nicht im Stadtzusammenhang steht, sondern im Außenbereich liegt, entwickelt werden soll. Zur Schonung dieses Außenbereiches ist es angeraten, das Projekt nicht zu realisieren.

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs. Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf

ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zu einem moderaten Mikroklima bei. 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 und möglich.

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

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

erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße, so dass sie unter Beachtung der Maßgaben der Baumschutzsatzung zum Zwecke der beabsichtigten Bebauung gefällt werden können. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



- Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende - und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird - fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen "in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet". Ein Ausgleich - wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte - ist rundweg abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen

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

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

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

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

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

- Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende „Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen“ aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: "Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (5 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen." Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die Werksiedlung "Kuba" mit der in den Sichtachsen freien Landschaft zur Fabrik hin unter Aufgabe der "Kuba" seit über 100 Jahren umgebenden Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werksiedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

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

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

Die fortlaufende hochbauliche Befassung zeigt, dass das Direktionsgebäude in seiner verbauten Grundrissstruktur und seiner Ausrichtung nicht den Anforderungen der vorgesehenen

Wohnnutzung entspricht. Der wirtschaftliche Aufwand für eine energetische Sanierung ist sehr hoch. Die notwendigen Umbauarbeiten (z.B. Herstellen der Barrierefreiheit) würden deutlich über den Neubaukosten liegen und trotzdem mit vielen Kompromissen einhergehen. Eine Neubauplanung muss den Anforderungen an ein qualitätsvolles „Entree“ des Emsauequartiers genügen, kann aber die bessere Lösung darstellen.

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

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

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

Es wird festgestellt, dass die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess bereits zu einem sehr frühen Stadium der Konzeption eingeleitet wurde, um die Öffentlichkeit entsprechend frühzeitig trotz der Pandemiesituation einzubinden und bereits zu rudimentären Planungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu 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.

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

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

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

- In der Entwurfsbegründung für den B-Plan ist zu lesen: "Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des 9 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils: Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet un widersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht "integriert": An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere "Pufferzone" ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werksiedlung "Kuba" sind Siedlungsfläche.

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

- Die in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. 50 ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2.4 Abstandsflächen. Komplett neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.

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

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

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

Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu—Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Omega unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen." Anlagen DOK - MAILANHANG - 2023.04.27 - STELLUNGNAHME DER IG KUBA-EMSAUE (24938_dok_-_mailanhang_-_2023_04_27_-_stellungnahme_der_ig_kuba-emsae.pdf)	beschlossen. Die bei diesem Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes beigefügten Planunterlagen wurden auch als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offen gelegt. Die am 14.12.2022 bereits beschlossene Offenlage erst im II. Quartal 2023 durchzuführen, war Folge und Entscheidung, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht vorlag. Die Ansicht in der Stellungnahme der IG, „Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des STUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird.“ trifft also nicht zu, sondern die Offenlage des Bebauungsplanes wurde korrekt und wie gefordert mit überarbeiteten Inhalten durchgeführt. Bei der Offenlage zur FNP-Änderung wurden die beim Beschluss der FNP-Änderung zugrundeliegenden maßgeblichen Planunterlagen offen gelegt. In diesen Unterlagen ist zwar noch in der Begründung eine veranschaulichende Darstellung aus dem Verkehrsgutachten mit Kettenhäusern enthalten, dies ist aber auch bei den B-Plan-Unterlagen noch der Fall, da dem Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen.
6 24937 Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, zu der Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 "Emsauenquartier Walshagen" reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich vollständig deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen, Einwände und Forderungen ich vollumfänglich unterstütze. Mit freundlichen Grüßen Inhalt der Bezugsstellungnahme: Anlagen STELLUNGNAHME IG Kuba-Emsaue Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauenquartier Kümpers April (24937_stellungnahme__ig_kuba-emsae_offenlage_bebauungsplan_nr__352_emsauenquartier_ku__776_mpers_april.pdf)	Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme der IG Kuba Emsaue verwiesen. Die Abwägung hierzu ist der Nr. 1 oben in dieser Tabelle zu entnehmen.

Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023

An den

1. Bürgermeister der Stadt Rheine
2. Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen

Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 352 Kennwort "Emsauequartier Walshagen" im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan weist entlang der Walshagenstraße "Nicht-störendes Gewerbe/Dienstleistung" aus. Entsprechend der Planzeichenverordnung - PlanZV Stand 2017 ist hier nach Anlage 1.3.1. das Gewerbegebiet definiert. Dazu sagt die Baunutzungsverordnung - BauNVO in § 8 aus, dass hier Wohnungen nur ausnahmsweise für Inhaber und Aufsichts-/Bereitschaftspersonal zugelassen wird.

In vielen Beratungen zum Gesamtkomplex wurde immer wieder herausgestellt, dass die Schaffung von Wohnraum aus Gründen des hohen Bedarfes Grundlage für die beschlossene Bebauung sein müsse. Deswegen ist es völlig unverständlich, dass der Zusammenhang einer geschlossenen Wohnbebauung in dem Bereich aufgebrochen wird. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 16. November 2022 wurde durch die Dezernentin Frau Schauer die Sicht der Verwaltung ausgedrückt, dass die Einrichtung von Gewerbe nicht zwingend notwendig sei. Dieser Einwand wurde aber von der Politik nicht aufgegriffen.

Es ist nicht nachgewiesen, dass der Bedarf an Gewerbegeiten so hoch ist, dass auch Wohngebiete darin einbezogen werden müssen. Gerade an der Walshagenstraße liegt gegenüber der Bahngleise eine Brachfläche in Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbe, welches größer ist und weniger störend als in einem Wohngebiet liegt.

Entlang der Walshagenstraße ist zur Schaffung eines sinnvoll gestaffelten Nutzungsübergangs von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO geplant.

Aufgrund der deutlichen Unterordnung in den Flächenanteilen, wird das vordergründige Planungsziel (Schaffung von Wohnraum) von der gewerblichen Teilentwicklung nicht konterkariert.

Das geplante und wohngebietsverträglich festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet dient einerseits der Gestaltung eines moderaten und gleichsam kompatiblen Übergangs der unterschiedlichen Gebietskategorien. Zugleich kann mit der Ausweisung des eingeschränkten, wohngebietsverträglichen Gewerbegebietes gewerblichen Nutzungen ein Angebot gemacht werden.

Ein erheblicher Gewerbeflächenbedarf in Rheine wurde erst Ende 2022 wie folgt festgestellt und beschlossen.

„Der Bedarf an Wirtschaftsflächen in der Stadt Rheine in den nächsten 20 Jahren wurde anhand von drei Methoden ermittelt.

- *Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)*
- *Hochrechnung der zurückliegenden Verkaufsfälle*
- *Hochrechnung der Angaben der Flächenbedarfe aus der Unternehmensbefragung*

Dabei hat sich gezeigt, dass der Bedarf in den nächsten 20 Jahren zwischen 101,27 (GIFPRO), 153,6 ha aus der Hochrechnung der Flächenverkäufe und 174 ha (Unternehmensbefragung) liegt. Der Mittelwert der drei Methoden liegt bei 142,96 ha. Derzeit sind noch 6,1 ha verfügbar (06/2021). Somit ergibt sich die Empfehlung, mindestens 100 ha in den nächsten 20 Jahren zu Verfügung zu stellen.“

Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine (Lennardt und Birner 2021: S. 36), beschlossen durch Ratsbeschluss am 07.12.2021, abrufbar im Bürgerinformationssystem unter <https://www.rheine-buergerinfo.de/recherche.asp>

2. Im Norden des Plangebietes ist neben der Denkmal-Spinnerei eine Kita vorgesehen. Ich kenne keine Kita, die derart lieblos zwischen den Gebäuden eingezwängt abgeschoben liegt. Die freudlose Lage ist alles andere als eine kindgerechte Unterbringung und durch die Randlage des Gebietes auch verkehrsmäßig ungünstig gelegen. Ab mittags scheint hier durch die hohe Randbebauung keine Sonne mehr. Alternativ könnte eine Kita nach modernen Gesichtspunkte in der im vorigen Absatz angesprochenen Lage statt Gewerbe eingerichtet werden. Der Bau einer hellen, freundlichen Einrichtung könnte hier auch noch verkehrstechnisch punkten da auch eine rückwärtige Zuwegung direkt aus dem Baugebiet möglich wäre. Ich hoffe und wünsche, dass meine Anregungen in das weitere Planverfahren aufgenommen werden.	Es wird festgestellt, dass der Kita-Standort am gewählten Standort unter Berücksichtigung der geforderten Bedarfsabdeckung durch den Vorhabenträger geplant wurde. Der Fachbereich Soziales der Stadt Rheine wurde bei der Planung eingebunden und akzeptiert den Standort. Auch verkehrlich wurden von keiner fachlichen Seite Bedenken geäußert. Die Absicherung des Baus und Betriebs einer in dieser Dimension aufgrund des ermittelten Bedarfs benötigten Kita erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Der Bebauungsplan selbst legt keinen expliziten Standort für eine Kita fest, ermöglicht aber über die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen, in denen Kindertagesstätten zulässig sind, eine Realisierung im Plangebiet.
8 24935 Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023 An den 1. Bürgermeister der Stadt Rheine 2. Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 352 Kennwort "Emsauenquartier Walshagen" im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Sehr geehrte Damen und Herren, In allen Diskussionen über den vorgenannten Bebauungsplan haben alle im Rat der Stadt Rheine vertretenen Parteien sich deutlich dafür ausgesprochen, dass das geplante Bebauungsplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss in 2-3 Schritten erfolgen soll. 1. Offenlegungsbeschluss zu einem Gesamt-Rahmenplan 2. Satzungsbeschluss nur für Teil-Bebauungspläne Der Teil-Bebauungsplan für das ehemalige Fabrikgelände mit Spinnerei, Weberei und altes Kesselhaus soll zuerst beschlossen werden! Dadurch kann der LWL seine neue Förderschule frühzeitig realisieren. Der Projektentwickler und Investor GMP hat für den Kauf des Geländes Hermann Kümpers 2 selbstständige Gesellschaften gegründet - für die unbebauten Freiflächen und für die ehemaligen Fabrikflächen. Die Stadt Rheine muss im Bebauungsplan-Verfahren darauf achten, dass zunächst der Umbau und die Umnutzung der Spinnerei und des Kesselhauses komplett abgeschlossen sind, ehe per Satzungsbeschluss die rechtlichen Grundlagen für eine Bebauung der heute unbebauten Wiesen- und Ackerflächen erfolgt. Bisher haben die Mitglieder aller Fraktionen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in allen Sitzungen, in denen über die Planungen für das Emsauenquartier Walshagen beraten wurde, das zuvor beschriebene Verfahren gefordert. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass die Stadt Rheine die denkmalgeschützte Spinnerei nicht übernehmen muss, wenn die 2. Grundstücksgesellschaft der unbebauten Freiflächen das Planungsrecht für eine Bebauung und Vermarktung erhält. Die Bürger nennen das "Rosinenpickerei" ! Das vorgenannte Verfahren haben die Ratsvertreter beim Bürgerforum am 17. August 2022 im Bürgerhof Schotthock versprochen! Baudezernentin Frau Schauer hat zunächst dieses Verfahren in Frage gestellt. Auf Hinweise aus der Kommunalpolitik, dass solche Verfahren in Rheine schon erfolgreich im Wohnpark Dutum, Gartenstadt Gellendorf und aktuell in der Eschendorfer Aue durchgeführt werden, argumentiert sie jetzt mit dem Hinweis,	Es wird festgestellt, dass bis zur Offenlageberatung stets eine Gesamtplanung vorgelegt und auch bishin zur Offenlage beschlossen wurde. Davon abweichende für das Verfahren relevante Beschlüsse oder Versprechungen sind nicht bekannt. Eine Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der alternativen Absicherung über die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene und geltende Denkmalschutzbestimmung und die vertragliche Einforderung des Erhalts auch des Kesselhauses samt Schornstein in der Gestaltqualität abgesichert, nicht gegeben. Der gesetzliche Denkmalschutz bewahrt die Spinnerei weitestgehend in Ihrer Eigenart und bewahrt zunächst unabhängig vom Bebauungsplan vor einer andersartigen Überplanung. Zielvorstellung zu einer mit dem Entwurf vorgesehenen Gesamtplanung und –entwicklung mit dem städtebaulich als sinnvoll bewerteten Lückenschluss und den als Zielvorstellung verfolgten diversen Wohnangeboten zur Deckung des nicht unerheblichen Wohnraumbedarfs für Rheine nicht abschließend begründbar oder forderbar. Als Gründe gegen eine Freihaltung des gesamten Wiesenareals sprechen der ermittelte bestehende und auch künftige Wohnraumbedarf, die Möglichkeit zentrumsnah und im Siedlungsfüge Bauland zu entwickeln (Stadt der kurzen

in der Eschendorfer Aue sei die Stadt ja einziger Grundstückseigentümer. In der Gartenstadt Gellendorf und Wohnpark Dutum gab es jedoch viele private Eigentümer und die Aufstellung von Teil-Bebauungsplänen war nie ein Hindernis. Mit der Planungshoheit nach Baugesetzbuch kann die Stadt Rheine festlegen, wie in einem neuen Baugebiet die rechtlichen Grundlagen über einen Rahmenplan eine Teilbebauung geschaffen werden kann. Der jetzt offengelegte städtebauliche Entwurf (Rahmenplan) kann auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen und technischen Erschließung in Teil-Bebauungsplänen ohne Probleme erfolgen, wie in den vorgenannten Beispielen mehrfach bewiesen wurde. Ich hoffe und wünsche, dass meine Anregungen in das weitere Planverfahren aufgenommen werden. manueller Eintrag Originalstellungnahmeschreiben s. PDF Anlagen Anregungen und Stellungnahmen EN zum Bebauungsplan Nr. 352 (24935_12173_anregungen_und_stellungnahmen_en_zum_bebauungsplan_nr_352.pdf)	Wege/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu berücksichtigen ist daneben auch, dass die mit dem Entwurf verfolgte „Gesamtentwicklung“ (Umnutzungsbereiche plus bauliche Neuentwicklungen) die Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der vorgeschalteten gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die hochbaulichen Vorbereitungen in Richtung bauantragsreifer Unterlagen laufen entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv. Die zeitliche Umsetzungsperspektive der Gemeinbedarfsfläche obliegt dem LWL, der in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes in Erwägung zieht.
9 24929 Stellungnahme, Erstellt am: 27.04.2023 "zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 "Emsauenquartier Walshagen" reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregung und Forderungen ich vollumfänglich unterstütze: Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort " Emsauenquartier Kümpers" der Stadt Rheine Sowie Stellungnahme der Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue namens zahlreicher Anwohner/Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 (Offenlage) zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort „Emsauenquartier Kümpers“ der Stadt Rheine Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue - die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat - geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände: - bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kümpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Walshagenstraße, die bislang im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, sollen getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten.	Eine zusammenhängende Planung wurde erstellt, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und

der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung, bei der eine Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend der Eingriffsregelung und Artenschutzvorgaben sowie anhand von getroffenen Grünfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgt, trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

- Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße
- und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so-
der dieser Stellungnahme beigefügten Variante Omega zu erkennen) bis hinunter wie der Behörden und sonstigen Träger öffentli-
zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals - soll dabei im Mittel-
punkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch
Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche
Entfernen der
Schottischen Hochlandrinder wieder nur zur Grünland zu machen und die Attrak-
tivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem Schotthock zu schmälern,
ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologi-
schen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde
der städtebauliche Entwurf in eine dem Aus-
schuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Kli-
maschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnis-
variante überführt. Im Grundsatz wird an den
Planungszielen festgehalten, eine durchge-
hende Bebauung von der Spinnerei bis zur
Bayernstraße – und damit einen städtebaulich
aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und
regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten³
Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei
zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerfo-
rums am 17.08.2022 diskutierten Varianten
sieht die Planung im Bereich der heutigen Frei-
flächen inzwischen eine nahezu vollständige
Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist
gleichbedeutend mit einem Verzicht einer bauli-
chen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile
der Wiese. Der teilweise Erhalt , gekoppelt mit
der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflä-
chen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Exten-
sivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-
Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungs-
bereich bislang prägenden Grünflächen ist so
möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die
Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha)
und der nicht von dem Wohngebiet beplanten
Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heuti-
gen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anre-
gung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese
von Bebauung wird zur Kenntnis genommen,
der Belang wurde in die Abwägung eingestellt.
Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger
Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt
ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum
Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer in-
nerstädtischen Quartiersentwicklung, deren
Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insge-
samt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).

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

³ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage



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

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

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

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

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

- Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Ab-

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

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung

schluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

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

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

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 Kumpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“* (WRVK der Stadt Rheine, S. 88) Der dringende Wohnraumbedarf wird durch die Aufnahme der Stadt Rheine in die Kulisse der Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht, die Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt.

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

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

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

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

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

- Hinzuweisen ist auch darauf, dass durch eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen mit dem laut Investor-Ziel einer kompletten Bebauung keinesfalls "bezahlbarer Wohnraum" geschaffen werden kann. Die Argumentation zur Auf-

Die vorstehend beschriebene Quote an gefördertem Wohnraum wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Entste-

stellung eines B-Planes ist mit Blick auf die Schaffung von "bezahlbarem Wohnraum" in Rheine nicht tragfähig. Mit Blick auf die aktuelle Lage ist (Quelle Tageschau, 20.15 Uhr, 20. April 2023) berichtet das IFO-Institut bei 16 % aller Wohnungsbauunternehmen von abgesagten Aufträgen. Der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Dietmar Walberg) wird wie folgt zitiert: "Im Mietwohnungsbau in deutschen Städten werden Baukosten aufgerufen, die zwangsläufig dazu führen, dass der Vermieter - egal ob Genossenschaft, Kommune oder Freier - für mindestens 17,50 Euro kalt vermieten muss." Diese Aussagen und Einschätzungen gelten sicherlich auch für die Stadt Rheine. Von der Schaffung von "bezahlbarem Wohnraum" durch dieses Projekt kann keine Rede sein. Eine reine und durch nichts belegte Wunschvorstellung ohne jede Faktengrundlage und entgegen allen aktuellen Trends in der Baubranche ist auch die zur B-Plan-Begründung herangezogene Aussage aus dem Wohnraumversorgungskonzept, (Zitat) "Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen."	hung von bezahlbarem Wohnraum wird hierüber sichergestellt. Darüber hinaus sind Festlegungen zum Mietniveau nicht Gegenstand der Abwägung, da sie sich dem Regelungsinhalt der Bauleitplanung entziehen. Es gilt stets, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. Besser ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, als fehlende Wohnungen. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbepauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingefordert.
- Angesichts der Kostensteigerungen am Bau sowie der aktuellen Zinspolitik der EZB mit erwartbar deutlich weiter steigenden Zinsen ist das Projekt "Emsaunquartier Walshagen" zudem mit ganz erheblichen wirtschaftlichen Risiken behaftet. Der Investor hat bereits im Vorfeld deutlich darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung der denkmalgeschützten Fabrik nur bei einer kompletten Vermarktung der umliegenden Flächen wirtschaftlich machbar ist. Die Stadt Rheine geht bei Beschlussfassung für die vorliegenden Pläne sehenden Auges das erhebliche Risiko ein, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen explodierender Kosten nicht weiter verfolgt wird. Die Gründung von zwei Gesellschaften für die Durchführung des Projektes ist zumindest ein Indiz dafür. Die städtische Übernahmeverpflichtung für das Denkmal ist also weiterhin als hoch risikoreich einzustufen. Ausschließlich die Vermarktung des Baulandes rund um die Fabrik jedoch kann und darf nicht Ziel der Lokalpolitik sein!	Die Kostensteigerungen im Bausektor wirken flächendeckend und wirken sich entsprechend auch auf die wirtschaftlichen Faktoren dieser Projektentwicklung aus. Letztlich verbleibt das wirtschaftliche Umsetzungsrisiko in der Abwägung der Projektentwickler, wie in jedem anderen Vorhaben in der Verantwortung einer privaten Projektentwicklung. Wie bereits vorstehend dargelegt, zielen die Projektentwickler nach wie vor darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die Bedenken, dass die Sanierung/Umnutzung der Fabrik wegen stark steigender Kosten nicht weiterverfolgt wird, werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kennzeichnet die Spinnerei jedoch als zu schützendes Denkmal, so dass diesem Belang mit Intention des Erhalts der Spinnerei zunächst hinreichend Rechnung getragen wurde. Sollten Kostensteigerungen oder andere Faktoren einer Sanierung/Umnutzung langfristig entgegenstehen, müssen außerhalb dieses Bebauungsplanes Lösungen eruiert und weitergehend entschieden werden.
- Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werksiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss—Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.	Die Planvariante „Omega“ wird zur Kenntnis genommen. Sie zeichnet sich durch eine wesentliche Reduzierung der im Entwurf vorgesehenen Bauflächen sowie der Geschossigkeiten und Körnigkeit der Bebauung aus. Sie sieht eine weitreichende Freihaltung der südlichen Wiese von Bebauung vor. Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helsenweg und stellt damit einen städtebaulich verträglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen

Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



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

Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhaltungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden.

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionerergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

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

ausgewogener Kompromiss vorliegt.



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

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

- Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kümpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles "Schaffung von Wohnraum" durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

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

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)

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

- Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle / TÜV / Senger / Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugeparkt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrserschließung des Plangebietes. Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

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

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

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

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

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

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

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

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Helschenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden.

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

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

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

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das städtische Flurstück ist integrativer Bestandteil der bestehenden Grünfläche und wird in die Planung einbezogen, um vor Ort den geforderten Ausgleich und die Retention bewältigen zu können. Vor Ort-Ausgleich und die Retention liegen im öffentlichen Interesse und sollen daher vertraglich geregelt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplanentwurf samt den einbezogenen städtischen Flächen und des FFH-Gebiets beinhaltet die zunächst für die Planung relevant und bedeutsam erachteten Flächen. Die

Einbeziehung des FFH-Gebietes sollte ohne Überplanung / Eingriffe in das selbige Teil des Geltungsbereiches sein, um Anstoßwirkung zu entfalten und die mit den Schutzgebietsflächen verbundenen Belange in der Planung vor Augen zu haben.

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

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

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs. Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan

ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zu einem moderaten Mikroklima bei. 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 und möglich.

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

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße, so dass sie unter Beachtung der Maßgaben der Baumschutzsatzung zum Zwecke der beabsichtigten Bebauung gefällt werden können. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



- Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende - und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird - fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen "in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet". Ein Ausgleich - wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte - ist rundweg abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetzt- bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung.

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

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

Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen

Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

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

- Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende „Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen“ aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: "Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (5 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen.“ Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die Werksiedlung "Kuba" mit der in den Sichtachsen freien Landschaft zur Fabrik hin unter Aufgabe der "Kuba" seit über 100 Jahren umgebenden Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werksiedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

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

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

Die fortlaufende hochbauliche Befassung zeigt, dass das Direktionsgebäude in seiner verbauten Grundrissstruktur und seiner Ausrichtung nicht den Anforderungen der vorgesehenen Wohnnutzung entspricht. Der wirtschaftliche Aufwand für eine energetische Sanierung ist sehr hoch. Die notwendigen Umbauarbeiten (z.B. Herstellen der Barrierefreiheit) würden deutlich über den Neubaukosten liegen und trotzdem mit vielen Kompromissen einhergehen. Eine Neubauplanung muss den Anforderungen an ein qualitätsvolles „Entree“ des Emsauequartiers genügen, kann aber die bessere Lösung darstellen.

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

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

- In Sachen Bürgerbeteiligung sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder recht-

Es wird festgestellt, dass die Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess bereits

lich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten gegeben. Die Beteiligung war dabei durch die zu führte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren dürfen. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur Völlig unzureichend aufgefangen.	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.
- Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend eingebracht wurde. Weil die Stadt Rheine bereits planerisch über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesen höchst wertvollen Grünlandflächen des Kämpers-Areals in unmittelbarer Nähe zum FFH-Schutzgebiet Ems. Zu diesem Flächentausch mit seinen gesamtstädtischen Auswirkungen (u.a. kein neues Wohnbaugebiet in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische Verteilung von Baummaßnahmen) hat es keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben. Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.	Der Flächentausch ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben zwingend erforderlich und wurde im Zuge der landesplanerischen Anfrage bezogen auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes als „mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ beschieden. 6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelagerberatung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.
- In der Entwurfsbegründung für den B-Plan ist zu lesen: "Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperrklausel des 9 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	Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in

Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils: Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet unwidersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht "integriert": An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere "Pufferzone" ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werksiedlung "Kuba" sind Siedlungsfläche.

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

der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung, dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.

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

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

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

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

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

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

Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu-Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Omega unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen." Anlagen Stellungnahme Kuba Emsaue (24929_stellungnahme_kuba_emsae.pdf) Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock - Variante Omega (24929_neuplanung_stadtteilbeirat_schotthock_-_variante_omega.jpg)	marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen. Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.
10 24927	
Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023 Anregungen_und_eine_Stellungnahme_zum_Bebauungsplan_Nr._352,_Kennwort_'Emsauenquartier_Walshagen'_im_Rahmen_der_öffentlichen_Auslegung Sehr geehrter Herr Dr. Lüttmann, ich schreibe Ihnen heute in der Funktion als 1. Vorsitzender des Walshagenpark Vereins Rheine e.V. und als aktiver Bewohner im Stadtteil Schotthock. Wir stellen hiermit den Antrag, erneut über die Ausgleichsflächen für das Emsauenquartier Walshagen zu beraten und die Beschlüssen aus den Jahren 1988 und 2002 zu bedenken. Wir bitten Sie, den Antrag in die nächste Ratssitzung einzubringen und zur Diskussion zu bringen. Weiter bitten wir Sie, den Antrag an die entsprechen Gremien und Ausschußvorsitzenden und an die Fraktionsvorsitzenden zu verteilen. Über Ihrer Unterstützung würden wir uns sehr freuen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Anlagen Antrag mit Anregungen und Stellungnahme Walshagenparkverein 30.03.2023 zum B-Plan Emsauenquartier Walshagen (24927_antrag_mit_anregungen_und_stellungnahme_walshagenparkverein_30_03_2023_zum_b-plan-emsauenquartier_walshagen.pdf) Anregungen und eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort Emsauenquartier Walshagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung Im Schotthock entsteht durch einen Eigentümerwechsel der Hermann Kümpers Flächen rund um die Werkssiedlung Kuba das neue Wohnquartier Emsauenquartier Walshagen. Diese Entwicklung wird vom Walshagenpark Verein sehr begrüßt. Leider nutzt die Stadt Rheine nicht ihre Planungshoheit nach dem BauGB für die Festlegung der umfangreichen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Raum Walshagen. Nach der bisherigen Beschlußlage im STUK sollen die Ausgleichsmaßnahmen kostengünstig für den Investor in Fern-Elte an der Grenze zu Riesenbeck erfolgen. Damit wird die Chance vertan den Raum nördlich der alten Textilfabrik an der Ems entlang bis zur ehemaligen Quakenbrücker Eisenbahnstrecke zu einem öffentlichen Freizeit- und Erholungsbereich zu gestalten als Erweiterung des Walshagenparks. Seit 1973 ist der Walshagenpark für die Rheinenser eine wertvolle Erholungsfläche. Unermüdet und mit einem hohen ehrenamtlichen Engagement bemühen sich die Mitglieder des Walshagenparkvereins seither um die Pflege und den Ausbau der Parkanlage. Jetzt geht es darum, den Walshagenpark zur Emsaue hin zu erweitern und als Naturerholungsgebiet mit der Bentlager Kulturlandschaft zu verbinden, nicht nur für die Bewohner des dichtbesiedelten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beurteilt: Die Anregung, „den Walshagenpark zur Emsaue hin zu erweitern und als Naturerholungsgebiet mit der Bentlager Kulturlandschaft zu verbinden“ wird im Zuge des Bebauungsplans „Emsauenquartier Walshagen“ nicht verfolgt. Es besteht auch kein Erfordernis zur Bewältigung der erwartbaren Eingriffe durch die Planung. Die im Rahmen der Planung erwartbaren Eingriffe können anderweitig angemessen und entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und anhand von Artenschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies erfolgt über die Festsetzungen und gekoppelt mit weitergehenden Bestimmungen über die städtebaulichen Verträge zum Teil vor Ort, indem der Emsauenbereich unter anderem anhand von verpflichtenden Extensivierungsmaßnahmen, die den Charme der bisherigen Nutzung vor Ort – wenn auch auf kleinerer Fläche erhält (weitere Beweidung) und eine Erhöhung der biologischen Vielfalt auf der verbleibenden Fläche befördert, hinsichtlich des Landschaftsbildes und ökologisch aufgewertet wird (weitergehende Ausführungen s. Umweltbericht). Der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans garantierte Verbleib und die Aufwertung eines relevanten Anteils der die Emsaue bisher prägenden Grünlandfläche, die mit der zum Entwurf hin erfolgten Herausnahme aller Baufelder aus dem Extremhochwasserbereich auch künftig vollumfänglich dem Hochwasserschutz dienen kann und soll, gewährleistet, dass hier nach wie vor Erholungssuchende einen attraktiven Anlaufpunkt haben und der natürlich geprägte Emsauencharakter gewahrt bleibt. Die im städtebaulichen Vertrag abgesicherte Pflege und Aufwertung samt den Auflagen zur

Stadtteils Schotthock. Die Erweiterung des Walshagenparks ist auch seit 1979 im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine durch die Ausweisung dieses Gebietes als Freizeit- und Naherholungsbereich rechtskräftig festgesetzt. Kein anderes Gebiet in der gesamten Stadt Rheine hat eine derartige Ausweisung im Flächennutzungsplan erhalten. Der Landschaftsplan `Emsaue Nord` des Kreises Steinfurt von 1988 bestätigt die vorgenannte Ausweisung durch die Stadt Rheine. Der Rat der Stadt Rheine hat 2002 im Rahmen der Planung für die Regionale 2004 beschlossen den Walshagenpark mittelfristig in den oben beschriebenen Raum bis zur Ems zu erweitern. Die Landschaftsarchitekten Müller-Glassl aus Bremen haben im Auftrag der Stadt Rheine 2000 für den besonderen Charakter dieser Kulturlandschaft ein Gutachten erstellt. Sie haben darauf hingewiesen, dass dieser wichtige städtebauliche Freiraum ein bedeutender Freiraum für den Schotthock und der Gesamtstadt als Teil des Erholungsraumes an der Ems ist. Mit dem Gutachten haben sie Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft aufgezeigt. Das Leitkonzept umfasst ein umfangreiches Ziel- und Detailprogramm. Das aktuelle Gutachten "ISEK Schotthock" und der neue "Masterplan Grün Rheine" weisen darauf hin, dass dieser v.g. Landschaftsraum dringend erhalten und ausgebaut werden soll. Nur unsere Stadtplanung und der STUK nehmen all diese Hinweise der verschiedenen Gutachter nicht ernst und ergreifen keine Initiativen für den dichtbesiedelten Schotthock. Der Walshagenpark ist die einzige grüne Lunge für den Stadtteil Schotthock. Der Schotthock ist mit ca. 13.000 Einwohnern der größte und dichtbesiedeltste Stadtteil von Rheine. Die Mehrheit der Bevölkerung wohnt in mehrgeschossigen Wohnblocks. Zur Lebensqualität der Menschen gehören immer mehr Erholung und sinnvolles Gestalten der Freizeit in der wohnungsnahen Natur. Erholungs- und Freizeitflächen müssen für die älteren Menschen und Mütter mit Kinderwagen fußläufig erreichbar sein. Der Schotthock braucht den Walshagenpark und seine umgebende Freiflächen als wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen für viele Freizeitaktivitäten. Der Walshagenpark Verein hat den Walshagenpark in den letzten 50 Jahren zu einem Freizeit- und Erholungspark mit vielen attraktiven Angeboten für Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen ausgebaut. Der sehr aktive Verein möchte kein Parkverwaltungsverein werden, sondern kreativ neue Entwicklungen gestalten und den Walshagenpark in Richtung Ems und Quakenbrücker Eisenbahn ausbauen. Der Schotthock hat in den letzten 60 Jahren den wohnungsnahen Stadtwald von Kümpersdorf bis zum Dortmund-Ems-Kanal durch die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie verloren. Riesige Waldflächen wurden gerodet und nach und nach mit Industrie- und Gewerbebetrieben bebaut. Das Güterverkehrszentrum hat weitere 30 ha Waldfläche und Grünflächen im Norden der Stadt beansprucht. Seit 1973 (47 Jahre) gibt es den Walshagenpark. Der Walshagenpark Verein hat mit Unterstützung von Rat und Verwaltung der Stadt Rheine und mit viel Eigeninitiative diesen Park zu einem Freizeit- und Naherholungspark ausgebaut (Bolzplatz, Spielplatz, Teichanlage, Schafstall, öffentliche WC-Anlage, Biotop, Boulebahn, Bauerngarten, Bürgerhof usw.) Der Walshagenpark Verein vertraut auf die Zusage der Kommunalpolitiker – nicht nur vor der Kommunalwahl- bei der weiteren Projekt Konkretisierung für die Hermann Kümpersflächen durch die Unternehmensgruppe GMP-Re-Solutions aus Nordhorn auf die Gesamtentwicklung des Freiraumes von der Bayernstraße bis zur Delsenbrücke entlang der Ems.	Beachtung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sichert den verbleibenden Grünlandbereich als „grünen Trittstein“, der den vor Ort vorkommenden Arten auch weiterhin als Lebensraum dienen kann. Hinzu kommt und erfolgt der darüber hinaus erforderliche und ausgelagert mögliche Ausgleich, wie er in der Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichtes und mit allen Begleitinformationen beschrieben ist. Zuvor gab es Bemühungen des Vorhabenträgers, die nördlich an das Plangebiet angelaagerte landwirtschaftliche Fläche zu erwerben, um hier eine Aufwertung zum Zwecke des Vor-Ort-Ausgleichs der planbedingten Eingriffe vornehmen zu können. Die Verhandlungen blieben jedoch ohne Ergebnis. Eine Erweiterung des Walshagenparks auch vor dem Hintergrund der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellung des der angrenzenden Flächen als potenziell der Freizeit und Naherholung dienenden Grünflächen/Parkanlagen erscheint aktuell nicht geboten; vielmehr wird im Rahmen des ISEK die Bedeutung des Walshagenparks zwar hervorgehoben, aber gleichzeitig aufgezeigt, dass hier Defizite im Park bestehen und daher zunächst andere Ziele als eine Erweiterung geboten sind und verfolgt werden. Zunächst gilt es daher, dessen Qualität zu sichern und zu steigern. Konkret heißt es im ISEK: „Hervorzuheben ist die besondere Bedeutung des Walshagenparks für den gesamten Stadtteil. Der etwa 150.000 m² große Park ist in den 1960-er Jahren als Bürger*inneninitiative entstanden und erfreut sich großer Beliebtheit im Schotthock. Einige Teilbereiche des Parks werden jedoch aktuell unzureichend gepflegt und es gibt beschädigtes Mobilar, veraltete Spielgeräte und ungepflegte Wege.“ (Quelle: ISEK Schotthock, September 2022, S. 62) Im Weiteren und in den Zielvorstellungen des in der Stellungnahme herangezogenen ISEK geht es mehr um eine Attraktivierung, Entwicklung und Erneuerung und damit Qualifizierung anstatt um eine quantitative Erweiterung (vgl. ISEK Schotthock 2022. insb. S. 136). Diesbezüglich wird von der Stadt Rheine eine Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger eingefordert, der sich im städtebaulichen Vertrag zu einer angemessenen Beteiligung an den Kosten für die absehbar erforderlichen und geplanten Spielplatzaufwertungen verpflichtet, da auch Bedarf aus der neu geplanten Wohnbebauung resultieren wird. Die nördlich des Plangebiets gelegene Fläche wurde im ISEK entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung als „andere Grünfläche“ für das Untersuchungsgebiet gekennzeichnet und nicht explizit mit Zielen belegt. Als im Landschaftsplan als für die Entwicklung stadtnaher Bereiche mit Erholungsfunktion zur möglichen Anreicherung der Landschaft gekennzeichnete und vorgemerkte Fläche (vgl. Umweltbericht S.
--	---

Der Investor hat immer erklärt, dass er sich eine Verbindung zum Walshagenpark entlang der Ems wünscht. Die Erweiterung ist emsspezifisch als Natur- und Landschaftsprojekt auf die Ems ausgerichtet und fördert als grünes, ökologisches Stadtentwicklungs- und Klimaprojekt die Lebensqualität im dicht besiedelten Stadtteil Schotthock. Der Walshagenparkverein bittet den STUK über unsere Anregungen ausführlich zu beraten. Im Rahmen seiner Planungshoheit zu den Ausgleichsmaßnahmen kann er festlegen, dass diese soweit wie möglich im letzten Freiraum im Schotthock erfolgen. Für den Walshagenpark-Verein 1. Vorsitzender	12) bietet sie natürlich Aufwertungspotenziale, die jedoch bei anderer Gelegenheit gehoben werden müssen und ohne Bereitschaft des Eigentümers, die Fläche oder Teile der Fläche zur Verfügung zu stellen, absehbar nicht aktiviert werden können.
11 24926 Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023 Gesendet: Donnerstag, 8. Dezember 2022 22:50 An: Pressereferat Pressereferat@rheine.de Warum soll dieses schöne Stück Rheine für ein x-beliebiges Wohngebiet zerstört werden.???Eine sehr sehr dumme Idee eurer Verwaltung und eines privaten Investors.Also ich würde mich mein Leben lang dafür schämen. Anlagen Foto Kümpers-Wiese (24926_foto_kuempers-wiese.jpg) 	Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Dem darin enthaltenen Wunsch nach dem Erhalt der Wiese wird in dem dafür ausgewiesenem Maße in Teilen nachgekommen. Der Planungsanlass besteht insbesondere in einer Bewältigung der dringenden Handlungsbedarfe gemäß Wohnraumversorgungskonzept. Der dringende Wohnraumbedarf kommt mit einer privaten Entwicklungsabsicht der im Plangebiet gelegenen Flächen überein. Da eine Kombination aus privatwirtschaftlichen und öffentlichen Entwicklungen sinnvoll ist, um die Entwicklung von Wohnraum breit aufzustellen und es sich aus Sicht der Stadt Rheine um eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme zur Entwicklung einer im Innenbereich gelegenen Außenbereichsfläche handelt, wurden die Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Entwurf ist somit ein verfolgter und unter Berücksichtigung aller Belange ausgearbeiteter Kompromiss aus einem teilweisen Grünflächenerhalt bzw. dessen Optimierung einerseits, wo dies geboten ist, und Flächenentwicklung, wo diese unter Berücksichtigung aller Belange möglich ist.
12 24912 Stellungnahme, Erstellt am: 28.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich voll deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen und Forderungen ich voll-umfänglich unterstütze: Inhalt der Stellungnahme IG Kuba-Emsaue: Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue - die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat - geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kümpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:	

• bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kumpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Walshagenstraße, die bislang im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, sollen getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten.	Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.
• Bsd. der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße - und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so der dieser Stellungnahme beigefügten Variante Omega zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals - soll dabei im Mittelpunkt stehen. Die seitens des Investors bereits durchgeführte Maßnahme, durch Beendigung des Pachtvertrages das beweidete Grünland durch das bedauerliche Entfernen der Schottischen Hochlandrinder wieder nur zur Grünland zu machen und die Attraktivität für täglich hunderte Erholungssuchende aus dem Schotthock zu schmälern, ist als naiv-durchsichtiger Schritt hin zu einer Marginalisierung der hohen ökologischen Wertigkeit des Grünlandes deutlich zu kritisieren.	Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten⁴ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum

⁴ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).

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



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

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

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

• Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sind erhebliche finanzielle Auswirkungen und Folgekosten für die Stadt Rheine zu erwarten. In allen bisherigen Vorlagen für die Beratungen des StUK sind allerdings keine Folgekosten ausgewiesen worden, die Vorlagen waren entsprechend beim Punkt Kosten mit "Nein" gekennzeichnet. Dieses Vorgehen erscheint als offenkundig falsch. Denn die Beigeordnete Schauer hat (siehe Niederschrift StUK/012/2022) Folgekosten für die Stadt Rheine ausdrücklich eingeräumt. Ohne umfassende, detaillierte Folgekostenabschätzung (das gilt auch für zu erwartende Einnahmen, die von der

Finanziell fallen für die Stadt Rheine nur Planungskosten indirekt an, indem die Erstellung der Planunterlagen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Umweltberichte, Fachbeiträge und Gutachten) inhaltlich wie verfahrensbezogen formell begleitet wird (hoheitliche Aufgabe). Die unmittelbaren Kosten der Unter-

Beigeordneten Schauer pauschal und ohne Beleg in Aussicht gestellt wurden) einen B-Plan aufzustellen für eine derartig große Maßnahme, die der Investor selbst mit "einigen hundert Millionen Euro" Volumen beziffert hat, ist völlig unzureichend, wenn nicht irreführend. Die Entscheidungsträger (Politik) haben ohne detaillierten Blick auf die Folgekosten keine tragfähige Basis für eine sachgerechte Entscheidung. Das Verfahren scheint auch rechtlich zweifelhaft. Falls es zu einer Umsetzung des Projektes kommt, sind Folgekosten für die Stadt Rheine oder zumindest die städtische Beteiligung an Folgekosten daraus zu erwarten, z.B. durch Herstellen und Anpassen von Erschließungsanlagen, Sicherung der Eisenbahnstrecke etc. oder Folgekosten für Kindergärten, Schulen, Brandschutz und Rettungsdienst.

- Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen - und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

lagen sind vom Investor zu tragen. Planausgelöste Erschließungskosten (z.B. Um-/Ausbaumaßnahmen am Bahnübergang) werden im Erschließungs- und Kreuzungsvereinbarungsvertrag so geregelt, dass anfallende Kosten den Planbegünstigten auferlegt werden (vgl. dort). Verbleibenden Folgekosten bspw. im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen schließlich entsprechende fiskale Einnahmen gegenüber.

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

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

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

Rheine und ganz besonders im Vergleich zu den Ortsteilen wie z.B. Mesum erzeugt. Eine sachgerechte Abschätzung über die Notwendigkeit des Kumpers-Projektes ohne Gesamtsicht auf die Stadt Rheine mit konkreten Zahlen zu Wohnbauprojekten ist nicht möglich.

rungsverordnung des Landes NRW verdeutlicht, die Kommunen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stellt.

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

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

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

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

soll und dies den Vorgaben des städtischen Wohnbaulandkonzeptes (z.B. Tragen der Entwicklungskosten sowie der Risiken) entspricht, wird die Entwicklung befürwortet.

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

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

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

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

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

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

• Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis

Die Planvariante „Omega“ wird zur Kenntnis ge-

hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werksiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.

Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



nommen. Sie zeichnet sich durch eine wesentliche Reduzierung der im Entwurf vorgesehenen Bauflächen sowie der Geschossigkeiten und Körnigkeit der Bebauung aus. Sie sieht eine weitreichende Freihaltung der südlichen Wiese von Bebauung vor.

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

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionerergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteil-

ligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

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

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



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

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

- Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kämpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles "Schaffung von Wohnraum" durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

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

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)

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

• Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV/Senger/Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugestellt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrserschließung des Plangebietes. Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

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

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

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

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

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

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

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

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird be-

zugunehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Hel-schenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden.

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

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

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

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

Es ist ersichtlich, dass es sich bei dem Verkehrsaufkommen an der Bayernstraße sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose unter Berücksichtigung der von der Pla-

nung ausgelösten Verkehre um geringe Verkehrsmengen handelt.
Aufgrund der geringen Frequenz an der Bayernstraße ist dort der Bau einer Schrankenanlage gemäß EBO nicht erforderlich.

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

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

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

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs.
Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht.
Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.
Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden

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

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zu einem moderaten Mikroklima bei. 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 und möglich.

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

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

unter Beachtung der Maßgaben der Baumschutzsatzung zum Zwecke der beabsichtigten Bebauung gefällt werden können.

Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



• Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende - und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird - fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen "in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet". Ein Ausgleich - wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte - ist rundweg abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

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

(siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht).

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

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

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

- Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende "Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen" aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: "Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen." Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die Werksiedlung "Kuba" mit der in den Sichtachsen freien Landschaft zur Fabrik hin unter Aufgabe der "Kuba" seit über 100 Jahren umgebenden Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werksiedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.
- Die Bedenken und Ausführungen bzgl. der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt und erfordern der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde (LWL) werden laufend geführt und die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet. Im Bebauungsplan wird das Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB als ebensolches nachrichtlich gekennzeichnet.
- Mit Blick auf die historische Bedeutung des Fabrik-Ensembles und die Textil-Geschichte der Stadt Rheine ist der Abbruch des Direktionsgebäudes (übrigens entgegen vorheriger Zusicherungen) abzulehnen.
- Die fortlaufende hochbauliche Befassung zeigt, dass das Direktionsgebäude in seiner verbauten Grundrissstruktur und seiner Ausrichtung nicht den Anforderungen der vorgesehenen Wohnnutzung entspricht. Der wirtschaftliche Aufwand für eine energetische Sanierung ist sehr hoch. Die notwendigen Umbauarbeiten (z.B. Herstellen der Barrierefreiheit) würden deutlich über den Neubaukosten liegen und trotzdem mit vielen Kompromissen einhergehen. Eine Neubauplanung muss den Anforderungen an ein qualitätsvolles „Entree“ des Emsaunquartiers genügen, kann aber die bessere Lösung darstellen.
- Fraglich und höchst zweifelhaft ist auch, ob in Sachen Denkmalschutz die geplante Komplett-Entkernung des Spinnerei-Gebäudes zulässig ist. Wenn - wie neuerdings geplant - nur die Fassade stehen bleibt und diese dann auch noch
- Es ist nach wie vor ein Ziel der Planung, das Denkmal so weit wie möglich zu erhalten und es durch die möglichen Nutzungen im Rahmen

durch einen Glaskasten obendrauf entstellt wird, ist das Denkmal kein Denkmal mehr. Dazu ein Zitat/Forderung aus der Begründung Bebauungsplan Nr. 352: "Die Spinnerei soll als Denkmal vollständig erhalten und durch Wohnnutzung (Pflege, betreutes Wohnen) nachhaltig gesichert werden."

der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets bedarfsorientiert, verträglich und zukunftsfähig aufzustellen. Die Zulässigkeiten das Denkmal betreffend, obliegen dabei jedoch weitergehend der genehmigenden Behörde unter Beteiligung der zuständigen Denkmalbehörde(n). Wie zuvor bereits ausgeführt, wird bzgl. der geplanten Umnutzung und Umbauten des ehemaligen Spinnereigebäudes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf Basis der fortlaufenden Einbindung denkmalschutzrechtlicher Belange in die hochbauliche Planung ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.

• In Sachen Bürgerbeteiligung sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten ge-nungsideen Gelegenheit zur Stellungnahme zu führte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar fürgeben. 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.

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 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.

• Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend eingebracht wurde. Weil die Stadt Rheine bereits planerisch über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesen höchst wertvollen Grünlandflächen vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Wohnbauland in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische

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

6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische

Verteilung von Baummaßnahmen) hat es keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben. Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.	Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelagerberatung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.
• In der Entwurfsbegründung für den B-Plan ist zu lesen: "Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperreklause des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Siedlungsgefüge gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils: Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet un widersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht "integriert": An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere "Pufferzone" ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werkssiedlung "Kuba" sind Siedlungsfläche.	Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung, dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.
• Die in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, 2.4 Abstandsflächen. Komplette neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des StUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.	Die Einwände aus der IG Kuba-Emsauen-Stellungnahme zum Plangebiet „Emsauenquartier Walshagen“, bei dem die IG am Ende ihrer Eingabe resümiert, die „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die STUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des STUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“. wurden überprüft: es verhält sich wie folgt: 1. Am 16.11. gab es die erste Offenlageberatung, bei der aber nur die Offenlage für die FNP-Änderung das mehrheitliche Votum fand. Der B-Plan-Offenlagebeschluss wurde vertagt. 2. In der Sitzung v. 14.12.2022 des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurde die Offenlage des – wie zuvor gefordert überarbeiteten - Planentwurfs für den Bebauungsplan „Emsauenquartier Walshagen“ beschlossen. Die bei diesem Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes beigefügten Planunterlagen wurden auch als aktueller und beschlossener Entwurf in 6-wöchiger Offenlage offen gelegt. Die am 14.12.2022 bereits beschlossene Offenlage erst im II. Quartal 2023 durchzuführen, war Folge und Entscheidung, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht vorlag. Die Ansicht in der Stellungnahme der IG, „Es ist

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

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

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

Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen
Anlagen

STELLUNGNAHME IG Kuba-Emsaue Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauenquartier Kämpers April 2023 korrigiert.pdf (bb_24912_stellungnahme_ig_kuba-emsae_offenlage_bebauungsplan_nr__352_emsauenquartier_kuempers_april_2023_korrigiert.pdf)

13 24911

Stellungnahme, Erstellt am: 28.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ reiche ich heute meine Stellungnahme ein. Sie ist inhaltlich voll deckungsgleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen und Forderungen ich voll-umfänglich unterstütze.

Mit freundlichen Grüßen

Inhalt der Stellungnahme IG Kuba-Emsaue:

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
als Interessengemeinschaft IG-Kuba-Emsaue - die sich bislang schon als Vertretung zahlreicher Anwohner und Anlieger des von der Planung betroffenen Areals in die Diskussion eingebracht hat - geben wir im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kämpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erheben folgende Einwände:

- bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers soll planerisch und im weiteren zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen

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

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten⁵ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).

Die zunächst erfolgte Umsiedlung der schottischen Hochlandrinder erfolgte rechtzeitig, um hier einerseits vorbereitende Untersuchungen durchführen zu können (Bodenuntersuchungen) und um den Pächter in die Lage zu versetzen,

⁵ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

sich frühzeitig nach alternativen Flächen umzuschauen, wie sie z.B. nicht weit entfernt vom Plangebiet, beim Kloster Bentlage gefunden werden konnten.



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

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

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

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

• Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer Gewerbe-Immobilie und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen kann kein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die 41. Änderung des FNP sein. Ein Interesse an der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland haben viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen - und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

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

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

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

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

Bereich unter Berücksichtigung aller Belange zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern.

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Eine eindimensionale Flächenentwicklung im kleinteiligen und individuellen Wohnungsbau wird dem Wohnraumversorgungskonzept nicht gerecht und würde Gefahr laufen, breite Teile der Bevölkerung auszuschließen. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

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

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

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

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

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

- Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werksiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Omega (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das

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

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

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

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

Aus städtebaulicher Sicht gewährleistet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept eine Anordnung kleingliedriger Wohnstrukturen benachbart zu den kleingliedrigen Bestandsstrukturen an der Bayernstraße, der Bextenstraße und dem Helschen-

Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.

Neuplanung Stadtteilbeirat Schotthock Ω



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

weg und stellt damit einen städtebaulich verträglichen und harmonischen Übergang von der Neuplanung zum Bestand in benachbarten Bereichen sicher. Die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen werden durch die maßvoll neu geschaffene direkte Nachbarschaft nicht in ihrer Nutzung beeinträchtigt. Gebietserhaltungsansprüche der anliegenden Siedlungsflächen werden nicht berührt, da die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht in der Ausübung der bisherigen Nutzung oder anderen Schutzansprüchen beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Dichte und abgestufte Höhenentwicklung auch weiterhin als städtebaulich für den Standort geeignet und zielführend im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnraumversorgung gemäß Wohnraumversorgungskonzept bewertet. Daneben kann mit dem vorliegenden Entwurf auch den anderen im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für die Förderschule, wohnverträgliches Gewerbe) ein angemessenes Angebot gemacht werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wurde dabei an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten. Die Petitionerergebnisse werden zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt des Grünlandes und einer als erforderlich erachteten weitergehenden innerstädtischen Quartiersentwicklung.

In der Offenlage kam bei vor diesem Verfahrensschritt 3.000 genannten Einwänden der Petitionsunterzeichner lediglich eine überschaubare Zahl an Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zusammen. Einige Stellungnahmen bündeln dabei die Einwände mehrerer Bürger. Bei der mit 6 Wochen länger als gesetzlich erforderlichen Offenlage des Entwurfs wurde auch nur wenig Gebrauch von der Möglichkeit

der Einsichtnahme und Erörterung gemacht, so dass mit dem Entwurf offenbar schon viel Kritik genommen werden konnte und mit den noch kleinteilig vorgenommenen Anpassungen ein ausgewogener Kompromiss vorliegt.



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

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

• Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Bemerkenswert ist, dass bei der ersten öffentlichen Vorstellung der Pläne (MVZ 5.10.2020 online) eine Fläche entlang der Bayernstraße als freibleibend bezeichnet wurde. Diese sinnvolle Erstaussage hat sich offenbar hin zu einer größtmöglichen Flächenausnutzung relativiert. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Weberei Kümpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht. Es gibt keine zwingende Notwendigkeit für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals, sehr wohl aber die Chance auf den auch zukünftigen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Struktur des Gebietes. Mangelhaft ist die Begründung für den B-Plan 352 auch, weil entgegen des formulierten Zieles "Schaffung von Wohnraum" durch dieses Projekt nur ein kleiner Teil des Gebietes der Wohnraumschaffung dient. Etwa ein Drittel (so sagte Planungsamtsleiter van Wüllen in öffentlicher StUK-Sitzung) werden nicht dem vorrangig genannten Planungsziel dienen. Die LWL-Schule nimmt allein 3 ha Fläche ein, zudem sind Gewerbeflächen und allgemeine Erschließungsflächen sowie der HQ-Extrem-Bereich abzuziehen. Für die Schaffung von Wohnraum werden nur rund 6 ha Nettobauland zur Verfügung stehen. Die formulierte Begründung für den B-Plan "Schaffung von Wohnraum" ist also nicht zutreffend.

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

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)

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

Ziel „Schaffung von Wohnraum“.

• Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV/Senger/Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz absoluter Halteverbote ständig zugeparkt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plangröße als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise ein nachvollziehbares Konzept für eine sichere Verkehrserschließung des Plangebietes. Zu bezweifeln sind zudem die vom Verkehrsgutachter genannten Zahlen: Da die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet noch nie konkret benannt worden ist und die WE im Spinnereigebäude aus nicht nachvollziehbaren Gründen nie mitberücksichtigt wurden, ist eine korrekte Einschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kaum machbar.

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

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

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

Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an der Römerstraße wird mit einer Schrankenanlage gesichert werden und damit eine sichere leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

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

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

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

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird Bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Helschenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kno-

tenpunkte wurde in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

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

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

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs.

Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können

keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden. In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zu einem moderaten Mikroklima bei. 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 und möglich.

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

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

Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



• Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende - und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird - fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen "in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet". Ein Ausgleich - wie geplant im viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte - ist rundweg abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist das auch rundweg abzulehnen.

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

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

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

Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und

der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenerweiterung in den Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen.

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

• Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende "Erhaltungssatzung Werksiedlung Walsungen" aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: "Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen." Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die Werksiedlung "Kuba" mit der in den Sichtachsen freien Landschaft zur Fabrik hin unter Aufgabe der "Kuba" seit über 100 Jahren umgebenden Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werksiedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

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

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

Die fortlaufende hochbauliche Befassung zeigt, dass das Direktionsgebäude in seiner verbauten Grundrissstruktur und seiner Ausrichtung nicht den Anforderungen der vorgesehenen Wohnnutzung entspricht. Der wirtschaftliche Aufwand für eine energetische Sanierung ist sehr hoch. Die notwendigen Umbauarbeiten (z.B. Herstellen der Barrierefreiheit) würden deutlich über den Neubaukosten liegen und trotzdem mit vielen Kompromissen einhergehen. Eine Neubauplanung muss den Anforderungen an ein qualitätsvolles „Entree“ des Emsaunquartiers genügen, kann aber die bessere Lösung darstellen.

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

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

Es wird festgestellt, dass die Einbindung der

• In Sachen Bürgerbeteiligung sind etliche Punkte erheblich kritikfähig oder rechtlich zweifelhaft. Die von der Stadt Rheine als vorbildlich bewertete Bürgerbeteiligung ist keineswegs für alle Bürger möglich gewesen. Die in den Corona-Jahren durchgeführten digitalen Verfahren sind alters- und sozial diskriminierend und haben weite Teile der Bürgerschaft ausgeschlossen. Kennzeichnend für die mangelhafte und gefühlt nicht gewünschte Beteiligung der Bürger, der IG Kuba-Emsaue und des Stadtteilbeirates ist, dass es für die Politik auch in Corona-Zeiten gegeben. Die Beteiligung war dabei durch die zu führte Besichtigungen des Areals gab, nie jedoch für die Bürgerschaft oder gar für die Kritiker des Projektes. Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock (und mit ihm die IG Kuba-Emsaue) die gemeinsam erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren dürfen. Dieses Vorgehen wurde im Bürgerforum selbst durch die Beigeordnete Schauer nur völlig unzureichend aufgefangen.	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 für 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.
• Völlig untergegangen ist in Sachen Bürgerbeteiligung auch der Flächentausch, der erst nach zweijähriger Verfahrensdauer und völlig überraschend eingebracht wurde. Weil die Stadt Rheine bereits planerisch über ausreichend Flächen im Volumen von über 100 ha (!) für eine Wohnraumversorgung verfügt und damit im Schotthock überhaupt ein Baugebiet in der geplanten Größe entstehen kann, muss laut Forderung der Bezirksregierung ein innerstädtischer Flächentausch stattfinden. Eine ökologisch komplett wertlose und seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im Stadtteil Dutum wird planungsrechtlich getauscht gegen die gutachterlich nachgewiesen höchst wertvollen Grünlandflächen des Kämpers-Areals in unmittelbarer Nähe zum FFH-Schutzgebiet Ems. Zu diesem Flächentausch mit seinen gesamtstädtischen Auswirkungen (u.a. kein neues Wohnbauland in Dutum, kein Ausbau der Felsenstraße, keine gesamtstädtische Verteilung von Baummaßnahmen) hat es keinerlei öffentliche Diskussion oder nennenswerte Bürgerbeteiligung gegeben. Auch wenn Planungsamtsleiter van Wüllen eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der aktuellen Offenlage dazu für ausreichend hält (Niederschrift StUK 017/2022), steht dies doch eindeutig im Widerspruch zu einer vielfach zugesagten, breiten öffentlichen Diskussion über die Ziele der Stadtentwicklung. Der Flächentausch ist daher abzulehnen.	Der Flächentausch ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben zwingend erforderlich und wurde im Zuge der landesplanerischen Anfrage bezogen auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes als „mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“ beschieden. 6,5 ha Tauschfläche waren nachzuweisen. Die vorgeschlagene Tauschfläche ist quantitativ als Fläche geeignet. Qualitativ handelt es sich um eine intensiv-ackerbaulich genutzte, klassische Außenbereichsfläche, die gemäß der Zielrichtung lieber Innen- statt Außenentwicklung zur Entwicklung einer möglichst kompakten Stadtstruktur, bei der im Entwurf nach Bewertung und in der Abwägung ausgearbeitet zum Erhalt gebotene Grünanteile verbleiben, städtebaulich sinnvoll als Tauschfläche in der Offenlagelagerberatung vorgestellt und entsprechend zur Offenlage beschlossen wurde.
• In der Entwurfsbegründung für den B-Plan ist zu lesen: "Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Acker und Weidefläche), steht die Umwidmungssperreklause 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	Die Fläche ist als sog. Außenbereich im Innenbereich zu werten. Die Fläche ist korrekter Weise an drei Seiten (Norden, Osten und Westen) siedlungsstrukturell eingebunden und weist dadurch trotz bau- und planungsrechtlicher Einstufung als Außenbereich eine integrierte Lage auf. Die zitierten Ausführungen in

Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann ("Stadt der kurzen Wege", Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Diese Darstellung ist völlig falsch und erweckt bewusst den falschen Eindruck, es handele sich um eine Fläche innerhalb eines (wohn-)bebauten Stadtteils: Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet unwidersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht "integriert": An der Bayernstraße war und ist seit Jahrzehnten die Stadtlage Rheine beendet. Die landwirtschaftliche Fläche als frühere "Pufferzone" ist auch, anders als behauptet, nicht allseitig von Siedlungsflächen umrahmt. Sie wird westlich umrahmt vom FFH-Schutzgebiet Ems, nördlich von der Industriebrache selbst sowie nachfolgend von Ackerland, östlich liegt eine Bahnstrecke plus Gewerbegebiet. Lediglich die Bebauung südlich der Bayernstraße sowie die Werkssiedlung "Kuba" sind Siedlungsfläche.

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

der Begründung werden entsprechend präzisiert und dabei auch klargestellt, dass es sich nicht um eine „allseitig“ umbaute Fläche handelt. Dies ändert die grundsätzliche Wertung, dass eine Entwicklung der Fläche aufgrund des gegebenen Siedlungszusammenhanges sinnvoll ist, nicht.

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

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

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

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

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

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

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

Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten und mit Argumenten belegten Einwände. Als Ergebnis der Offenlage sollte den Plänen nicht zugestimmt werden. Eine Neu-Diskussion des Projektes soll erfolgen auf Basis der bürgerschaftlich gewünschten Variante Omega unter Einhaltung der auch vom Stadtteilbeirat Schotthock plus IG Kuba-Emsaue und Walshagenparkverein eingebrachten Forderungen. Anlagen STELLUNGNAHME IG Kuba-Emsaue Offenlage Bebauungsplan Nr. 352 Emsauequartie Kumpers April 2023 korrigiert.pdf (bb_24911_stellungnahme_ig_kuba-emsae_offenlage_bebauungsplan_nr_352_emsauenquartie_kuempers_april_2023_korrigiert.pdf)	Verkehrsgutachter die aktualisierten, aber inhaltlich für die verkehrlichen Auswirkungen marginal anzusehenden Anpassungen, noch nicht vorlagen. Die abschließende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.
14 24882 Stellungnahme, Erstellt am: 25.04.2023 Von: XXXX Gesendet: Montag, 24. April 2023 18:56 An: Poststelle Poststelle@rheine.de Betreff: Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 352 Kennwort 'Emsauequartier Walshagen' im Rahmen der öffentlichen Auslegung. An den Bürgermeister der Stadt Rheine Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum oben genannten Bebauungsplan möchte ich die folgenden Anregungen und Stellungnahmen zum Erhalt des Direktionsgebäudes der ehemaligen Textilfirma Hermann Kumpers abgeben. Die Investorengruppe GMP vertreten durch Herrn Dienhart hat bei allen Besichtigungen und Besprechungen immer wieder betont, wie wichtig ihm und seiner Investorengruppe der Erhalt der denkmalgeschützten Spinnerei, das Kesselhaus und das ehemalige Direktionsgebäude sind. In der Begründung vom 14.12.2022 zum oben genannten Bebauungsplan steht nachfolgend auf Seite 45 Abs. 6 nachfolgender Text und ist damit Bestandteil zum Ausschuss-Beschluss (STUK) Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz zur Offenlage des Bebauungsplanes 352 vom 14.12.2022 'Emsauequartier Walshagen'. Begründungstext: 'Das Direktionsgebäude direkt am Werkstor des Kumpers-Areals soll ebenfalls in der erhaltenswerten und prägenden Fassade erhalten werden und kann künftig einer zukunftsfähigen Mischnutzung in kleineren Wohn- und Gewerbeeinheiten dienen'. Dies steht eindeutig im Widerspruch zum städt. baulichen Entwurf und zum B-Plan Entwurf die ebenfalls Bestandteile des vorgen. STUK-Beschlusses vom 14.12.2022 sind. In beiden vorgen. Plänen ist das erhaltenswerte Direktionsgebäude plötzlich mit 2 je 5 geschossigen Gebäuden (4 Voll - + 1 Staffelgeschoss) überplant. Diese plötzliche Änderung des städteb. Entwurfs taucht erst in der STUK-Sitzung am 14.1.2022 auf. Die meisten STUK-Mitglieder haben diese Veränderung gar nicht wahrgenommen bzw. im Interesse des Investors mitbeschlossen. Wo bleibt das Versprechen von Herrn Dienhart gegenüber den Bürgern und bei allen Besichtigungen und Besprechungen und in der Begründung zum B-Plan.	Die hochbaulichen Vorbereitungen in Richtung bauantragsreifer Unterlagen laufen parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv. Die Bedenken und Ausführungen bzgl. der Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen am Denkmal im Ausführungsdetail einschließlich der Wahl der verwendeten Materialien mit den Denkmalbehörden abgestimmt und erfordern der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde (LWL) werden laufend geführt und die denkmalschutzrechtlichen Belange im Rahmen der hochbaulichen Planung beachtet. Der Erhalt des Kesselhauses samt Schornstein ist aus städtebaulicher Sicht ein nach wie vor gesehenes Erfordernis, das zwar nicht denkmalschutzrechtlich reguliert ist, was aber über den städtebaulichen Vertrag abgesichert werden soll. Der baulich/konstruktive Zustand der Gebäude und die Erfordernisse für einen Erhalt sowie die Verhältnismäßigkeit des Erhalts werden weitergehend geprüft. Zum Satzungsbeschluss wird eine vertragliche Regelung zur Sicherung des Erhalts der Gebäude getroffen. Beim Direktionsgebäude wird dagegen ein

Das Direktionsgebäude ist erhaltenswert und umbaubar für andere Nutzungen. Mit freundlichen Grüßen XXXX manueller Eintrag: Gesendet: XXXX Sonntag, 30. April 2023 19:15 An: Poststelle Poststelle@rheine.de Betreff: Wg: Fw: Wg: Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr.352 Kennwort ´Emsauenquartier Walshagen´ im Rahmen der öffentlichen Auslegung Sehr geehrte Damen und Herren, in der Anlage schicke ich Ihnen erneut diese Anregungen und Stellungnahme, allerdings mit einer Ergänzung am Ende des Schreibens. Textergänzung: - teilweise Erhalt der ökologisch wertvollen Wiese. Bitte nehmen Sie dieses Schreiben als meine endgültige Stellungnahme. Mit freundlichen Grüßen XXXX -- Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit GMX Mail gesendet. Am 29.04.23, 10:23 schrieb XXXX. An den Bürgermeister der Stadt Rheine Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum o.g. B´Plan möchte ich folgende Anregungen und Stellungnahmen zu gleichen Wohnverhältnissen in allen Stadtteilen der Stadt Rheine abgeben. Bei jeder Stadtentwicklungsplanung sind für neue Baugebiete nach § 1 des BauGB die Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten. Hier sind insbesondere die sozialen Belange und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach stabilen Bewohnerstrukturen in einem bestehenden Stadtteil zu beachten und gleiche Wohnverhältnisse in allen Stadtteilen einer Stadt zu entwickeln. Mit dem letztmöglichen neuen Baugebiet im Schotthock kann man die Sozialstruktur verbessern oder verschlechtern. Bei gleichen Wohnverhältnissen in allen Stadtteilen der Stadt gibt es eine gute Bevölkerungsdurchmischung und keine sozialen Probleme in Kindergärten und Schulen. Der jetzt offen gelegte städtebauliche Entwurf und der B´Plan Entwurf für das neue Baugebiet im Schotthock ´Emsauenquartier Walshagen´ erfüllt in keiner Weise diesen Grundsätzen. Kein Stadtteil in Rheine hat so viel 4-8 geschossigen Wohnungsbau wie der Schotthock. 5 von 8 Wohnhochhäusern in Rheine stehen heute schon im Schotthock. Geplant sind im neuen ´Emsauenquartier Walshagen´ nach dem städtebaulichen Entwurf 11 Stück 5 geschossige Gebäude (4 Voll- und 1 Staffelgeschoss), teilweise Winkelbauten mit 51 und 28 m Länge, 2 Wohnquartiere mit 65 Wohnungen, 9 Stück 4 geschossige Gebäude mit 46 und 21 m Länge und Wohnquartiere mit 57 Wohnungen. Lt. Begründung zum B´Plan sind im Bereich der unbebauten Wiesen- und Ackerflächen 450 neue Wohnungen geplant. In der denkmalgeschützten Spinnerei sind noch weitere 81 Wohnungen möglich. Das sind insgesamt 531 Wohnungen im B´Plan ´Emsauenquartier Walshagen´, 91 % Mietwohnungen und 9 % Reihen- und Doppelhäuser. Nach dem Wohnraum- Versorgungskonzept soll das Verhältnis in Rheine 70 % zu 30 % betragen. Bisher gibt es in Rheine kein Baugebiet mit so einer massiven und dichten Wohnbebauung mit 11 Stck . 5 geschossigen Gebäuden. Im Wohnungsversorgungskonzept der Stadt Rheine steht: ´Der Schotthock ist geprägt von großen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhausbereichen. Die Mehrfamilienhäuser sind teils in sanierungsbedürftigem Zustand, die Wohnverhältnisse sind sehr prekär.´	zwingender Erhalt städtebaulich nicht gefordert, da im Kontext der andockend geplanten Strukturen das Direktionsgebäude stark von der künftig südlich entlang der Verlängerung der Römerstraße (Hauptgebietszufahrt) geplanten Ausprägung und dem hier vorgesehenen Maß (III-IV-Vollgeschosse in WA 1 und WA 2) abweichen würde. Eine Neubauplanung kann daher hier die langfristig bessere Lösung darstellen. Die Planbegründung wird fortgeschrieben und die inzwischen neuen Erkenntnisse gemäß vorstehenden Ausführungen ergänzt. Die Planung zielt auf ein vielfältiges und in Art und Maß differenziertes Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung und attraktive Lebensumfeldqualitäten erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben wird. Es kann ein vielfältiges Wohnangebot entsprechend den Zielvorgaben im WRVK bedient werden, sowohl Exklusivwohnen, aber natürlich auch sozialer Wohnraum, sowohl Eigentum, wie auch Mietwohnungen. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus können mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtete Wohnungen entstehen. Als Mindestgröße des öffentlich geförderten Wohnraums wurde zwischen der Stadt Rheine und dem Projektentwickler ein Wert von mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossflächen aller Wohnungen (einschließlich Spinnerei) vereinbart. Die Sicherung dieses Mindestmaßes erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.
--	---

Wo schafft man in Rheine gleiche Wohnverhältnisse in allen Stadtteilen, wenn die Stadtplanung gleichzeitig auf dem Hörstkamp einen B´Plan mit 33 Stadtvillen plant?

Dafür aber im gleichen städtebaulichen Umfeld auf Kuba und dem benachbarten Kreyenesch so eine massive nach Investoreninteresse zulässt.

Schon vor 9 Monaten hat die Stadtplanung öffentlich versprochen, dass der B´Plan Hörstkamp verändert werden soll.

Bis heute hat sie keine Änderungsvorschläge vorgelegt. Ob sie wohl auch 91 % Mietwohnungsbau und 9 % Einfamilienhäuser oder wenigstens nach dem vom Rat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept den Wert von 70 % zu 30 % berücksichtigt?

Nach dem Wohnraumversorgungskonzept sollen bis 2025 in Rheine 1526 Mietwohnungen gebaut werden.

Das Baudezernat hat im ganzen B´Plan Verfahren zum Emsauenquartier Wals- hagen keine Zahlen zu bisher gebauten, im Bau und in der Planung befindlichen Mietwohngebäude nach dem Ratsbeschluss von 2021 zum Wohnraumversor- gungskonzept vorgelegt.

z.B. Wohnpark Dutum, Europaviertel, Eschendorfer Aue, Im Winkel, Parkstraße/Ferdinandstraße, B´Plan Johannesschule Esschendorf.

Ferner sieht jeder Bürger die vielen neuen oder im Bau befindlichen Mietwoh- nungsbauprojekte entlang der Osnabrücker Straße bis zur Marienkirche in Eschendorf. Aber auch an anderen Standorten der Stadt entstehen verstärkt neue Mietwohnungsgebäude mit bis zu 10 Wohnungen.

Mit den vorgenannten nicht vollständig aufgeführten Mietwohnungsbauprojekten erreicht die Stadt Rheine auch ohne die vom Investor im Emsauenquartier Wals- hagen gewünschte massive und teilweise 5 geschossige Bebauung mit insge- samt 531 Wohnungen (450 + 81 Spinnerei) ihr Ziel von 1526 Mietwohnungsbau- ten.

Der Stadtteilbeirat Schotthock, die IG Kuba und der Walshagenparkverein haben dafür eine Alternativplanung vorgelegt mit 400 Wohnungen, max. 3 geschossig + Staffageschoss und teilweise Erhalt der ökologisch wertvollen Wiese
Max. 400 Wohnungen wurden auch von der CDU und der SPD in der STUK Sit- zung am 16.11.2022 in kleingliedrigen Gebäuden gefordert.

Die Baudezernentin hat diese Forderungen ignoriert und trotzdem die Investoren- planung mit 450 Wohnungen teilweise in 5 geschossiger Bauweise mit Wohn- quartieren bis 65 Wohnungen am 14.12.2022 zur Offenlage vorgeschlagen und beschließen lassen.

Der STUK, die Baudezernentin und die Stadtplanung sind gut beraten, wenn sie die bisherigen Investorenplanungen nach der Offenlage stoppen.

Dann den einstimmigen STUK Beschluss vom 11.05.2022 umsetzen:

- Auflockerung der massiven Bebauung
- mehr Reihen- und Doppelhäuser
- geringere Geschosshöhen

All diese Vorgaben des v.g. STUK Beschlusses erfüllt nur die Alternativplanung der Schotthocker-Bürgergruppen.

Auch die Schotthocker Bürger haben im August letzten Jahres beim Bürgerforum im Bürgerhof Schotthock gefordert:

- keine weiteren massiven großen Wohnblocks im Schotthock
- max. 4 Geschosse
- nur kleingliedrige Gebäude mit 8 bis 10 Wohnungen
- mehr Reihen- und Doppelhäuser
- gleiche Wohnverhältnisse in allen Stadtteilen der Stadt
- teilweise Erhalt der ökologisch wertvollen Wiese

Mit freundlichen Grüßen

15 24869

Stellungnahme, Erstellt am: 22.04.2023

Anscheinend wird sich - wie von Experten seit Jahren kommuniziert - ab dem Jahr 2027 endgültig fossile Energie deutlich verteuern. Hintergrund ist insbeson- dere der von der EU ab 2027 geplante Emissionshandel im Gebäudebereich. Egal ob öffentliche Gebäude wie Rathäuser oder Schulen, die mit Gas beheizt werden oder Wohnungen für die Daseinsvorsorge, die Kosten werden Kommun- en, die sich durch Abgaben der Bürger finanzieren und Bürger direkt für Wohn- raum, immens sein.

Bereits seit 2021 werden in Deutschland fossile Brennstoffe mit einer Abgabe von derzeit 30 Euro pro Tonne CO2 belastet. Die Preise werden ab 2027 signifikant

Energieversorgung

Energetisches Ziel ist es, für das neu geplante Quartier eine klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen. Der einheitliche Planungszusam- menhang über das gesamte Plangebiet schafft gute Voraussetzungen für ein ggf. quartiersab- gestimmtes Energiekonzept. Ein wesentliches Element des vom Vorhabenträger beabsichtig- ten Konzeptes ist der innovative Ansatz, die

höher sein. Es werden schon heute Zahlen von 200 bis 300 Euro pro Tonne CO₂ angeführt. Insofern steht ab 2027 die nächste Energiekrise vor der Haustür. Insofern sollte die Zeit genutzt werden. Wohnraum geschaffen werden, die zielgenau diese Kosten nicht anfallen lassen. Das geplante Neubaugebiet hat die Chance. Es sollte daher zur Bedingung haben, dass die Wärmeversorgung nur mittels Wärmepumpen und PV Anlagen erfolgen darf. Weiterer zulässiger Energieträger ist Fernwärme. Die Wärmeversorgung sollte zwingend festgeschrieben werden. Nur wenn diese Auflagen erfüllt werden, darf gebaut werden. Weiterhin sollte nicht nur der Dorenkamp, sondern auch der Schotthock in die Champions-League aufsteigen. Rheine sei innovativ und zukunftsgerichtet. Rheine hat bei der Planung des Europa-Viertels so hervorragende Erfahrungen gemacht, die natürlich auch auf andere neue Baugebiete in der Stadt Rheine zwingend umgesetzt werden sollten. Insofern rege ich an, dass in diesem Plangebiet die zweite kreisweite Schwammstadt entsteht und das Modell aus dem Dorenkamp in den Schotthock zwingend übertragen wird. Ohne eine Verpflichtung zur Schwammstadt keine Genehmigung der Kuba Planung. Ohne eine Verpflichtung zur Smart-City keine Genehmigung der Kuba Planung. Ohne eine Verpflichtung zum Mobilitäts-Hub keine Genehmigung der Kuba Planung. Ohne eine Verpflichtung zur Dachbegrünung keine Kuba-Genehmigung. Ohne eine Verpflichtung zur Fassandenbegrünung keine Kuba-Genehmigung. Ohne eine Verpflichtung zur Müllentsorgung über Unterflurcontainer keine Kuba-Genehmigung. Bekanntlich schreckt das nicht Investoren ab, sondern stehen für diese zukunftsweisende Planung im Rathaus der Stadt Rheine Investoren aus ganz Deutschland anscheinend schon "schlange". Die innovative Kraft bei der Gestaltung von Quartieren scheint gefragt zu sein. Keine Frage. Das Modell Europa-Viertel muss daher für diese Planung verpflichtende Grundlage sein. Rheine macht den Paradigmenwechsel nicht nur modellhaft, sondern als Standard. Dazu gehört auch die Verpflichtung, dass Regenwasser nicht über Abwasserkanäle abzuführen, sondern verpflichtend auf dem Plangebiet in Gräben und Flutmulden gesammelt, um es im Gebiet versickern oder verdunsten zu lassen. Bei Fragen können anscheinend die Herren Jochen Vennekötter, Mark Dieckmann und Udo Eggert von der Stadtverwaltung Rheine bzw. der TBR Rheine Rede und Antwort stehen.

Flusswärme der Ems über eine Flusswärmepumpe zur Wärmeversorgung zu nutzen. Eine Grundlage des Energiekonzepts ist die im Bebauungsplan vorgemerkte Energiezentrale, über die ein quartierseigenes Netz die benötigte Wärme in die einzelnen Gebäude verteilen sowie den erzeugten Strom verteilen könnte (bzw. sammelt und ins Netz einspeist). Für die Energiezentrale wird im Übergangsbereich des Quartiersplatzes und der Emsauen sowie nördlich der Spinnerei an der dort geplanten Stellplatzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Erneuerbare Energien) festgesetzt. Die Detailplanung zur Energiezentrale befindet sich parallel zum Bauleitplanverfahren in der Konkretisierung. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird für die Energiezentrale ausschließlich der nördliche Standort benötigt. Der Standort wurde gewählt, Da die am Quartiersplatz festgesetzte Flächen für einen Zusammenhang mit der Energieerzeugung über eine Flusswärmepumpe aufgrund der Flussnähe jedoch eine Lagegunst aufweist, der Bereich bereits heute durch technische Bestandsgebäude/Nebenanlagen baulich genutzt wird und in dem Bereich keine Bestandsbäume stocken, soll die zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zugunsten einer hohen Entwicklungsflexibilität dort beibehalten werden. Im Norden des Plangebietes wird dieses von der Walshagenstraße nach Westen Richtung Ems in Ost-West-Richtung von einem Steuerkabel der Westnetz GmbH durchquert (nördlich der Bestandsgebäude der ehemaligen Spinnerei und Weberei). Sofern Anpassungen der vorhandenen Anlagen der Westnetz GmbH erforderlich werden, sind diese auf Kosten des Projektentwicklers durchzuführen. Planungsrechtlich wurde daneben auch eine Rückfallmöglichkeit auf eine Wärmeversorgung mittels Wärmepumpen und PV Anlagen vorsorglich eingeplant, falls das vom Vorhabenträger verfolgte Energiekonzept nicht fruchtet.

Entwässerung/Schwammstadt

Die Entwässerungsplanung sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Unter Berücksichtigung der durchgeführten TV-Inspektion ist aktuell auch eine eingeschränkte Nutzung des vorh. MW-Kanalsystems abgestimmt und bereits planerisch dargestellt. Der Anschlusspunkt / Übergabe von Schmutzwasser an das öffentliche Mischwasser-Kanalsystem ist festgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Regenwasserentsorgung sieht aufgrund der Sickerfähigkeit des Untergrundes am topografisch geeigneten Punkt im Südwesten des Plangebietes die Anlage eines Regenwasser-Sickerbeckens vor (als Verdunstungsspeicher und Sickerfläche). Dies wurde in einem Planungsgespräch mit den Technischen Betrieben Rheine und der Unteren Wasserbehörde am 06.06.23 abgestimmt. Planerisch wurde das RW-Sickerbecken den Erkenntnissen aus den Bodengutachten umgesetzt. Bedingt durch die topografischen Verhältnisse

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

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

Hinsichtlich der angesprochenen Thematik des Schwammstadt-Konzeptes sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zugunsten einer siedlungswasserwirtschaftlichen Optimierung der Planung vor: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Die in der Stellungnahme angeregte zwingende Vorgabe einer Dach- und Fassadenbegrünung ist bereits im (ersten) Entwurf des Bebauungsplanes enthalten gewesen und wird unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Darüber sieht der Bebauungsplan weitere Pflanzgebote (Begrünung privater und öffentlicher Flächen einschließlich Tiefgaragen, Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung oberirdischer Stellplätze) vor, die eine positive Wirkung auf siedlungswasserwirtschaftliche Zusammenhänge entfalten.

Smart-City

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

Verkehr/Mobilitäts-Hub

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

Abfallentsorgung

Die Planstraßen erlauben aufgrund der Straßenquerschnitte die Anfahrt des Plangebietes zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die Straßenverkehrsflächen werden für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen angelegt, die erforderlichen Schleppkurven gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wurden beachtet. Eine reibungslose Leerung der Abfallgefäße ist damit sichergestellt. Eine Unterflurlösung ist gegenwärtig nicht Planungsziel, wird

jedoch durch den Angebotsbebauungsplan weder vorgeschrieben noch ausgeschlossen.

16 24759

Stellungnahme, Erstellt am: 03.04.2023

Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung soll die Erschließung anscheinend über die Lingener Straße erfolgen. Als Zufahrtsstrassen sind die Römerstrasse und die Bayernstraße vorgesehen. Die Bahnübergänge müssen anscheinend laut Gutachten durch "hörbare Signale" (Bayernstraße) und Römerstrasse (Schrankenanlage) gesichert werden. Diese Verkehrsuntersuchung basiert auf die Zielrichtung Wohnbebauung. Zwischenzeitlich soll anscheinend aber eine nennenswerte Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Die Gemeinbedarfsfläche soll anscheinend für eine Schule vorgesehen werden. Bei der Schule soll es sich um eine Förderschule für körperliche und motorische Entwicklung handeln. Insofern sollen dort Kinder mit sonderpädagogischen Förderbedarf beschult werden. Dabei werden anscheinend alle Schülerinnen und Schüler täglich durch den vom Schulträger eingerichteten Fahrdienst befördert. Insofern sind weitere Verkehre zu berücksichtigen. Es ist aber auch davon auszugehen, dass Schülerinnen und Schüler ohne Erlaubnis das Schulgelände verlassen können und werden. Dieser anzunehmende Fall ist ebenso nicht Gegenstand der Verkehrsuntersuchung. Insofern ist es fraglich, ob die vorhandenen Bahnübergänge nach dem Verkehrsgutachten ausreichend Schutz für Schülerinnen und Schüler bietet, die sich vom Schulgelände individuell entfernen ? Zumal diese Personengruppe durchaus weitere Einschränkungen haben kann und einen Bahnübergang, der nicht beschränkt ist und nicht als Bahnübergang erkennen könnte. Insofern sind diese Bahnübergänge an der Bayernstraße und an der Römerstraße mindestens durch eine Schrankenanlage zu sichern. Es kann nicht zweifelsfrei davon ausgegangen, dass die potentiellen Gefahren und der Schutz aller Menschen (wie z.B. Senioren, Behinderte und Schüler) durch hörbare Signale gesichert ist. Insofern rege ich an, dass alle Bahnübergänge, die das Quartier erschließen sollen, mindestens mit einer Schrankenanlage ausgestattet und gesichert werden. Ziel muss eine denkbare und potentielle Unfallvermeidung und der Schutz aller zukünftigen Nutzer des Plangebietes sein. Insofern beantrage ich, dass die gesicherte Erschließung mittels Unterführung zu erfolgen hat. Zu betrachten ist, dass auf die Römerstraße "ein starker Verkehr" mit mehr als 2500 KfZ-Überquerungen pro zu Tag kommen wird. Antworten, wie der zu erwartende Verkehr und Rückstau im Bereich der Lingener Straße geregelt wird, liefert das Verkehrsgutachten anscheinend nicht. Insofern ist das Verkehrsgutachten anzupassen. Eine erforderliche verkehrstechnische Anpassung des Lingener StraÙe dürfte nicht anzunehmen sein.	Wie im Verkehrsgutachten beschrieben, ergibt sich die Art der Sicherung einer Bahnanlage entsprechend der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) aus der Anzahl der Kfz-Überquerungen pro Tag. Aufgrund der auch künftig als gering einstuftbaren Frequenz an der Bayernstraße ist dort der Bau einer Schrankenanlage gemäß EBO nicht zwingend erforderlich. Dennoch soll in Abstimmung mit dem Streckenbetreiber nach einer passgenauen Lösung sowohl für die Querung an der Römerstraße wie auch für die Querung der Bayernstraße gesucht werden und wird eine verbindliche Kreuzungsvereinbarung erarbeitet, um den künftigen Anforderungen jeweils gerecht zu werden. Die Behauptung, dass der Lingener Damm im Verkehrsgutachten nicht betrachtet wird, ist nicht korrekt. Auf den Seiten 28 und 29 des Gutachtens sind in den Abbildungen 9 und 10 die Verkehrsbelastungen in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls dargestellt. Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsnachweise für alle maßgebenden Knotenpunkte erstellt. Die Ergebnisse finden sich auf Seite 34 des Verkehrsgutachtens. Drei dieser Knotenpunkte (KP1, KP6, KP7) befinden sich auf dem Lingener Damm. Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen auf, dass im Prognose-Planfall 2035 (also nach Vollbesiedlung des neuen Gebietes) ausreichende Verkehrsqualitäten an zwei der drei Knotenpunkte zu erwarten sind. Lediglich am KP7 Lingener Damm/Konrad-Adenauer-Ring/Hansaallee wird bereits im Bestand keine ausreichende Verkehrsqualität in der Nachmittagsspitzenstunde erzielt. Daher wurde ein Optimierungsvorschlag für das Signalprogramm erarbeitet, der auf Seite 86 des Verkehrsgutachtens dargestellt ist. Mit diesem optimierten Signalprogramm ist auch im Prognose-Planfall 2035 eine ausreichende Verkehrsqualität in der Nachmittagsspitzenstunde zu erwarten.
--	--

Insofern beantrage ich, dass zunächst für den Kreuzungsbereich - vor dem Hintergrund der Quartiersplanung - ein Kreisverkehr zu prüfen ist.	Von der Stadt Rheine wurde bereits beschlossen, dass der Knotenpunkt Lingener Damm/Römerstraße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll. Dieser Umbau ist im Prognose-Planfall des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.
Weiterhin beantrage ich, dass auch für diesen Streckenabschnitt Tempo 30 verpflichtend eingerichtet wird und an die bereits vorhandene Tempo-Zone anschließt.	Hierbei handelt es sich um eine straßenverkehrsrechtliche/ordnungsbehördliche Fragestellung, die keinen Einfluss auf das Verkehrsgutachten bzw. die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat. Auf Ebene der Bauleitplanung werden derartige Festlegungen nicht getroffen.
Weiterhin beantrage ich zur Finanzierung der Verkehrssicherheit eine Antragstellung beim Land NRW. Hier steht die Förderung und Finanzierung der erforderlichen Massnahmen über das Programm " Streckensanierung von NE-Bahnen" (NE-Bahnen = nicht bundeseigene Bahnen) z. B. zur Verfügung. Stichwort Finanzen: Sofern der bestmögliche Schutz aller potentiellen Verkehrsteilnehmer durch eine Unterführung vorgenommen wird, wäre dieser Schutz auch der kostengünstigste Schutz, denn bei einer Bahnunterführung hätte die Stadt Rheine - aktuell - für den Umbau KEINEN Finanzierungsanteil zu tragen !!!	Der Bau einer Unterführung unter den Gleisen ist aufgrund der unmittelbar benachbarten Kreuzung Römerstraße/Walshagenstraße kaum realisierbar. Der gesamte Kreuzungsbereich müsste um ca. 6 m abgesenkt werden, um die Römerstraße unter den Gleisen hindurchzuführen. Zusätzlich wären in allen Zufahrten Rampananlagen mit einer Länge von ca. 100 m erforderlich.
17 24755	
Stellungnahme, Erstellt am: 03.04.2023	
Zitat: " Teilbereich B (?Tauschfläche?) - Der aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben für eine Rücknahme von Bauflächen vorgesehene Teilbereich B liegt in der Gemarkung Rheine links der Ems im Bereich Dutum / Dorenkamp. Er umfasst die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten, landwirtschaftlich (Hofstelle, Intensivacker) genutzten Flurstücke 15, 467, 468, 116 und 115 in der Flur 13. Der räumliche Änderungsbereich mit den Teilbereichen A und B ist im Übersichtsplan bzw. in der Planzeichnung zur 41. FNP-Änderung geometrisch eindeutig festgelegt. " Zitat aus der Niederschrift StUK/016/2022 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 16.11.2022 Seite 9/14 Hintergrund dieses Beschlusses ist anscheinend eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz. So habe anscheinend die Bezirksregierung Münster im letzten Jahr 2022 mitgeteilt, dass man zum Ausgleich für eine Wohnbauflächendarstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, an anderer Stelle im Stadtgebiet Fläche aus der Wohnbaulanddarstellung des Flächennutzungsplanes in gleicher Größenordnung zurücknehmen müsse. Deswegen enthalte diese Flächenplannutzungsänderung, neben der Fläche Kumpers, auch eine Fläche im südlichen Teil der Felsenstraße. Zwischenzeitlich ist die ?Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt? (BaulandmobilisierungsVO NRW) nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches am 6.1.23 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW. 2023 S. 2) verkündet worden und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft. Diese Verordnung gilt auch für die Stadt Rheine. Insofern gibt es einen neuen Rechtsstand. Der Stadt Rheine, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen nach § 201a BauGB, stehen damit zusätzliche baurechtliche Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnbebauung zur Verfügung. Das sind ? das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, ? die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall gem. § 31 Abs. 3 BauGB und ? die Anordnung von Baugeboten wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB. Insofern besteht kein landes- und regionalplanerischer Erfordernis mehr für eine vorgesehene Rücknahme von Bauflächen. Teilbereich B liegt in der Gemarkung Rheine links der Ems im Bereich Dutum / Dorenkamp. Er umfasst die Flurstücke 15, 467, 468, 116 und 115 in der Flur 13. Damit können in diesem Bereich mehr Wohnbauflächen geschaffen werden, als im Änderungsbereich Emsquartier Kumpers.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Maßnahme zum „Flächentausch“ handelt es sich um ein regionalplanerisches Erfordernis, das sich aus der realen Flächennutzung und den im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Flächenreserven ergibt. Der Flächentausch ist eine regionalplanerische Voraussetzung für die geplante Flächenentwicklung im Bereich des Emsauenquartiers. Die zitierte Verordnung verändert die Sachlage des regionalplanerisch erforderlichen Flächentausches nicht. Die Aussage, dass auf der Tauschfläche (Teilbereich B) mehr Wohnbauflächen geschaffen werden können als im Änderungsbereich Emsauenquartier Walshagen kann nicht nachvollzogen werden, da einerseits hier zunächst keine Verfügbarkeit gegeben ist und auf der am Stadtrand im Außenbereich gelegenen Fläche des Weiteren ohne bauliche Vorprägung auch kein in größerem Maße verdichtetes Bauen denkbar wäre. Bei den ausgewiesenen Wohnbauflächen des Bebauungsplanentwurfs hingegen ist die Fläche für eine Entwicklung verfügbar und hier ist insbesondere entlang der entsprechend baulich vorgeprägten Bereiche - verdichtete Bebauung möglich und im Sinne einer flächensparenden baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung aller Belange sogar geboten.

Es sei denn, der Investor schafft weitere Wohnbauflächen. Die Schaffung weiterer Wohnbauflächen dürfte anscheinend unter Berücksichtigung der angeführten Rechtsverordnung durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sein. Insofern beantrage ich: 1.) Unter Berücksichtigung der neuen Rechtsverordnung von dem Beschluss zur Tauschfläche und die Herausnahme der Flächen Felsenstraße als Wohnbaufläche abzusehen. 2.) Den Investor auf die neue Rechtsverordnung hinzuweisen und ihm die Möglichkeit einzuräumen weitere Wohnbauflächen im Änderungsbereich zu schaffen, weil die Schaffung weiterer Wohnbauflächen durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung anscheinend zulässig ist. 3.) Das Quartier als Wohngebiet stärker zu verdichten und Grünflächen, wegen des durch Rechtsverordnung festgestellten Wohnraumbedarfs in Wohnbauflächen umzuwandeln. 4.) Festzustellen, dass die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen soweit möglicherweise vorgesehen, aufgrund der Rechtsverordnung nicht zulässig ist und das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche festzusetzen.	Das im Entwurf der Planung festgesetzte zulässige Maß der Überplanung, aber auch das Maß der Planung und Festsetzung von Grünflächen oder Grünstrukturen (Dach- und Fassadengrün, Einfriedungsgrün, Baumerhalte, ...) wird letztlich als angemessen in der Abwägung aller Belange erachtet. An den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird daher festgehalten.
18 24752 Stellungnahme, Erstellt am: 02.04.2023 Feststellung: Das Verfahren hat einen verfahrensrelevanten Form- und Verfahrensfehler, der nur durch eine Beendigung dieses Planverfahrens und den Start eines neuen Verfahrens geheilt werden kann. Im Verfahren wurde durch den Fachausschuss StUK am 11. Mai 2022 beschlossen, dass der Stadtteilbeirat Schotthock ausdrücklich mit in das weitere Verfahren einzubeziehen sei. Zitat: Beschluss (...) Der Stadtteilbeirat wird ausdrücklich in das weitere Beteiligungsverfahren miteinbezogen.(...) Fundstelle: Niederschrift StUK012/2022 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 11.05.2022 - Seite 13/18 zu Tagesordnungspunkt 6: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort der Planung: "Emsauenquartier Kümpers" - Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs und des Sachstandes; - Behandlung des Antrags aus dem Stadtteilbeirat zur Einbeziehung von Vorschlägen für die Entwicklung und Gestaltung; Vorlage: 157/22 Zitat aus der Vorlage 157/22 Hintergrund/Begründung: Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 "Emsauenquartier Kümpers" der Stadt Rheine wurden am 12. Mai 2021 beschlossen (vgl. Beschlussvorlagen 164/21 + 176/21). (...) Auf der Grundlage mehrerer Strukturkonzeptvarianten wurde im Zeitraum vom 01.06.2021 bis zum 30.06.2021 die formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. (...) An diese Beteiligung nach § 3 Absatz 1 Beteiligung der Öffentlichkeit schließt sich nach § 3 Absatz 1 Satz 4 Bau BG die weitere Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Bau BG an. Folglich wurde der Stadtteilbeirat Schotthock, der weder Träger öffentlicher Belange noch eine Behörde ist, sondern eine ehrenamtliche Gruppe von Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil Schotthock, im laufenden Aufstellungsverfahren formal beteiligt. Allein diese Tatsache ist nicht Gegenstand eines Aufstellungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch. Damit wurden anscheinend Bürgerinnen und Bürger die im Stadtteilbeirat Schotthock organisiert sind, gegenüber der Öffentlichkeit m. E. privilegiert. Dieses bislang m. W. in der Stadtgeschichte einmalige und rechtlich nicht normierte Verfahren, führt somit m. E. zu einer Ungleichbehandlung und Aushebelung normierter Bürgerbeteiligung. Die Stadt Rheine ist m. W. rechtlich nicht befugt die bundesgesetzliche Bürgerbeteiligung auszuhebeln oder anscheinend in irgendeiner Art und Weise abzuändern. Bei der Durchführung Bebauungsplanverfahren hat sich m. W. die Stadt Rheine den rechtlichen Grundlagen des Baugesetzbuches zu unterwerfen und nicht anscheinend eigene Form- und Verfahrensregeln aufzustellen.	Die Forderung nach einer Beendigung dieses Planverfahrens entbehrt jeder Grundlage und würde zudem dem Planerfordernis widersprechen. Die Behauptung, es gebe „verfahrensrelevanten Form und Verfahrensfehler“ kann nicht nachvollzogen werden. Der kritisierte Beschluss zur Einbeziehung des Stadtteilbeirats Schotthock hat lediglich klarstellenden Charakter. Bei der formell nach dem Baugesetzbuch festgelegten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird öffentlich beteiligt, so dass natürlich auch stets der Stadtteilbeirat Schotthock als Teil bzw. Institution der Öffentlichkeit einbezogen ist. Klarstellend wurde festgehalten, nachdem ein vom Stadtteilbeirat eingereichter Antrag bereits in der Sitzung vom 11.05.2022 behandelt wurde, dass der Stadtteilbeirat auch bei weiteren Beteiligungsverfahren miteinbezogen wird bzw. Stellungnahmemöglichkeiten bestehen. Eine aktive Beteiligung, wie sie in Form der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB vorgesehen ist, wurde nicht vorgenommen und eine Privilegierung ist aus den genannten Gründen nicht herleitbar. Es sei darüber hinaus erwähnt, dass neben der formellen Beteiligung auch stets informelle Beteiligungen erfolgen können und dass jede Form der Beteiligung im Grunde, anders als vom Bedenkenträger befürchtet, den Erkenntnisgewinn über eine Planung bereichern kann, ohne dass damit gleichbedeutend eine Privilegierung oder stärkere Gewichtung von den Beteiligten einhergeht.

Weiterhin:

Grundlage dieses Beschlusses vom 11.05.2022 scheint, wie dem Tenor des Tagesordnungspunktes zu entnehmen ist, die Behandlung des Antrags aus dem Stadtteilbeirat zur Einbeziehung von Vorschlägen für die Entwicklung und Gestaltung gewesen zu sein. So hat anscheinend der Stadtteilbeirat Schotthock einen Antrag nach § 24 GO NRW (sogenannter Bürgerantrag gestellt).

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

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

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

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

Stellungnahme, Erstellt am: 27.04.2023

Inhalt der PDF-Stellungnahme:

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2023 zum Bebauungsplan Nr. 352 – Kennwort „Emsauenquartier Kämpers“ der Stadt Rheine.

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.

Zudem hat sich die Stadt Rheine dem Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ angeschlossen. Sie erklärt sich somit zu Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt in den Bereichen Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet, Arten und Biotopschutz verpflichtet, auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel.

Somit ist nicht nur dem Masterplan Grün zu entnehmen, dass der Klimaschutz in Rheine eine übergeordnete Rolle spielt!

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen mit dem Verweis auf den Beitritt der Stadt Rheine als Kommune für die Biologische Vielfalt wird zur Kenntnis genommen und die gestiegene Bedeutung von Umwelt-, Arten- und Klimaschutz bestätigt. Eine automatisch übergeordnete Rolle spielen diese Belange aber nicht. Vielmehr sind die Belange in der konkreten Betrachtung untereinander und gegeneinander im Rahmen der planerischen Abwägung zu werten.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf befasst sich mit genau den genannten Themen eingehend und liefert mit seinen Darlegungen und Bewertungen diese konkrete Befassung. Der Bebauungsplanentwurf sieht als ein Kompromiss der Bedarfe zur möglichst kompakten und Pendlerverkehre sowie Außenentwicklung vermeidenden Siedlungsentwicklung einerseits und der Umweltbelange andererseits eine teilweise bauliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der für die baulichen Eingriffe in die bewerteten Qualitäten zu leistenden Ausgleichs vor. Er belässt und sichert den an das FFH-Gebiet angegliederte Emsaunenareal als Grünfläche mit Festsetzung dieser als Maßnahmenfläche zum Zwecke der ökologischen Aufwertung (Ausgleich durch Extensivierung mit Weiterhin Beweidung) und der Retention. Weitere Festsetzungen zu Artenschutzmaßnahmen, zum Baumerhalt, zu verpflichtenden Be- oder Eingrünungen auf Grundstücken und an Gebäuden, sowie öffentlich festgesetzte Grünzüge, Lärmschutzmaßnahmen o.ä. ergänzen die Berücksichtigung der Umweltaspekte.

Zentrales Element des Grün- und Freiraumsystems ist die Ems mit ihren anliegenden Auenbereichen, wie hier z.B. die „Kuba Wiese“, ein wertvolles ökologisches Dauergrünland! Diese Fläche, die bereits eine wichtige Ökosystemleistung erbringt, muss weiter geschützt und gestärkt werden, d.h. sie darf nicht bebaut werden!

Die Abwägungsempfehlung der Stadt Rheine lautet dazu: Die Bebauung des Dauergrünlandes stellt keinen Konflikt mit den Inhalten und Darstellungen des Masterplan Grün aus dem Jahr 2019 dar. Eine Bewertung der Stärken und Schwächen wurde lediglich für das östliche Emsufer vorgenommen.

Der Masterplan Grün führt die Grünfläche in der Übersicht „Grün- und Freiflächen Rheiner Kernstadt“ nicht eigenständig auf, berücksichtigt die Fläche aber sehr wohl im „Einzugsbereich öffentlicher Grün- und Parkanlagen und bewertet sie mit der Kategorie „mittel“

Die landwirtschaftliche Fläche liegt rechtlich betrachtet unwidersprochen im Außenbereich. Sie ist nicht „integriert“

Das aktuell erstellte fachlich sehr umfangreiche Gutachten vom Fachbüro öKon aus Münster beweist das Gegenteil, die Einschätzung bzw. die Bewertung der Stadt Rheine ist offenbar unzureichend, es wurde bei der Erstellung des Masterplan Grün gar nicht geprüft.

Dieses ökologische Dauergrünland mit wertvollem Baumbestand ist seit Jahrzehnten unberührt und ein essenzielles Nahrungshabitat sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätte für 66 Vogelarten, mindestens 13 Fledermausarten, gesetzlich geschützten Maulwürfen und etlichen anderen Lebewesen. – Das gewachsene Dauergrünland sichert die ökologische Qualität, das Mikroklima in der Umwelt.

Intakte Ökosysteme bieten einen natürlichen Schutz gegen die Folgen des Klimawandels und erhalten eine biologische Vielfalt, naturbelassene Böden und naturnahe Grünflächen in der Stadt binden Kohlendioxid und speichern es langfristig. Die emsnahen Gebiete rund um das alte Kumpers-Areal sollen nun zu großen Teilen bebaut werden, d.h. sie werden versiegelt. Nicht nur das, es werden Tiefgaragen erstellt, Straßen und Wege gebaut. Selbst wenn die Tiefgaragen und Gebäude mit Gründächern versehen werden sollten, so ist das nicht gleichzusetzen mit der derzeitigen natürlichen Versickerungsmöglichkeit bei Hochwasser oder Starkregenereignissen mit denen wir immer mehr rechnen müssen! Zudem setzen degradierende Ökosysteme innerhalb kurzer Zeit große Mengen Kohlenstoff frei, den sie zuvor gebunden haben. Das verstärkt die Klimakrise.

Extreme Wetterereignisse werden immer häufiger. Die Klimakrise ist längst auch in Deutschland angekommen. Hitzewellen, Dürren auf der einen, Starkregen und Überflutungen auf der anderen Seite. Immer mehr Arten gehen unwiederbringlich verloren, Ökosysteme sind stark gestört.

Der sechste Sachstandsbericht des Weltklimarates IPCC zeigt auf, das es höchste Zeit ist zu handeln. Gesunde und stabile Ökosysteme sind resilient und erhalten unsere Lebensgrundlagen, sie bieten wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, speichern Wasser und erhalten eine biologische Vielfalt.

Die Bundesregierung reagiert mit einem ganz aktuellem Aktionsprogramm.

www.bmuv.de

Natürlicher Klimaschutz (ANK) zur Stärkung und Wiederherstellung von Ökosystemen-

Das Aktionsprogramm „Natürlicher Klimaschutz „ soll mit insgesamt 69 Maßnahmen für die Verbesserung von Ökosystemen wirken, an der Schnittstelle von Biodiversitätsschutz, Klimaschutz und Anpassung an die Klimakrise.

Für die Umsetzung der Maßnahmen stellt die Bundesregierung bis 2026 vier Milliarden bereit, daran ist zu erkennen, wie wichtig die Schutzmaßnahmen für den Naturerhalt ist. Es geht hier um flächensparende Bauweisen, um Entsiegelungsprojekte, Reduzierung von Bodenversiegelung , fördern von biologischer

Inzwischen liegt auch eine Entwässerungsplanung vor, in der die Erfordernisse zum Überflutungsschutz, zur Retention und zu den Versicherungsmöglichkeiten angemessen und nach Stand der Technik berücksichtigt wurden.

Im Masterplan Grün der Stadt Rheine wird den Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich eine mittlere Grünflächenqualität beigemessen (siehe S. 12). Im Hinblick auf ihre Funktion und ihr Zustand werden sie nicht bewertet (siehe S. 13 u. 14). In der Entwicklungsstrategie des Masterplans Grün der Stadt Rheine wird den Landwirtschaftsflächen keine zukünftige Funktion beigemessen (siehe S. 31).

Der Masterplan Grün der Stadt Rheine und der Fachbeitrag des Büros Ökon verfolgen unterschiedliche Ziele, woraus sich unterschiedliche Bewertungen für die Fläche ergeben.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung herausgestellten Betroffenheiten beziehen sich nur auf den Artenschutz. Etwaige Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan erfüllt die angesprochenen Zielsetzungen bzw. trägt einen Teil zu dieser planerischen Strategie bei: Flächensparendes,

Vielfalt, Erhalt und Stärkung von naturnahen Grünflächen in der Stadt.

Laut dem Leiter der Biologischen Station Kreis Steinfurt, Herrn Dr. Peter Schwartze, liegt der Kreis Steinfurt mit seinem hohen Versiegelungsgrad nach wie vor an der Spitze in NRW. Deshalb bedarf es in unserem Kreis dringend eines Umdenkens, was die Zerstörung unserer natürlichen Ressourcen angeht. Laut Herrn Dr. Peter Schwartze benötigen Naturschutzgebiete auch Unterstützung durch ökologisch wertvolles Dauergrünland im direkten Umfeld. Die „Kümperswiese“ liegt in direkter Nachbarschaft zum FFH-Schutzgebiet. Ein Schutzgebiet von europäischem Rang, das hochwertigste überhaupt!

Die gesetzlichen Vorgaben über Klimaschutz und Naturschutz geben vor: Das wertvolle Dauergrünland, genannt „Kuba Wiese“ darf nicht bebaut werden! Der kommunale Klimaschutz wird durch die in Rede stehende Umwandlung des Dauergrünlandes in Bauland massiv gefährdet.

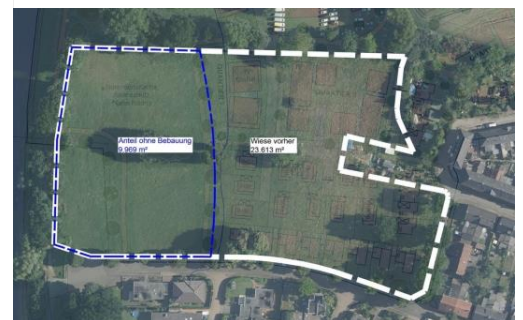
kompaktes Bauen wird auch dadurch erzielt, indem der Außenbereich von weiteren Inanspruchnahmen freigehalten wird und dafür im Umfeld bestehender Bebauung befindliche Flächen genutzt werden. Bei der Gesamtentwicklung des Plangebietes sollen und können bestehende Strukturen erhalten, erneuert und zukunftsfähig unter Einbeziehung und Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen aufgestellt werden. Der im Bereich der heutigen Freiflächen zunehmenden Versiegelungsgrad und der städtebaulichen Dichte wird mit Maßnahmen zur ökologischen Optimierung der Planung wirksam begegnet (Pflanzgebote wie Dach- und Fassadenbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Begrünung privater Grundstücksflächen und öffentlicher Flächen; Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen; Vorgaben zur Beschaffung der Oberfläche oberirdischer Stellplätze. Verbleibende und hierdurch nicht ausgeglichene Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und wirksam ausgeglichen.

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

Da die Emsauen als Überschwemmungsbereich und direkt angrenzend das das FFH-Gebiet Emsaue von Bebauung freigehalten werden, sind für das FFH-Gebiet keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Belange des FFH-Gebietes wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet. Zudem wird das Plangebiet zur erneuten Offenlegung des Plannentwurfes verkleinert und der Geltungsbereich an die Grenze des FFH-Gebietes zurückgenommen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den

Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten⁶ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).



Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter

⁶ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

die Hochwasserlinie „HQ^{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Weiterhin ist eine Begrünung der Wohnbauflächen auch auf den zukünftigen Tiefgaragen gegeben, die eine klimatische Ausgleichsfunktion einnehmen werden. Im Hinblick auf eine Optimierung des Plangebietes unter klimatischen Gesichtspunkten wird im Bebauungsplan eine flächendeckende Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine 30 %ige Fassadenbegrünung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise zu einem moderaten Mikroklima bei. 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 und möglich.

Der Schotthock hat in den letzten Jahren den wohnungsnahen Stadtwald von Kümpersdorf durch die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie verloren. Es wurden riesige Waldflächen fielen dem Bau von Industrie- und Gewerbebetrieben zum Opfer. Das Güterverkehrszentrum hat weitere 30ha Wald- und Grünflächen im Norden der Stadt beansprucht.

Der Schotthock ist mit 13.000 Einwohnern der größte und dichtbesiedelte Stadtteil von Rheine. Die Mehrheit der Einwohner dort wohnen in mehrgeschossigen Wohnblocks.

Das Bebauungskonzept des Investors ist sehr umfangreich. Die Umnutzung der denkmalgeschützten Fabrik zur Altersresidenz und die geplante Schule bringen schon eine zusätzliche Belastung in das emsnahe Gebiet. Zudem sollen Tiefgaragen und bis zu 16 Meter hohe Gebäude entstehen. Es kommt also eine weitere nicht unerhebliche Belastung auf die Bevölkerung des Stadtteils Schotthock hinzu.

Der Schotthock ist aufgrund seiner Lage unweit des Stadtzentrums und mit guter Infrastrukturausstattung versehen inklusive einer sehr guten Erschließung ein für Rheines Verhältnisse in Teilen eher dicht bebauter Stadtteil, der diese Dichte aufgrund der guten Strukturen aber auch verträgt und auch eine Ergänzung der Strukturen ermöglicht. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Planung wurden die verschiedenen vorliegenden Gutachten zugrunde gelegt und im Rahmen dieser Abwägung mit dem Bebauungsplanentwurf bewertet.

In der Abwägung der Frage, ob ein weiteres Plangebiet eher eine Belastung oder eine Bereicherung für den Schotthock und auch die

	Stadt Rheine ist, legt das Wohnraumversorgungskonzept eine Notwendigkeit der in der Planung vorgesehenen Wohnraumschaffung nahe: <i>„Die Flächenreserve bei Kumpers liegt in attraktiver Lage an der Ems und sehr nah an der Innenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mischung aus geförderten Wohnungen (als MFH, aber auch als Reihenhäuser), freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum. Eine Quote für geförderten Mietwohnungsbau ist an diesem Standort sinnvoll. Kleine, preisgünstige Wohnungen für ältere Menschen könnten den Generationenumbruch im Gebiet rund um die Schleusenstraße beschleunigen.“ (WRVK der Stadt Rheine, S. 88)</i> In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Planung eine erhebliche Aufwertung des Bereiches mit sich bringen und damit positive Auswirkungen auf die Stadtteilentwicklung haben werden.
Das wertvolle Dauergrünland, die Kumperswiese“ darf im Hinblick darauf nicht auch noch bebaut werden und ist deshalb als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung zu benennen.	Zum Erhalt eines großen Teiles der Wiese siehe vorstehende Ausführungen in dieser Abwägung.
19 24975 Stellungnahmeschreiben zum Bebauungsplan “Nr: 352 „Emsauequartier Wals- hagen“ v. 1. 5. 2023 Sehr geehrter Herr Dr. Lüttmann,sehr geehrte Damen und Herren, Folgend übersende ich meine Stellungnahme zu der aktuellen Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauequartier Wals- hagen“. Sie ist inhaltlich de- kungs- gleich mit der Stellungnahme der IG Kuba-Emsaue, deren Anregungen und Forderungen ich vollumfänglich unterstütze. Über die dortigen Ausführungen hinaus erlaube ich mir noch folgende Hinweise: Bereits der für den Bebauungsplan gewählte Begriff des „Emsauequartiers“ weist auf die Widersprüchlichkeit der Planungen hin. Bei Flussaue handelt es um „Uferlandschaften von Bächen bzw. Flüssen, deren Geländeformen und Lebensgemeinschaften vom Wechsel zwischen niederer und hoher Wasserführung geprägt werden. Sie stehen als Teil der Flusslandschaft in permanentem Austausch mit dem Fluss selbst und seinem Einzugsgebiet“ (wikipedia). Genau diese originäre Funktion der Aue soll im Rahmen der Planung jedoch zerstört werden; so soll die vorhandene Wiese dem unverständlichen, aber scheinbar	Zur Abwägung der hier in Bezug genommenen Stellungnahme wird auf die Abwägung zu Nr. 1 verwiesen. Die Kritik an der Namensgebung wird zur Kenntnis genommen. In gleicher Quelle findet sich die Definition „Die Flussaue, auch nur Aue oder Au genannt, ist die vom wechselnden Hoch- und Niedrigwasser geprägte Niederung entlang eines Baches oder Flusses“. Die entsprechenden Überschwemmungsbereiche der Ems erstrecken sich zum Teil auch auf den

politisch gewollten Flächenfraß zum Opfer fallen und auch die geplante Tiefgarage erscheint mit dem für Auen typischen Austausch der Ems mit seinem Einzugsgebiet kaum vereinbar. Insgesamt ist nicht verständlich, dass die grüne Lunge für das Quartier nicht geschützt, nicht als „Schwammstadt“-Lösung bewahrt wird. Andere Städte würden sich die Finger nach einer solchen natürlichen Ressource lecken. In Rheine soll sie dem reinen Profitstreben geopfert werden.

Der offengelte Bebauungsplan geht an den Zielen moderner Stadtplanung vorbei, greift "auch andernorts realisierte Konzepte wie eine vertikale Begrünung nicht auf und reiht sich nahtlos in die ideenlose Reihe von Rheine-Bausünden ein. So verwundert es nicht, dass viele Jugendliche beispielsweise deutlich lieber in Lingen shoppen gehen: das dortige baumumstandene Marktplatz-Rechteck z. B. erinnere an mediterrane Gefilde und sei im Vergleich einfach gemüthlicher, grüner und einladender. Im Kontrast dazu der modernisierte Marktplatz in Rheine: vollflächig versiegelt mit einem !1! Baum.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich als langjährige Einwohnerin Rheines im Zusammenhang mit der Offenlage des Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walshagen“ meine Enttäuschung übermitteln. Die Art und Weise des Umgangs von Politik und Verwaltung mit den bereits im Vorfeld eingebrachten Vorschlägen der Bürgerschaft erscheint paternalistisch, autoritär und abwertend.

Planbereich und werden von Bebauung freigehalten. Eine Zerstörung der Auen findet somit nicht statt. 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.

In der Konsequenz sieht der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan festgesetzt wird neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden; umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten) tragen auf diese Weise 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. Zudem wird eine energieeffiziente Ausleuchtung des öffentlichen Raumes (z.B. bedarfsgerechte Straßenbeleuchtung) angestrebt.

Die explizit geforderte vertikale Begrünung ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes als Festsetzung enthalten gewesen. Die weiteren Vorgaben zur Grünordnung zeigen auf, dass hier durchaus moderne Stadtplanung betrieben wird, die den gesellschaftlichen Herausforderungen entgegentritt.

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.
20 24974	
Stellungnahmeschreiben vom 27.04.2023 Anregungen und Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort „Emsauenquartier Kämpers“ der Stadt Rheine Stellungnahme zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort „Emsauenquartier Kämpers“ der Stadt Rheine Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, als Schotthocker Bürger gebe ich im Rahmen der Offenlage der Planungen Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Kämpers", plus der zugrundeliegenden FNP-Änderung folgende Anregungen und erhebe folgende Einwände: • bei der zukünftig geplanten Entwicklung des in Rede stehenden Gesamtareals im Bereich der ehem. Weberei Hermann Kämpers soll planerisch und im weiteren Verfahren eine klare Zweiteilung zugrunde gelegt werden. Die Bereiche für eine Umnutzung der Fabrik-Gebäude (die bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche) sowie die umliegenden Grünflächen/Grünland/Wiesen südlich der Fabrik-Gebäude bis hin zur Bayernstraße, sowie die Ackerfläche an der Walschlagstraße, die bislang im FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, sollen getrennt voneinander überplant werden. Grundsätzliches Ziel der Planung soll dabei sein, die Grünflächen/Wiesen südlich der Fabrik entlang der Bayernstraße, sowie die Kuba-Kleingärten, weitmöglich zu erhalten. • Der Erhalt des ökologisch wertvollen Grünlandes entlang der Bayernstraße –	Es wird festgestellt, dass für die Fläche eine zusammenhängende Planung erstellt wurde, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch gesteuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkungen bewertet werden kann. Die zusammenhängende Planung schließt die Überplanung der Kleingärten mit ein, die von den Projektentwicklern mit erworben wurden. Die südlich der baulichen Fabrikanlagen gelegenen Freiflächen werden vor dem Hintergrund des stadtplanerischen Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege in die Entwicklung einbezogen, da sie aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und der dreiseitigen Umbauung hierfür eine Eignung und Lagegunst aufweisen. Die heutigen und für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Freiflächen sind als Außenbereich einzustufen, dem aber durch die dreiseitige Umbauung und der daraus resultierenden siedlungsräumlichen Einbindung eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist. Diese Entwicklung trägt letztlich dazu bei, einer Siedlungsflächenenerweiterung in den „klassischen“ Außenbereich hinein entgegenzuwirken und entspricht damit den in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Zielsetzungen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

und zwar komplett von der Kuba-Bebauung (wie in der planerischen Darstellung der dieser Stellungnahme beigefügten Variante Ω zu erkennen) bis hinunter zur Ems und nicht nur im Bereich des HQ-Extrem-Areals – soll dabei im Mittelpunkt stehen.

der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der städtebauliche Entwurf in eine dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 14.12.2022 vorgestellte Ergebnisvariante überführt. Im Grundsatz wird an den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich aus den Zielerwägungen heraus sinnvollen und regionalplanerisch im Grundsatz befürworteten⁷ Lückenschluss – vorzusehen. Verändert zu drei zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen inzwischen eine nahezu vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Der teilweise Erhalt, gekoppelt mit der ökologischen Aufwertung dieser Erhaltflächen über die Ausgleichsmaßnahme A3 (Extensivierung zu einer artenreichen Wiese, vgl. B-Plan) der die Örtlichkeit im südlichen Geltungsbereich bislang prägenden Grünflächen ist so möglich. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Die Anregung einer gänzlichen Freihaltung der Wiese von Bebauung wird zur Kenntnis genommen, der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorstehende Lösung ist ein tragfähiger Kompromiss aus einem anteiligen Erhalt samt ökologischer Aufwertung des Grünlandes zum Zwecke der Eingriffsbewältigung und einer innerstädtischen Quartiersentwicklung, deren Eingriffe im Zuge der Eingriffsregelung insgesamt bewältigbar sind (vgl. Umweltbericht).



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

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

Eine zwingende Notwendigkeit zur Vorschaltung der Entwicklung des Fabrik-Areals ist angesichts der Zielvorstellung zu einer Gesamtplanung und –entwicklung mit dem städtebaulich als sinnvoll bewerteten Lückenschluss und den als Zielvorstellung verfolgten diversen Wohnangeboten zur Deckung des nicht unerheblichen Wohnraumbedarfs für Rheine nicht abschließend begründbar oder forderbar. Als Gründe gegen eine Freihaltung des gesamten Wiesenareals sprechen der ermittelte bestehende und auch künftige Wohnraumbedarf, die

⁷ S. Stellungnahme der Bezirksregierung zur Landesplanerischen Anfrage

Möglichkeit zentrumsnah und im Siedlungsgefüge Bauland zu entwickeln (Stadt der kurzen Wege/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu berücksichtigen ist daneben auch, dass die mit dem Entwurf verfolgte „Gesamtentwicklung“ (Umnutzungsbereiche plus bauliche Neuentwicklungen) die Finanzierungsmöglichkeiten für die Umsetzung der vorgeschalteten gewünschten Nutzungen schafft. Die Projektentwickler zielen unabhängig dieser Gründe darauf ab, den Umbau zur Nachnutzung des Spinnereigebäudes als ersten Bauabschnitt umzusetzen. Die hochbaulichen Vorbereitungen in Richtung bauantragsreifer Unterlagen laufen entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv. Die zeitliche Umsetzungsperspektive der Gemeinbedarfsfläche obliegt dem LWL, der in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes in Erwägung zieht.

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

• Es gibt erkennbar keine ausreichende Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 352 sowie die vorherige 41. Änderung des FNP. Der Abschluss eines rein privaten Grundstücksgeschäftes, der private Kauf einer 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 viele andere Grundeigentümer in der Stadt Rheine. Wieso sollte die Stadt dem Wunsch der Eigentümer an dieser Stelle bevorzugt und mit großer zeitlicher Eile nachkommen – und andernorts genau dieses nicht tun? Ein Interesse der Stadt Rheine an einer Umnutzung der Gewerbeimmobilie sowie an einer Bebauung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder ein anzustrebender Vorteil für die Stadt Rheine ist nicht gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss würde den Investor unbillig und massiv bevorteilen, das perspektivische Ermöglichen einer Wohnbaunutzung wäre eine erhebliche Wertsteigerung bei den vom Investor erworbenen Flächen. Es kann aber nicht Aufgabe der Stadt Rheine sein, ohne belegbare Begründung oder Notwendigkeit durch Flächenaufwertung zu Bauland einem Investor einen erheblichen finanziellen Vorteil zu verschaffen.

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

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 Abs. 6 BauGB benannten *und* insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nr. 1 und 2) dient. Eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes kann zudem im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB dazu 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.

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

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

Es wird festgestellt, dass im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen ist. Konkret werden dabei folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:

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

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

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

In der Gesamtheit können bei einer Realisierung der Konzeption unter den getroffenen Annahmen 445 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnform-Angeboten entstehen (davon 411 im Geschosswohnungsbau und 34 im kleinteiligen Wohnungsbau als Ketten- bzw. Stadthäuser). Entsprechend stützt die Planung das vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Wohnraumversorgungskonzept. Bei einer Wohnungsdichte von rd. 90 Wohnungen pro Hektar Wohnbaufläche steht die Planung damit im Verhältnis zur an anderen Standorten geplanten Wohnungsdichte (z. B. an der Damloup-Kaserne mit rd. 600 Wohnungen auf 6 Hektar). Insgesamt zielt die Planung auf ein vielfältiges Nutzungsangebot ab, das eine gesunde Durchmischung erwarten lässt und eine der Lage und Vorprägung des Plangebietes angemessene Nutzungsdichte aufweist. Insgesamt ist zu er-

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

warten, 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 Gefährdungen, breite Teile der Bevölkerung ausschließen. Verteilungsunterschiede im Stadtgefüge ergeben sich lagetypisch daraus, dass natürlich Randlagen oder Satellitenorte weniger Baulandpotenzial oder auch Entwicklungsspielräume haben als es stadtzentral im Siedlungsgefüge der Fall ist.

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

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

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

Es gilt stets, dass die Erhöhung eines Angebots im Grundsatz preissenkende Wirkung hat und somit für den Gesamtwohnungsmarkt in Rheine eine förderliche Wirkung ableitbar ist. Besser ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, als fehlende Wohnungen. In jedem Fall wird die Ausweisung dem Wohnungsmarkt mehr Spielräume schaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der Wohnraumangebote planungsrechtlich ermöglichen soll. Es ist ein Angebotsbepauungsplan. Der oder die Vorhabenträger, die im Rahmen des Bebauungsplanes später agieren, werden dies mit Blick auf die Bedarfslage tun, so dass der Markt Angebot

Da Bauplanungen für die Grünflächen/Wiesen besonders südlich der Fabrik bis hin zur Bayernstraße unter dem Aspekt des Gebietsprägungserhaltungsspruchs zu betrachten sind und eine bauliche Verdichtung auf diesen landwirtschaftlichen Flächen nicht sprunghaft ansteigen kann, ist dort ggfls. nur eine Bebauung in niedriger Geschossigkeit in Anpassung an die bestehenden Häuser möglich. In der Tiefe bezieht sich dies mindestens bis zur Baugrenze der Werkssiedlung Kuba/Kleingärten. Hier kann das Planungsziel nur eine lose, nicht verdichtete Bebauung sein. Eine geringe bis mäßige Verdichtung der Bebauung nach einem moderaten Übergang wäre erst in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Spinnereigebäude denkbar. Eine planerische Kompromiss-Lösung dafür haben in einer gemeinsam abgestimmten Aktion der Stadtteilbeirat, die IG Kuba-Emsaue und der Walshagenparkverein vorgelegt. Diese Plan-Variante Ω (beigefügt) stellt einen in der Bevölkerung akzeptierten und erwünschten (das Bürgerforum im August 2022 im Bürgerhof Schotthock hat das nachdrücklich gezeigt) Kompromiss dar.

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

- Dass eine Entwicklung nur auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das

und Nachfrage zusammenbringt. Absichernd wurden entsprechend des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts mindestens 10 % der erreichbaren Bruttogeschossfläche aller Wohnungen als öffentlich geförderter, „bezahlbarer“ Wohnraum eingefordert.

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

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

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

Die in Teilbereichen mögliche Viergeschossigkeit (Vollgeschosse) sowie die weiteren Maßgaben stehen zudem im Einklang mit einer bei Neuplanungen gebotenen möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Geschossigkeiten sind städtebaulich angemessen entlang der vorhandenen und angrenzenden Strukturen hergeleitet. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines differenziert genutzten und in seiner Dichte und möglichen Höhenentwicklung abgestuften Stadtquartiers vor. Die geplanten Geschossigkeiten werden als standortverträglich und angemessen beurteilt. Das Maß der baulichen Nutzung ist letztlich so getroffen, dass in Anlehnung an angrenzend vorhandene Strukturen harmonische und verträgliche Dimensionen bestimmt wurden.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es sinnvoll,

etwa 12 Hektar große Areal möglich ist, ist nicht zutreffend. Nicht nötig ist ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Flächen (insbesondere der südlich gelegenen, im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Areale) auch deshalb, weil der Erwerber GMP bereits an mehreren Standorten nachgewiesen hat, dass auch die reine Umgestaltung von Textilbrachen als Solitär und ohne ergänzende Nutzung mehrerer Hektar Land möglich, finanziell einträglich und somit realisierbar ist. Weshalb das bei der Umgestaltung des Areals der Webe-
rei Kämpers nicht so sein sollte, erklärt sich nicht.

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

- Das in Rede stehende Gebiet soll vorrangig von der Römerstraße (und der abfließende Verkehr auch von der Walshagenstraße) aus erschlossen werden. Die Walshagenstraße ist dafür aber in keiner Weise ausreichend dimensioniert an das Straßennetz angebunden. Die Walshagenstraße ist für das geplante Vorhaben nur über fünf allesamt untaugliche Zuwegungen zu erreichen: Der Schotterweg Liobastraße ist eine ungenügende Anbindung. Die Römerstraße mit der äußerst neuralgischen Kreuzung mit dem Lingener Damm (wo ein Kreisverkehr geplant ist) sowie dem unbeschränkten Bahnübergang vor der Fabrik ist eine ebenso untaugliche Anbindung wie die Zufahrt zur Walshagenstraße von der Bayernstraße an der Zulassungsstelle/TÜV/Senger/Twieling vorbei. Die Bayernstraße ist in diesem Abschnitt bis zu dem ebenfalls unbeschränkten Bahnübergang de facto wegen des hohen Verkehrsaufkommens und trotz abso-
luter Halteverbote ständig zugesperrt. Sie wird als Ladezone für das Autohaus Senger genutzt und ist oft nur eingeschränkt befahrbar. Die vierte Anbindung der Walshagenstraße ist der gefährliche Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring (Fußgängerampel). Als Schleichwege werden in den vergangenen Jahren zunehmend der Kreyenesch, der Listrupweg und die Schleusenstraße wie auch die Wehrstraße genutzt. Alle Anbindungen der Walshagenstraße sind also mit Blick auf die Planung eines neuen Stadtquartiers mit 12 Hektar Plan-
größe als völlig unzureichend anzusehen. Es gibt also nicht ansatzweise

die verfügbare Fläche einer zusammenhängen-
den Planung zu unterziehen, da auf diesem Wege ein sinnvolles Gesamtkonzept für den Planbereich entwickelt, bauleitplanerisch ge-
steuert und hinsichtlich der Gesamtauswirkun-
gen bewertet werden kann. Die Befassung mit der Fläche samt den bislang unbebauten Berei-
chen zur Bayernstraße fußt auch auf der regio-
nalplanerischen Darstellung als Allgemeiner
Siedlungsbereich (ASB).

Die Zielsetzung der Planung ist nicht allein auf die Wohnraumschaffung beschränkt, daher werden auch die anderen Bedarfe (z.B. Schule, Kita, Verkehrs-, Grünflächen, Gewerbe) be-
dient. Dennoch macht die beabsichtigte Wohn-
raumversorgung im Plangebiet einen gewichti-
gen Teil aus.

Im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine ist die Schaffung von insgesamt 2.180 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Konkret werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebiets getroffen:
*„Die Flächenreserve bei Kämpers liegt in attrak-
tiver Lage an der Ems und sehr nah an der In-
nenstadt. Hier sollten nicht nur freifinanzierte
Wohnungen entstehen, sondern eine gute Mi-
schung 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 Woh-
nungen für ältere Menschen könnten den Ge-
nerationenumbruch im Gebiet rund um die
Schleusenstraße beschleunigen.“ (WRVK der
Stadt Rheine, S. 88)*

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

Das Büro TSC – Beratende Ingenieure für Ver-
kehrswesen (Essen) hat eine Verkehrsunter-
suchung erstellt. Darin wird die Verkehrserzeu-
gung durch die Vorhabenplanung ermittelt, die
Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz
analysiert und die Verkehrsqualität gemäß
Handbuch für die Bemessung von Straßenver-
kehrsanlagen (HBS) bewertet.

Es ist vorgesehen, den planinduzierten Verkehr
durch geeignete Maßnahmen der Verkehrs-
steuerung über die Römerstraße nach Osten in
Richtung Lingener Damm zu lenken.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Rö-
merstraße/Lingener Damm wurde im Prognose-
Planfall unter Berücksichtigung des Umbaus zu
einem Kreisverkehr erfolgreich nachgewiesen.
Der aktuell unbeschränkte Bahnübergang an
der Römerstraße wird mit einer Schranken-
anlage gesichert werden und damit eine sichere

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

leistungsfähige und sichere verkehrliche Erschließung vorliegen. Für den Bahnübergang Bayernstraße ist gemäß Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung keine Schrankenanlage erforderlich, zumal der Bahnübergang zudem bereits heute im Vergleich zum Bahnübergang an der Römerstraße lichtsignalisiert ist.

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

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

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

Den Konrad-Adenauer-Ring betreffend wird Bezugnehmend auf das Verkehrsgutachten festgestellt, dass durch das Plangebiet keine zusätzlichen Rechtsabbieger vom Konrad-Adenauer-Ring auf die Walshagenstraße oder von der Walshagenstraße auf den Konrad-Adenauer-Ring zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten Fahrzeuge die oben genannten Schleichwege nutzen, wäre dies einzig für die Verkehre aus der Wohnbebauung am Helsenweg, bzw. der Bayerstraße möglich und beträfe lediglich den Quellverkehr mit 2 Kfz/h bzw. 3 Kfz/h in den Spitzenstunden.

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

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

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

Es wird festgestellt, dass eine komplette Einzäunung der Bahnstrecke weder möglich noch erforderlich ist. Die Sachverhalte an den beiden Bahnübergängen unterscheiden sich zudem bereits im Bestand elementar: Während der

Bahnübergang an der Römerstraße bislang ausschließlich eine mit Andreaskreuzen beschilderte Vorfahrtsregelung aufweist, ist der Bahnübergang an der Bayernstraße bereits lichtsignalisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine „massive Beeinträchtigung“ des kommunalen oder örtlichen Klimaschutzes ist nicht ableitbar.

Dass mit Umsetzung der Vorhabenplanung ein Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, ist eine unmittelbare Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sachgerecht in die Abwägung eingestellt wird. Der dringende Wohnraumbedarf steht damit in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis mit dem gesamtgesellschaftlichen Bestreben einer weitreichenden Reduzierung und Vermeidung des Verkehrs. Bei der Planung handelt es sich jedoch vor allem vor dem dringenden Wohnraumbedarf um eine sinnvolle Entwicklung im gegebenen Siedlungszusammenhang, die eine Mitnutzung bereits bestehender Infrastrukturen ermöglicht. Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne ebenfalls (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung

wurde daher das Schutzgut „Klima und Luft“ geprüft, die planbedingten Auswirkungen darauf ermittelt und die Erheblichkeit der Auswirkungen abgeschätzt.

Mit der vorhabenbedingten Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen geht ein Verlust eines Teils der Kaltluftentstehungsflächen einher, sodass die geplante Bebauung Beeinträchtigungen des Klein- und Mikroklimas zur Folge hat. Aufgrund der im Verlauf der Planung vereinbarten Rücknahme der Bauflächen hinter die Hochwasserlinie „HQ_{extrem}“, verbleibt ein Teil der Grünlandfläche und damit der Kaltluftentstehungsfläche zukünftig erhalten. Weiterhin wird das Gebiet durch Nord-Süd sowie durch West-Ost gerichtete öffentliche Grünflächen durchzogen, die ein Luftaustausch zwischen der Ems und den umliegenden bebauten Gebieten sowie auch des Geltungsbereiches selbst erlauben. Der Erhalt des überwiegenden Baumbestandes sichert zudem die Frischluftentstehung. Auch wird mit den getroffenen, klimafolgenmindernden Begrünungsfestsetzungen (Begrünte Einfriedungen, Tiefgaragen-, Fassaden- u. Dachgrün) dem Klimaschutz im gebotenen Maße Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der Ausgestaltung des Geltungsbereiches mit Grünstrukturen und der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Walsungen“ können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert werden.

Der Bebauungsplan ein umfangreiches Grünkonzept zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas vor: Im Bebauungsplan wird für die zur Entwicklung anstehenden Bereiche neben einer Begrünung der Flachdächer auch eine 30%ige Begrünung der Fassaden festgesetzt; daneben gibt es umfangreiche miteinander vernetzte Grünzüge sowie straßenbegleitende Grünstreifen (im Wechsel mit Parkbuchten). Alles zusammen trägt zu einem moderaten Mikroklima 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 und möglich.

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

Es wird festgestellt, dass für die angesprochenen vier Linden an der Einmündung Ahldeweg/Bayernstraße kein Erhalt festgesetzt wird, sondern lediglich der erforderliche Ausgleich erfolgt. Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert,

um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kronen-einmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt alle zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße, so dass sie unter Beachtung der Maßgaben der Baumschutzsatzung zum Zwecke der beabsichtigten Bebauung gefällt werden können. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. Demgegenüber steht die verpflichtende Vorgabe eine Anpflanzung von 30 neuen Bäumen, sodass netto von einem Verlust von 29 Bäumen durch die Planung auszugehen ist, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu kompensieren sind.



• Klar abzulehnen sind alle bislang genannten Maßnahmen eines ökologischen Ausgleichs. Das vorliegende – und inhaltlich unwidersprochene ÖKON-Gutachten, in dem u.a. der Grünfläche entlang der Bayernstraße (Extensiv Grünland, Wiese) ein hoher Wert zuerkannt wird – fordert ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen „in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet“. Ein Ausgleich – wie geplant im

Zu den Ausgleichsmaßnahmen wird folgendes festgestellt. In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in

viele Kilometer entfernten Ortsteil Elte – ist abzulehnen. Der NABU hat bereits öffentlich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensation fachlich nicht zu begründen ist und gegen geltendes Recht verstößt. Zudem werden durch die geplanten Baumaßnahmen (über 400 Tiefgaragenplätze) im Bereich des heutigen Grünlandes, das seit vielen Jahrzehnten nicht umbrochen worden ist) CO₂-Mengen in ganz beträchtlichem Umfang freigesetzt. Aus Gründen des Klimaschutzes ist dies abzulehnen.

• Zu klären wäre vor dem Aufstellungsbeschluss und vor der FNP-Änderung auch das Problem des Denkmalschutzes, der für das Spinnereigebäude schon vor Jahrzehnten festgesetzt wurde. Auch die bindende „Erhaltungssatzung Werksiedlung Walshagen“ aus dem Jahr 1989 spricht gegen den B-Plan. Darin heißt es u.a.: „Es ist Aufgabe dieser Satzung, aufgrund der städtebaulichen Gestalt die städtebauliche Eigenart der Werksiedlung im Stadtteil Schotthock zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) sind zu erhalten und zu schützen, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher Bedeutung sind und weil sie allein das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen.“ Die hier angesprochene Prägung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild werden durch die beabsichtigten Beschlüsse, die eine massive Wohnbebauung der kompletten Grünlandflächen südlich der alten Fabrik möglich machen sollen, völlig ausgehebelt. Wird die Werksiedlung „Kuba“ mit der in den Sichtachsen freien Landschaft zur Fabrik hin unter Aufgabe der „Kuba“ seit über 100 Jahren umgebenden Kleingärten mit Neubauten verstellt, ist dieses einzigartige Ensemble zerstört. Das Verbindungselement zwischen der unter Erhaltungsgebot stehenden Werksiedlung und der unter Denkmalschutz stehenden Spinnerei kann nicht eine in der Fläche neu angelegte Straße sein. Eine großzügige, freiflächige, sichtbar die historischen Bezüge zwischen den Komplexen aufnehmende Verbindung ist hier zwingend nötig.

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

Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetzt- bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe ausdrücklich nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung.

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

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

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

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

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

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

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

Beispielhaft auch dies: Beim Bürgerforum Schotthock im August 2022 hat Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann im Vorfeld als Antwort auf eine dahingehende schriftliche Anfrage per Mail untersagt, dass der Stadtteilbeirat Schotthock eine erarbeitete Planvariante im Rahmen des Bürgerforums präsentieren darf.

Das Direktionsgebäude ist nicht vom Denkmalschutz erfasst. Der dauerhafte Erhalt des Direktionsgebäudes am Standort wird zudem nicht als städtebaulich zwingend geboten oder sinnvoll angesehen. Im Kontext der andockend geplanten Strukturen würde das Direktionsgebäude stark von der künftig südlich entlang der Verlängerung der Römerstraße (Hauptgebietszufahrt) geplanten Ausprägung und dem hier vorgesehenen Maß (III-IV-Vollgeschosse in WA 1 und WA 2) abweichen. Eine Neubauplanung kann daher hier die langfristig bessere Lösung darstellen.

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 bereits die Phase der frühzeitigen Beteiligung auf verschiedenen Wegen vielfältige Möglichkeiten zur Information und zur Einbringung in das Planverfahren beinhaltet hat.

Die vom Stadtteilbeirat Schotthock erarbeitete Planvariante für das Bürgerforum war für die Vor-Ort-Diskussion zwar zunächst nicht vorgesehen, da alle Belange auch an den zuvor zusammengetragenen Varianten diskutierbar waren, sie wurde jedoch letztlich auch zur Diskussion gebracht.

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

den Planungszielen festgehalten, eine durchgehende Bebauung von der Spinnerei bis zur Bayernstraße – und damit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss – vorzusehen. Entgegen der zuletzt politisch und im Rahmen des Bürgerforums am 17.08.2022 diskutierten Varianten sieht die Planung im Bereich der heutigen Freiflächen eine vollständige Freihaltung des HQ_{extrem}-Bereiches vor. Dies ist gleichbedeutend mit einem Verzicht einer baulichen Entwicklung wesentlicher westlicher Teile der Wiese. Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächengrößen der heutigen Wiese (rd. 2,3 ha) und der nicht von dem Wohngebiet beplanten Flächenanteil (rd. 1 ha): Rund 42 % der heutigen Wiese werden nicht beansprucht. Diese sollen des Weiteren naturschutzfachlich noch aufgewertet werden und können so einen Teil der Eingriffsbewältigung vor Ort (gewähr)leisten.



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

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

- Die in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der Offenlage (Kettenhäuser) in 2023. Erhebliche textliche Änderungen oder Ergänzungen zwischen StUK-Beschluss und Offenlage finden sich u.a. auch in den Punkten 2.3 Bauweise/Überbaubare Flächen sowie 2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,

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

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

Die Einwände aus der Stellungnahme „in Offenlage befindliche Begründung für den B-Plan und die StUK-Beschlüsse stimmen nicht überein. Dies gilt in etlichen Punkten. So ist z.B. die planerische Darstellung des StUK-Beschlusses zur Offenlage aus 2022 nicht in Übereinstimmung mit der planerischen Darstellung in der

2.4 Abstandsflächen. Komplette neu eingefügt wurde der Punkt 2.6.2 Fassadengestaltung. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Offenlage-Beschluss des STUK aus 2022 im Nachhinein nach Belieben und ohne Diskussion sowie ohne Entscheidung kommunaler Gremien für die Offenlage 2023 verändert wird. Die aktuelle Offenlage ist somit als fehlerhaft abzulehnen.

• Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist beidseitig der Walshagenstraße die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß §8 BauNVO geplant. Die Gewerbegebiete werden als „Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der Begriff „Nutzungsbeschränkung“ bezieht sich dabei auf die Art der zulässigen Gewerbebetriebe. Zu beachten ist jedoch der ebenfalls angeführte Verweis auf den Beschluss der BVerwG vom 15.04.1987 (BVerwG 4 B 71/87). Ein "eingeschränktes Gewerbegebiet", in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes. Damit wird das Gewerbegebiet nicht zu einem Mischgebiet, weil nämlich eine allgemeine Wohnnutzung gerade nicht vorgesehen ist. In einem Gewerbegebiet ist gem. § 8 Abs. 3 BauNVO eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Unterkünfte für Personen handelt, die in einem Gewerbebetrieb arbeiten und die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist. Daher ist bei der derzeitigen Festsetzung der § 8 BauNVO maßgeblich und eine Wohnbebauung nicht zulässig. In den Beratungen zum Gesamtkomplex wurde immer wieder herausgestellt, dass die Schaffung von Wohnraum aus Gründen des hohen Bedarfes Grundlage für die beschlossene Bebauung sein müsse. Deswegen ist es völlig unverständlich, dass der Zusammenhang einer geschlossenen Wohnbebauung in

Offenlage (Kettenhäuser) in 2023 [...]“.

wurden überprüft: es verhält sich wie folgt:

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplanentwurf setzt westlich entlang der Walshagenstraße zur Schaffung eines sinnvoll gestaffelten Nutzungsübergangs von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung ein wohngebietsverträgliches Gewerbegebiet fest. Dabei werden aufgrund der festgelegten Nutzungsbeschränkung keine Möglichkeiten zur Ausweisung gewerblicher Flächen (GI, GE) oder konfliktbehafteter gewerblicher Nutzungen im Zuge der vorliegenden Planung gesehen.

Das geplante und wohngebietsverträglich festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet ist nach wie vor Planungsziel. Es dient einerseits der Gestaltung eines moderaten und gleichsam kompatiblen Übergangs der unterschiedlichen Gebietskategorien vor Ort.

Mit der Ausweisung des eingeschränkten, wohngebietsverträglichen Gewerbegebietes kann zwar kein industrielles Gewerbe (GI) oder störendes Gewerbe (GE) neu aufgestellt werden, aber immerhin wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen ein Angebot gemacht

dem Bereich aufgebrochen wird. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 16. November 2022 wurde durch die Dezernentin Frau Schauer die Sicht der Verwaltung ausgedrückt, dass die Einrichtung von Gewerbe nicht zwingend notwendig sei. Dieser Einwand wurde aber von der Politik nicht aufgegriffen. Nicht nachvollziehbar ist, warum das in rede stehende eingeschränkte Gewerbegebiet nicht zumindest als Mischgebiet ausgewiesen wird. Es ist nicht nachgewiesen, dass der Bedarf an Gewerbegeiten so hoch ist, dass auch Wohngebiete darin einbezogen werden müssen. Gerade an der Walshagenstraße liegt gegenüber den Bahngleisen eine Brachfläche in Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbe, welches größer ist und weniger störend als in einem Wohngebiet liegt
Ich bitte und hoffe im weiteren Verfahren um Berücksichtigung der hier genannten Einwände.

werden.

TÖB-Abwägungstabelle Stand: 07.08.2023

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	352, Emsauenquartier Walshagen
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum:	21.03.2023 - 02.05.2023

1 Amprion GmbH

Stellungnahme, Erstellt am: 24.03.2023

Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen

Anlagen

bil nichtbetroffen (155873 bil nichtbetroffen.pdf)

information zum datenschutz (155873_information_zum_datenschutz.pdf)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

2 Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung)

Stellungnahme: -

Keine Abwägung erforderlich.

3 Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz)

Stellungnahme: -

Keine Abwägung erforderlich.

4 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)

Stellungnahme, Erstellt am: 14.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Dezernat 54 -Wasserwirtschaft- hat die von Ihnen vorgelegten Unterlagen aus was-
serwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Das Sachgebiet 54.2 -Wasserentnahmen, -schutzgebiete, -versorgung, Grundwasser-
nimmt wie folgt Stellung:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden darf.

Auskunft erteilt: Herr Willeke-Renzen, Tel.: 0251 - 411 – 1395

Das Sachgebiet 54.5 -Hochwasserschutz- nimmt wie folgt Stellung:

Das Vorhaben ist vom Überschwemmungsgebiet der Ems betroffen.

In der Begründung des Bebauungsplan Nr. 352 - Emsauenquartier Kumpers, unter Punkt 3.7 Hochwasserschutz u. Starkregen der Stadt Rheine, wird ausreichend Stellung zum Überflutungsbereich im HQ 100 und HQ Extrem genommen. Von da her bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers ist in den EUHochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.flussgebiete.nrw.de einsehbar sind.

Auskunft erteilt: Herr Klink, Tel.: 0251 - 411 – 5079

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlagen

Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB um eine Festsetzung ergänzt, die die Verwendung von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall für unzulässig erklärt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

SN an Stadt Rheine - B-Planentwurf 352, Emsauenquartier Walshagen (Kümpers) Schotthock Altenrheine (s_1681450271_sn_an_stadt_rheine_-_b-planentwurf_352__emsauen-quartier_walshagen__kuempers__schotthock_altenrheine.pdf)	
5 Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
6 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	
Stellungnahme, Erstellt am: 28.04.2023 Bebauungsplanentwurf 352, Emsauenquartier Walshagen Stadt Rheine; Ihr Schreiben vom 13.03.2023; Az. FB 5; WFMT: 104754635 Sehr geehrte Damen und Herren, Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf 352 "Emsauenquartier Walshagen" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftekabel.telekom.de Vielen Dank! Mit freundlichen Grüßen Xxxx Anlagen Lap 1-2 (s_1682673229_lap_1-2.pdf)	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die Umsetzung der Planung und werden bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.
7 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen	
Stellungnahme, Erstellt am: 21.03.2023 Sehr geehrte Damen und Herren,	

Ihr Schreiben ist am 13.03.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Im hier zur Beteiligung vorgelegten Vorhaben ist keine Eisenbahn des Bundes betroffen. Ich möchte Sie bitten die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) NRW als Trägerin öffentlicher Belange unter folgender Adresse zu beteiligen: Landeseisenbahnverwaltung Nordrhein-Westfalen Hachestraße 61, 45127 Essen; landeseisenbahnaufsicht-nrw@eba.bund.de. im Verfahren zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Die inhaltliche Abstimmung bzgl. der Belange des Bahnverkehrs wurde mit der Regionalverband Münsterland (RVM) als Betreiber der Strecke geführt. Diese Abstimmungen zur Gestaltung der Bahnübergänge an der Römerstraße und der Bayernstraße werden in einer „Vereinbarung über eine Maßnahme an einem Bahnübergang - § 3, 13 EKrG“ festgehalten. Darin werden Art und Umfang der Maßnahme sowie Einzelheiten zur Durchführung der Maßnahme vertraglich vereinbart.
8 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH Stellungnahme v. 02.05.2023, Posteingang v. 03.05.2023 Sehr geehrte Frau Baus, gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken. Hinweis zur Energieversorgung: Das Gebiet soll entsprechend eines noch aufzustellenden Energiekonzeptes über ein quartierseigenes Wärme- und Stromnetz versorgt werden. Für den Anschluss eines quartierseigenen Stromnetzes, kann die Versorgung bzw. der Anschluss mittels einer Übergabestation an das Mittelspannungsnetz der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH erfolgen: Sollte die Stromversorgung aus dem Netz der Energie und Wasserversorgung Rheine GmbH erfolgen, benötigen wir zur Sicherstellung der Stromversorgung zwei Grundstücksflächen von jeweils 6 m x 5 m zur Errichtung einer Trafostation (s. Planausschnitt). Mit freundlichen Grüßen Energie- und Wasserversorgung Rheine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Trafostationen ist auf Grundlage des § 14 (2) BauNVO auch ohne spezifische Festsetzung im Bebauungsplan möglich.
9 EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
10 Feuer- und Rettungswache Stellungnahme, Erstellt am: 28.03.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der Brandschutzdienststelle der Stadt Rheine bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, wenn neben den Anlagen des Änderungsantrages folgendes berücksichtigt wird: - Bei der Erschließung des Gebietes ist die "Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen. Dieses gilt insbesondere bei Gebäude die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant werden. Weiterhin wird bereits heute auf die Sicherstellung der 2. Rettungswege aus den Gebäuden durch Hubrettungsgeräte/ tragbare Leitern oder zweite bauliche Rettungswege verwiesen. - Für das Erschließungsgebiet ist eine angemessene Löschwasserversorgung nach BHKG sowie DVGW 405 vorzusehen. Mit freundlichen Grüßen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Belange des Brandschutzes ist mit dem Bebauungsplanentwurf rahmengebend berücksichtigt worden; weitergehend ist die Sicherstellung ein bauordnungsrechtlicher Belang, dessen sachgerechte Beachtung abschließend auf Genehmigungsebene nachzuweisen ist. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über öffentliche Versorgungsleitungen, die in den Planstraßen verlegt werden. Der Grundschutz

	der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt Rheine zu sichern. Die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH hat mit Schreiben vom 02. Juni 2023 bekräftigt, dass sie für das „Emsauenquartier Walshagen“ eine Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h durch die öffentliche Trinkwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nach Können und Vermögen zur Verfügung stellt.
11 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
12 Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)	
Stellungnahme, Erstellt am: 02.05.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentlichen Auslegung des o. g. Planentwurfs tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen. Freundliche Grüße Handwerkskammer Münster	Keine Abwägung erforderlich.
13 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster	
Stellungnahme, Erstellt am: 24.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 13.03.2023 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung. Wie auch im parallelen Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht, regen wir im Zusammenhang mit dem Entfall der Flächen für gewerbliche Nutzungen (GI) im Planareal an, gewerbliche Flächen an anderer Stelle auszuweisen. Freundliche Grüße Anlagen STN 117764 (s_1682346919_stn_117764.pdf)	Der Bebauungsplanentwurf trägt der Anregung insoweit Rechnung, dass entlang der Walshagenstraße zur Schaffung eines sinnvoll gestaffelten Nutzungsübergangs von den östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen zu der geplanten Wohnnutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgenommen wurde. Weitergehend werden keine Möglichkeiten zur Ausweisung gewerblicher Flächen (GI, GE) im Zuge der vorliegenden Planung gesehen. Das geplante und wohngebietsverträglich festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet ist nach wie vor Planungsziel. Es dient einerseits der Gestaltung eines moderaten und gleichsam kompatiblen Übergangs der unterschiedlichen Gebietskategorien vor Ort. Mit der Ausweisung des eingeschränkten, wohngebietsverträglichen Gewerbegebietes kann zwar kein industrielles Gewerbe (GI) oder störendes Gewerbe (GE) neu aufgestellt werden, aber immerhin wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen ein Angebot gemacht werden.

14 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität

Erstellt von: Uta Ahrens am: 16.05.2023, Aktenzeichen: 61.1

Guten Tag Frau Baus,
zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz

Die Planzeichnung ist an die Aussagen des Umweltberichtes (Seite 13) anzupassen. Die Grenze des Geltungsbereichs ist an die Grenze des bestehenden FFH- und Naturschutzgebietes „Emsaue“ anzuschließen, so dass die Schutzgebiete nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Die eingemessenen Bäume in der Planzeichnung sind mit einem Erhaltungsgebot zu versehen.

Der Anregung wird gefolgt und die Schutzgebietsflächen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Hinsichtlich der Forderung, alle eingemessenen Bäume des Plangebietes in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot zu versehen wird festgestellt, dass im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltgebote definiert werden, um einen nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltende Bäume festzulegen. Hierzu werden einerseits die erhaltenswerten Bäume, die innerhalb künftiger Baugrundstücke und des Quartiersplatzes stocken, gemäß einer erfolgten Standort- und Kroneneinmessung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine flächige Erhaltfestsetzung für sämtliche festgesetzte Grünflächen vorgegeben, dass jeglicher darin gelegener Baumbestand zu erhalten ist. Die nachstehende Abbildung stellt zur Veranschaulichung speziell dieses Themas alle im Plangebiet zu erhaltenden Bäume in grün und alle nicht von Erhaltgeboten erfassten Bäume rot dar. Die rot dargestellten Bäume umfassen sowohl nicht erhaltenswerte Bäume als auch Bäume, die bei Umsetzung der Bau- und Erschließungsarbeiten nicht erhalten werden können, da sie bspw. innerhalb oder zu nah an überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen zu versiegelnden Flächen liegen. Dies gilt auch für die vier in Bezug genommenen Linden an der Bayernstraße. Von Erhaltgeboten werden insgesamt 125 Bäume erfasst, von denen 69 innerhalb der baulichen Zusammenhänge und 56 im Bereich der Maßnahmenfläche entlang der Ems liegen. Demgegenüber werden 59 Bäume nicht von einem Erhaltgebot erfasst. 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.



Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahme A3 „Extensivierung des Grünlandes in der Emsaue“ ohne zusätzliche Auflagen eine ökologische Wertigkeit von 5 Wertpunkten erreichen wird. Um die Wertigkeit von 5 Wertpunkten zu erreichen, sind folgende Anpassungen in der Planung vorzunehmen. Die Fläche ist gegen Nutzung und Betreten mit Eichenspaltpfählen und Weidezäunen dauerhaft zu sichern. Auch mögliche Stoffeinträge aus den Gartenanlagen sind so vorbeugend zu verhindern.

Da als Ziel der Maßnahme zudem die Optimierung der Fläche als Nahrungshabitat für die ansässige Starenpopulation vorgesehen ist, ist die Fläche vor diesem Hintergrund mit geringer Besatzdichte (2 GVE/ha, Beweidungszeitraum: 15.03. bis Ende November, im Zeitraum Dezember bis 14.03.: keine Beweidung) zu beweiden.

Die geplante externe Kompensationsmaßnahme ist spätestens vor Satzungsbeschluss gesichert nachzuweisen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die textlichen Festsetzungen und der Umweltbericht widersprechen den Aussagen des Fachbeitrages zur Artenschutzrechtlichen Prüfung und sind wie folgt anzupassen: Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und Fledermäusen sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Beseitigung) sowie die Abhängung von Nisthilfen nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28./29.02. durchzuführen (s. Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II, Seite 60).

Der im Umweltbericht unter 5.1 formulierten Aussage zu VArt 8 „Erhalt der Jagd- und Nahrungshabitate der Fledermäuse“ kann nicht gefolgt werden. Trotz der Anpassung der Wohnbauflächen wird ein essentielles Nahrungshabitat der Breitflügelfledermaus in der Größe von 1,9 ha überplant. Als vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) des Verlustes des Nahrungshabitats ist die Neuanlage oder Optimierung von Nahrungsflächen im räumlichen Zusammenhang erforderlich (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II, Seite 66). Gemäß dem Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen (MKULNV NRW 2013) ist die Fläche bei Neuanlage im Verhältnis 1:1 (=1,9 ha) und bei Optimierung im Verhältnis 1:2 (3,8 ha) auszugleichen. Diese kann multifunktional für den Ausgleich des überplanten essentiellen Nahrungshabitats von Staren dienen.

Anhand der durchgeführten Kartierung können Winterquartiere in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden, insbesondere der Mopsfledermaus, nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund sind weitere Kartierungen erforderlich. Der Umfang sollte im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss nur nach weiteren Untersuchungen durchgeführt werden darf.

Die fachliche Stellungnahme zur Ausgleichsmaßnahme A 3 wird zur Kenntnis genommen und die Maßnahmenbeschreibung adäquat ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Maßnahmenbeschreibung in der textlichen Festsetzung entsprechend angepasst.

Entsprechend dem Protokoll Nr. 01 vom 24.02.2022 des Büros Ökon zum Ausgleich für Stare und Fledermäuse ist die intern erbrachte Flächenextensivierung qualitativ und quantitativ als Ausgleich für die Breitflügelfledermaus geeignet. Gemäß Ökon besteht für die Breitflügelfledermaus kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Im Jahr 2021 wurden umfangreiche Kartierungen durch das Büro Ökon durchgeführt. Dabei wurde die Mopsfledermaus mit insg. 3 Rufen an 3 unterschiedlichen Tagen im Herbst am Batcorder im Norden des Geltungsgebietes aufgenommen. Die Stelle wird von Ökon als Transferstrecke für die Art bewertet. Für dauerhafte Habitate oder ganzjährige Aufenthalte im Gebiet gibt es keine Hinweise aus der mittels Detektorbegehungen und

	Horchboxenaufnahmen bestehenden Kartierung. Für eine Art, deren Habitate typischerweise in Gehölzen und Wäldern zu finden sind, ist die Annahme des Gutachters, die Gebäude seien dauerhafte Lebensräume für die Mopsfledermaus nicht nachvollziehbar. Weiterhin ist der Abriss bereits von der UNB freigegeben.
Die Wirksamkeitsnachweise für die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF 1 - 7) sind spätestens zum Baubeginn der Erschließungsanlagen bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei fehlender Wirksamkeit der Maßnahme u.U. Bauvorhaben zunächst nicht umgesetzt werden können.	Die Umsetzung der Maßnahmen CEF 2 - 7 ist bereits erfolgt und in den Protokollen zur UBB dokumentiert. Zusätzlich wurde das alte Pumpenhäuschen am westlichen Rand des Gelungsbereichs fledermausgerecht umgebaut, das Dach saniert. Die Maßnahme CEF 1 kann nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger in der Pflanzperiode 2023/2024 umgesetzt werden. Auch die Annahme der Maßnahmen für die einzelnen Artengruppen kann im Rahmen der Umweltbaubegleitung kontrolliert werden. Der Zusammenhang zwischen ihrer Wirksamkeit und dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen kann nicht nachvollzogen werden, da die Erschließungsmaßnahmen nicht im fachlichen Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen stehen.
Aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG wird darum gebeten, das Formblatt „Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft“ inklusive einer Karte der genauen Standorte der Ausgleichsmaßnahmen möglichst zeitnah einzureichen. Dieses Formblatt ist unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verfügbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch wurden zu jeder Maßnahme Dokumente zur Ausführung erstellt, die der UNB vorliegen und von ihr bereits freigegeben wurden.
Auskunft erteilt Frau Bertling, Tel.: 02551 69-1449	
<u>Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u> Das Betriebsgrundstück der ehem. Weberei, Spinnerei und Färberei ist im hiesigen Altlastenkataster unter der lfd. Nr.: 19-104 registriert. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt liegen verschiedene Gutachten über die Altlastensituation vor, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde der unteren Bodenschutzbehörde, mit Datum vom 20.04.2023 eine Gefährdungsabschätzung des gem. § 18 BBodSchV zugelassenen Sachverständigen Dr. Wächter aus Altenberge zur Prüfung vorgelegt, die 4 Kontaminationsbereiche arrondiert hat. Nach Prüfung wird gem. Altlastenerlass des Landes NRW vom 14.03.2005 empfohlen, die 4 Bereiche zu „kennzeichnen“. Das Gutachten von Herrn Dr. Wächter sollte angefordert und als Anlage dem Bebauungsverfahren beigelegt werden. Im Zuge der Bebauungsplanvorbereitung einigten sich der Vorhabenträger und die Stadt Rheine auf eine Bedingung im Entwurf des städtebaulichen Vertrages, dass bzgl. der vorhandenen Altlasten ein Sanierungsplan von einem unabhängigen Gutachter/Sachverständigen aufzustellen sei, der der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde bedarf. Der textliche Inhalt des Vertrages wurde vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Der Sanierungsplan befindet sich derzeit in der Abstimmung, so dass keine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan abgegeben werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Hinweise zur Umweltprüfung</u> Nach der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Schleicher & Partner (Anlage 9d) vom 18.10.2022 sowie „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW zu urteilen, liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden vor, die durch die	Das Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Schleicher & Partner aus dem Jahr 2022 kommt zu dem Ergebnis, dass

beabsichtigte Baumaßnahme betroffen werden. Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen (s. Erlass des MULNV NRW vom 28.08.2019). Hierzu empfehle ich die Anwendung der „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt“ (Stand: 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist. Eine ausreichende Berücksichtigung der bodenspezifischen Kompensation kann ebenfalls durch die Erhöhung des ermittelten natur- und landschaftsschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs um den Faktor 0,3 (bei sehr hoher Funktionserfüllung) erreicht werden. Dies ist nach der Ziffer 3.8 der Begründung auch so vorgesehen. Für Rückfragen steht die untere Bodenschutzbehörde zur Verfügung. Auskunft erteilt Herr Grönefeld, Tel.: 02551 69-1465 <u>Denkmalschutz</u> Hinweis: In der Begründung werden das Direktionsgebäude und das Kesselhaus als erhaltenswerte und prägenden Gebäuden für das Areal benannt (s. S. 45, neben der Spinnerei) obwohl sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Das Kesselhaus wird sogar zum Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages gemacht. In der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan sind diese beiden charakteristischen Bestandsgebäude nicht als solche gekennzeichnet, obwohl deren Erhalt der Stadt wichtig ist. Auskunft erteilt Frau Everwand, Tel.: 05482 70-2636 Freundliche Grüße Im Auftrag gez. Ahrens	der Plaggenesch im Geltungsbereich auf einer Fläche von rd. 1,28 ha ansteht. Diese Fläche ist in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit einem erhöhten Biotopwert von 0,3 eingestellt worden. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden als nachrichtliche Übernahmen eingetragene Denkmäler dargestellt. Da dies ausschließlich für die ehemalige Spinnerei gilt, erfolgt die Darstellung auch ausschließlich für diese. Weitere nachrichtliche Übernahmen werden daher nicht vorgenommen. Da der Erhalt des Kesselhauses und des Schornsteines so weitreichend wie bautechnisch möglich auch weiterhin verfolgt wird, werden hierzu vertragliche Vereinbarungen in den städtebaulichen Verträgen vorgenommen.
15 Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld Stellungnahme Erstellt am: 28.03.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich abseits von Bundes- und Landesstraßen und wird auch von Planungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht berührt. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die rückwärtig gelegene Stadtstraße "Römerstraße". Zum o.g. Planungsverfahren werden von hier im Rahmen der Beteiligung der Behörden keine Anregungen vorgetragen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht für erforderlich gehalten. Mit freundlichen Grüßen i.A.	Keine Abwägung erforderlich.
16 Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland Stellungnahme, Erstellt am: 23.03.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland weiterhin Bedenken. Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme vom 08.06.2021. Freundliche Grüße Aufrechterhaltene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (nachfolgend): Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland Stellungnahme v. 10.06.2021 - Schreiben v. 08.06.2021	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

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." Anlagen 114096_stellungnahme_forstamt (3) (164_92794_114096_stellungnahme_forstamt__3_.pdf) 114096_stellungnahme_forstamt (3) (164_92794_114096_stellungnahme_forstamt__3_.pdf)	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. Den Bedenken wird gefolgt, der Waldausgleich parallel zum laufenden Verfahren inhaltlich vorbereitet und ein entsprechender Antrag gestellt.
17 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
18 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
19 Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	
Stellungnahme, Erstellt am: 23.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herrn, im Anhang die gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände zum o.g. B-Plan-	

Verfahren. Mit freundlichem Gruß Inhalt der Stellungnahme (aus Anlagedatei kopiert): „Sehr geehrte Damen und Herren, der zur Zeit öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf Nr. 352 wird aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes abgelehnt. Die Extensivweide mit ihrem ortsbildprägenden Baumbestand größtenteils durch eine Wohnbebauung zu versiegeln, widerspricht den von Rat und Verwaltung beschlossenen Vorgaben des Masterplanes "Grün", den Zielen und Verpflichtungen des von der Stadt beigetretenen Bündnisses "Kommunen für biologische Vielfalt" und den regelmäßig propagierten Zusicherungen, dem Natur- und Klimaschutz gerecht zu werden. Das Artenschutzrechtliche Gutachten hat erwartungsgemäß die hohe Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt bestätigt. Allein 13 Fledermausarten auf so engem Raum vorzufinden, verdient eine der naturschutzfachlichen Bedeutung angemessenere Vorgehensweise. Auch die geplante Kompensationsfläche zwischen Elte und Bevergern widerspricht den gesetzlichen Vorgaben: - viel zu weit entfernt von der Eingriffsfläche (eine neu zu schaffende Extensivweide gleicher Qualität im unmittelbar angrenzenden Erholungsraum Bentlage wäre adäquat), - die Kompensationsfläche als Grünlandfläche, durchtrennt von einem tiefen Enhrvässeungsgraben, ist viel zu klein und ungeeignet (die vorhandene Extensivweide wird viel zu niedrig bewertet), - die Anpflanzung von 16 Hochstamm-Obstbäumen sind kein Ersatz (die gehören bestenfalls in Hofnähe und wären ein Fremdkörper in diesem Landschaftsbereich), - der "Waldumbau" ist völlig überflüssig, da die angrenzenden Waldflächen keiner "Optimierung" bedürfen, sondern durch ihre vernachlässigte Nutzung und Nährstoffarmut schon jetzt eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen.	Die einleitende, zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen. Im Masterplan Grün der Stadt Rheine wird den Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich eine mittlere Grünflächenqualität beigemessen (siehe S. 12). Im Hinblick auf ihre Funktion und ihr Zustand werden sie nicht bewertet (siehe S. 13 u. 14). In der Entwicklungsstrategie des Masterplans Grün der Stadt Rheine wird den Landwirtschaftsflächen keine zukünftige Funktion beigemessen (siehe S. 31). Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. In der Biotoptypenkartierung des Büros Ökon wird das genannte Grünland gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ in Punkt 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm eingestuft. Dieser Biotoptyp erhält in den Grundwerten 3 Wertpunkte. Bei „mäßigem Artenreichtum“ können gem. Numerischer Bewertung die Wertpunkte für den Biotoptyp auf 4 erhöht werden. Dies wurde bei der Einschätzung von Ökon sowie auch im Umweltbericht berücksichtigt. Bei der Bewertung der Biotoptypen ist u.a. der Aspekt der Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit zu betrachten. Grünlandflächen, insbesondere Intensivwiesen mit mäßigem Artenreichtum, sind kurz bis mittelfristig ersetzt- bzw. ausgleichbar. Gemäß Eingriffsregelung ist ein Ausgleich für einen Biotoptyp in unmittelbarer Nähe nicht zwingend erforderlich. Ein Ersatz im betroffenen Naturraum ist gem. § 15 BNatSchG zulässig. Die Nutzung von Ökokontomaßnahmen für vorhabenbezogene Eingriffe entspricht der fachlichen Praxis im Rahmen der Eingriffsregelung. Da Ökokontomaßnahmen häufig bereits vorzeitig umgesetzt werden und die Ökopunkte erst später vorhabenbezogen erworben werden, kann der Eindruck entstehen, dass eine Fläche bereits einen hohen ökologischen Wert besitzt. Der von Ökon beschriebene Vor-Ort-Ausgleich für das Grünland bezieht sich auf die Funktion der Weide als Nahrungshabitat für Stare. Hierfür wird die im Geltungsbereich gelegene, derzeit ungenutzte Grünlandfläche in der
---	---

Fazit: Die im Umweltbericht aufgeführten Ziele des Umweltschutzes in den vorhandenen übergeordneten Planungen und Fachgesetzen werden Punkt für Punkt missachtet. Mit freundlichen Grüßen“ Anlagen Naturschutzverbände - Stellungnahme B-Plan 352 Emsauenquartier Walshagen (Kuba) (158535_naturschutzverbaende_-_stellungnahme_b-plan_352_emsauenquartier_walshagen__kuba_.pdf)	Emsaue, extensiviert (siehe Ausgleichsmaßnahme A3/CEF5 im Umweltbericht). Die zusammenfassende Wertung wird zur Kenntnis genommen.
20 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Planvorhaben stehen insofern landwirtschaftliche/ agrarstrukturelle Bedenken entgegen, weil fast 4,7 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen der Landwirtschaft entzogen werden. Allerdings wird ein Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadtbebauung entwickelt, so dass diese Planung im Verhältnis zu anderen Standorten relativ außenbereichsschonend ist. Landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Viehhaltung sind nach unserer Kenntnis im näheren Umfeld nicht vorhanden. Positiv bewertet wird, dass die Fabrikgebäude wieder in eine vollumfängliche Nutzung geführt werden und im Plangebiet bereits Möglichkeiten zur ökologischen Aufwertung von Flächen genutzt werden. Laut Umweltbericht besteht ein Kompensationsbedarf von 96.411 Werteinheiten. Für die Kompensation wurden mit der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft vertraglich 121.400 Ökowertpunkte gesichert. Die Erfüllung der Kompensationsverpflichtung über die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft wird begrüßt. Jedoch ergibt sich hier eine Überkompensation von fast 25.000 Ökowertpunkten. Es wird erwartet, dass dieser erhebliche Überschuss in einem Punktekonto festgehalten wird. Freundliche Grüße Im Auftrag Anlagen 028_23_BP_Rheine 352 Emsauenquartier (s_1682486781_028_23_bp_rheine_352_emsauenquartier.pdf)	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Landwirtschaftskammer stimmt trotz der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen den in der Planbegründung dargelegten Ausführungen bzgl. der Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB zu. Die vertragliche Vereinbarung beinhaltet die Bevorratung von insg. 121.400 Ökowertpunkten, die auf Basis einer überschlägigen Vorab-Bewertung gesichert wurden. Die tatsächlich notwendige Menge ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes, der die konkrete Planung (Bebauungsplan) zugrunde legt. Überschüssige Wertpunkte verbleiben bei der Stiftung im Ökokuonto.
21 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Coesfeld, Recklinghausen Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
22 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster Stellungnahme, Erstellt am: 12.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Mit freundlichen Grüßen	Keine Abwägung erforderlich.
23 LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur) Stellungnahme, Erstellt am: 28.04.2023 vielen Dank für die erneute Beteiligung. Mit der Planung verfolgt die Stadt Rheine das Ziel, für das Gelände der Textilfabrik "Spinnerei und Weberei Hermann Kümpers" den planungsrechtlichen Rahmen für eine Quartiersentwicklung mit vorwiegender Wohnnutzung zu schaffen. Da sich das denkmalgeschützte Gebäude der Spinnerei im Plangebiet befindet und spezifische Aussagen für die Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes zu seniorenrechtem Wohnen und als Kindertagesstätte getroffen werden, sind denkmalpflegerische Belange von der Planung betroffen. Zudem soll perspektivisch eine Förderschule auf dem Gelände der ehem. Weberei und somit in unmittelbarer Umgebung zum Denkmal	Keine Abwägung erforderlich.

entstehen.

Wir bitten daher darum, folgende Hinweise für die Planung zu berücksichtigen.

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

Es sollte ausgeschlossen werden, dass Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser und Aufzugschächte) und technische Aufbauten auf dem Dach der Spinnerei nach Außen in Erscheinung treten. Diese Anlagen sind in der vorgesehenen Fläche des Staffelgeschosses und innerhalb der vorgesehenen Höhenentwicklung zu realisieren.

Bitte ergänzen Sie den Begründungsentwurf, die Planungsurkunde und die textlichen Festsetzungen dementsprechend.

Auch der vorgesehene Dachgarten auf dem Spinnereigebäude sollte nicht nach Außen in Erscheinung treten, z. B. durch hohe Pflanzkübel und/oder Bepflanzungen in der Nähe der Dachaußenkante. Da in den Planunterlagen keine Aussagen getroffen werden, in welcher Form der Dachgarten ausgestaltet werden soll, verweisen wir auf die Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

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

Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmalern oder Teilen von Baudenkmalern bedürfen gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedürfen auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken. Wir regen an, diesen Hinweis in die textliche Festsetzung und in die Begründung aufzunehmen.

Unter Punkt 3.9 Denkmalschutz des Begründungsentwurfs wird darauf verwiesen, dass sog. "Bereinigungen" am Denkmal vorgenommen werden sollen, um die ursprünglich gestalterische Konzeption der Spinnerei herauszuarbeiten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei ausdrücklich nicht um eine denkmalfachliche Anforderung handelt, sondern um einen gestalterischen Kompromiss bezgl. der Anliegen der projektentwickelnden Personen.

Wir weisen darauf hin, dass die Abbildung der Hochbauplanung auf S. 4 des Begründungsentwurfs nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Dieser sieht keine Balkone auf der Hauptschauseite der Spinnerei vor.

Auf S. 4 des Begründungsentwurfs wird ebenfalls darauf verwiesen, dass ein Architektinnenwettbewerb durchgeführt werden soll, um den vorgesehenen Neubau der Förderschulen

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

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

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

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

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Planungsstand sieht keine Balkone auf der Süd-(Platz)-Seite vor. In der Planbegründung wird die Ansicht ersetzt und der aktuelle Planungsstand dargestellt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

vorzubereiten. Gerne bieten wir an, die Ausschreibungsunterlagen vor Auslobung auf denkmalfachliche Belange aufgrund des Umgebungsschutzes der Spinnerei zu prüfen. Dass das Kesselhaus mit Schornstein und die Fassade des Direktionsgebäudes langfristig erhalten und als Landmarken in die Konzeption des Quartiers integriert werden sollen, wird aus städtebaulich-denkmalflegerischer Sicht sehr begrüßt. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Durchschrift per Mail z. K. der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine, Anlagen BP_352_FNP_41_Änd_Emsauenquartier_Kümpers_STN_25781 (s_1682669877_bp_352_fnp_41_aend_emsauenquartier_kuempers_stn_25781.pdf)	Der Erhalt des Kesselhauses samt Schornstein ist aus städtebaulicher Sicht ein nach wie vor gesehenes Erfordernis, das zwar nicht denkmalrechtlich reguliert ist, was aber über den städtebaulichen Vertrag abgesichert wird. Der baulich/konstruktive Zustand der Gebäude und die Erfordernisse für einen Erhalt sowie die Verhältnismäßigkeit des Erhalts werden weitergehend geprüft. Zum Satzungsbeschluss wird eine vertragliche Regelung zur Sicherung des Erhalts der Gebäude getroffen. Beim Direktionsgebäude wird dagegen ein zwingender Erhalt städtebaulich nicht gefordert, da im Kontext der andockend geplanten Strukturen das Direktionsgebäude stark von der künftig südlich entlang der Verlängerung der Römerstraße (Hauptgebietszufahrt) geplanten Ausprägung und dem hier vorgesehenen Maß (III-IV-Vollgeschosses in WA 1 und WA 2) abweichen würde. Eine Neubauplanung kann daher hier die langfristig bessere Lösung darstellen.
24 Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
25 Stadt Rheine: FB 4.10 - Grundstücksmanagement Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
26 Stadt Rheine: FB 5.30 - Mobilitäts- und Verkehrsplanung Stellungnahme, Erstellt am: 13.04.2023 Zum Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: "Emsauenquartier Walshagen", bestehen aus Sicht der Verkehrsplanung keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
27 Stadt Rheine: FB 5.50 - Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
28 Stadt Rheine: FB 5.60 - Bauordnung Stellungnahme, Erstellt am: 12.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, im Anhang sende ich Ihnen die Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde zum Verfahren. Mit freundlichen Grüßen Stellungnahme der Bauaufsicht zum B-Plan 352 "Emsauenquartier Walshagen", Schreiben v. 12.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, die Bauaufsicht der Stadt Rheine nimmt im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:	

Textliche Festsetzungen

zu 1.2:

Die textliche Festsetzung 1.2 wird so verstanden, dass in dem nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet die in § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) ausgeschlossen sind.

zu 2.1:

Aus Sicht der Bauaufsicht sollte der in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 beschriebene untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage auch gleichzeitig als Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 festgesetzt werden.

(Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen, die Ermittlung der Höhe zur Einstufung der Gebäudeklasse, sowie die Bemessung des Herausragens von "Tiefgaragen" (unterirdische Garagen) über die Geländeoberfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.2).

Andernfalls wäre gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich, was wiederum den Grundzügen der Planung widersprechen würde. (starke Abweichung zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage gem. textlicher Festsetzung - Basis: Höhenprofil TIM Online)

zu 2.2:

Der Begriff "Tiefgarage" ist bauordnungsrechtlich nicht definiert. Die Sonderbauverordnung NRW definiert "oberirdische Garagen" als Abgrenzung zu "unterirdischen Garagen" wie folgt:

Oberirdische Garagen sind Garagen, deren Fußböden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegen. (§ 122 Abs. 5 SBauVO NRW)

Gemäß textlicher Festsetzung 3.2 dürfen "Tiefgaragen" (nicht oberirdische Garagen) bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche (siehe hierzu auch Stellungnahme zu Nr. 2.1) herausragen.

Die textliche Festsetzung wird darüber hinaus so verstanden, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen im WA1 und WA 2 (GRZ=0,4) nur zu Gunsten der Errichtung von Tiefgaragen (unterirdischen Garagen) überschritten werden dürfen.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 (GRZ II bis 0,6 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) würden demzufolge keine Anwendung finden:

Anmerkungen:

- In der derzeitigen Bestandssituation im WA 6 (Spinnerei) beträgt die GRZ I = 0,81 [-] (Grundfläche Gebäude = 7228m² / aktuelle Grundstücksfläche = 8.885m²)

- Für das nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet ist eine Regelung zur Überschreitung der GRZ bis 0,8 nicht notwendig, da die GRZ bereits mit 0,8 festgesetzt ist.

zu 3.1

Für WA4.1 ist eine offene Bauweise und gleichzeitig eine Reihenhausbauung festgesetzt.

Das Baufeld im WA 4.1. überschreitet eine Länge von 50m.

Zu 1.2

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes fortgeschrieben und dabei klargestellt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes unzulässig sind.

Zu 2.1

Die Festlegung der Geländeoberfläche auf Höhe des Bezugspunktes würde erhebliche Bodenbewegungen und Geländeanfüllungen bedeuten. Das hätte zur Folge, dass die Baugrundstücke in weiten Teilen über Straßenniveau liegen, weil diese sich mit dem Geländeverlauf bewegen. Wichtig ist die Klarstellung, dass der untere Bezugspunkt nicht der Schnittpunkt der Fassade mit der Geländeoberfläche bedeuten muss. Ein Sockel kann also zusätzlich zur zulässigen Gebäudehöhe entstehen, der dann natürlich auch relevant für die Berechnung der Abstandsflächen ist. Ein Widerspruch zu den Grundzügen der Planung wird nicht gesehen.

Zu 2.2

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Interpretation kann nachvollzogen werden. Die Festsetzung wird zum Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung so konkretisiert, dass über die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinaus für Tiefgaragen eine weitere Überschreitung bis 0,8 zulässig ist.

Die GRZ für die künftige Spinnerei wurde vom planenden Architekturbüro berechnet. Die Festsetzungen sind kompatibel mit den hochbaulichen Planungen.

Der Hinweis ist korrekt. Die textliche Festsetzung 2.2 wird zum Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung berichtigt.

Zu 3.1

Die Festsetzung für das WA4.1 ist nachvollziehbar: Planungsziel für den Bereich ist eine Reihenhausbauung,

Dies könnte zu Problemen führen, an welcher Stelle die Reihenhausbauweise zu unterbrechen ist um eine offene Bauweise sicherzustellen.	die sich aber eben nicht auf ganzer Länge des Baufensters erstreckt (limitiert durch die in der offenen Bauweise maximal mögliche Baukörperlänge von 50 m). Die aufgezeigten potenziellen Probleme können im Zusammenhang mit der Grundstücksvermarktung gelöst werden.
Für das nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben, sodass eine zusammenhängende Bebauung 50m Länge nicht überschreiten darf. Daraus ergibt sich eine maximale "Hallengröße" von 700m² Grundfläche.	Eine abweichende Bauweise ist für das Gewerbegebiet bewusst nicht Planungsziel, um eine kleinteiligere städtebauliche Körnung zu sichern.
zu 3.2 Für die Gebiet WA1, WA2 und GE(N) bauliche Rücksprünge vorgesehen. Darüber hinaus ist eine offene Bauweise festgesetzt, sodass eine maximal 50m lange Bebauung möglich ist. Eine Beschränkung auf "Einzelhäuser" ist nicht festgesetzt, sodass auch Doppel- und Reihenhäuser möglich sind. Hier besteht die Gefahr der Anwendung des "Windhundprinzips", sofern die Grundstücke nicht zeitgleich bzw. von einer Bauherrschaft errichtet werden.	<u>Zu 3.2 „Gebäuderücksprünge“</u> Hierbei handelt es sich um ein lediglich theoretisches „Problem“, da die Vermarktung der Baugrundstücke sicherlich nicht derart kleinteilig abgewickelt wird, sondern möglichst quartiersbezogen.
zu 3.2 Für das Gebiet WA 6 gibt es keine Festsetzungen zur Zulassung von Staffelgeschossen.	<u>Zu 3.2 „Staffelgeschosse in WA6“</u> Die Regelung zur Zulässigkeit von „Staffelgeschossen“ ergibt sich, wie in den anderen Bereichen auch, durch die Kombination aus den festgesetzten Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse. Wenn über die IV Vollgeschosse hinaus unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe ein weiteres Geschoss möglich ist, dann ist dieses als Nicht-Vollgeschoss auszubilden. Die genaue Ausgestaltung hat dann in Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes zu erfolgen.
zu 5.1 Aus Sicht der Bauaufsicht wären Regelungen zur PV-pflicht über Stellplatzanlagen 35 Stellplätzen wünschenswert. Andernfalls besteht gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW grundsätzlich die Pflicht zur Installation einer PV-Fläche über der Stellplatzanlage. Im WA6-Gebiet ist die Umsetzung dieser Pflicht aus städtebaulichen und denkmalrechtlichen Gründen aller Voraussicht nach nicht gewünscht.	<u>Zu 5.1</u> Die in § 8 (2) BauO NRW enthaltene Pflicht zur PV-Überdeckung von Stellplätzen bezieht sich ausschließlich auf „Nicht-Wohngebäude“. Bei dem WA6 handelt es sich um ein Wohngebäude. Daher greift die Vorgabe hier ohnehin nicht. Gleiches gilt für die übrigen Wohngebiete. Lediglich im Gewerbegebiet kann diese Regelung greifen, wobei nach dem Stand der Vorhabenplanung nicht von offenen Parkplätzen in dem Umfang auszugehen ist.
Zur Begrifflichkeit der "unterirdischen Stellplätze (Tiefgarage)" siehe Stellungnahme zu 2.2. "Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind uneingeschränkt auch außerhalb der Baufelder zulässig. Bei Einhaltung einer Höhe von 1,0m oberhalb der Geländeoberfläche lösen diese gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 keine Abstandsflächen aus, sodass abstandsflächenrechtlich bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfte. Ebenso wird die Festsetzung so verstanden, dass bis 1,0m Höhe bis an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden dürfte. Die Regelungen der Festsetzung 5.2 für Nebenanlagen ist nach Auffassung der Bauaufsicht für "Tiefgaragen" nicht anzuwenden.	Die Ausführungen sind korrekt.
zu 9.1 bis 9.3 Unter Ziffer 9.1 bis 9.3 werden schallschutztechnische Maßnahmen beim "Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen" beschrieben. Änderungen die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen bedürfen	<u>Zu 9.1 bis 9.3</u> Die Festsetzungen 9.1 bis 9.3 werden zum Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung konkretisiert. Darin wird

keiner Baugenehmigung sind können in der "Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW" eingereicht werden. Demzufolge sollte die Begrifflichkeit des § 62 BauO NRW verwendet werden: "verfahrensfreie Bauvorhaben".	klargestellt, dass sich die Anforderungen stets auch auf verfahrensfreie Vorhaben beziehen.
zu 9.1 und 9.3 In den jeweils letzten Absätzen der Ziffern 9.1 und 9.3 wird auf die Zulässigkeit von Abweichungen von den Festsetzungen verwiesen. Dies wird lediglich als Hinweis verstanden. Die Erteilung einer Abweichung ist im Einzelfall zu prüfen und wird so verstanden, dass es sich grundsätzlich um einen Befreiungstatbestand gem. § 31 BauGB handelt, sodass ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (keine Genehmigungsfreistellung möglich).	<u>Zu 9.1 und 9.3</u> Die Einschätzung, dass Abweichungen von den Festsetzungen ausschließlich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich sind, wird geteilt. Die Regelung wird beibehalten, da für den Verzicht auf die grundsätzlich erforderlichen Maßnahmen eine hohe Hürde sinnvoll ist.
zu 10.1.1 Die Festsetzung zum Pflanzgebot von Bäumen im Zusammenhang mit der Errichtung von Stellplätzen lautet abweichend von § 5 Abs.5 der Fortschreibung der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine. Aus Sicht der Bauaufsicht wäre es wünschenswert, wenn keine "Sonderreglung" im Bebauungsplan vorgesehen würde.	<u>Zu 10.1.1</u> Da die Festsetzung von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine abweicht, wird diese gestrichen, damit auf Genehmigungsebene auch für das Plangebiet die aus der Stellplatzsatzung resultierenden Maßstäbe anzuwenden sind.
zu 10.1.3 Es wird auf die "Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes zum Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) hingewiesen.	<u>Zu 10.1.3</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf die Planung. Brandschutz ist auf Genehmigungsebene sicherzustellen.
zu 10.1.4 Zur Begrifflichkeit der "Tiefgarage" siehe Stellungnahme zu 2.2. "Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen" sind extensiv zu begründen. Aus Sicht der Bauaufsicht wäre wünschenswert zu definieren/beschreiben, ob oberirdische Stellplätze über Tiefgaragen zulässig sind (sprich: als "überbaute Bereiche" gelten) oder ob mit "überbauten Bereichen" lediglich Gebäude gemeint sind.	<u>Zu 10.1.4</u> Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen ist in FS 5.1 geregelt. Sie können in WA1, WA2 und GE(N) nicht außerhalb der überbaubaren GF angelegt werden. Tiefgaragen sieht das stb. Konzept analog hierzu nur in WA1, WA2 und GE(N) vor. Hinsichtlich der Begrüpfungspflicht ist logisch, dass auch oberirdische Stellplätze von der Begründungspflicht ausgenommen bleiben. Die textliche Festsetzung wird konkretisiert, dass auch zulässige offene Stellplätze von der Begründungspflicht ausgenommen bleiben.
Sonstiges Die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr ist zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen ist der zweite Rettungsweg (8,0m Brüstungshöhe) über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr oder alternativ baulich (2. Treppe) sicherzustellen. Anlagen Stellungnahme zu B-Plan 352 - Emsauenquartier Walshagen 12 (s_1681310221_stellungnahme_zu_b-plan_352_-_emsauenquartier_walshagen_12.04.2023.pdf)	<u>Zu sonstiges</u> Der Hinweis auf die Musterrichtlinie wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Belange des Brand-schutzes ist auf Genehmigungsebene nachzuweisen.
29 Stadt Rheine: FB 5.60 - Bauordnung/Kampfmittelräumung Stellungnahme Erstellt am: 05.04.2023 siehe Stellungnahme zum Flächennutzungsplan!	Keine Abwägung erforderlich.
30 Stadt Rheine: FB 5.71 - Vermessung/Bodenordnung Stellungnahme, Erstellt am: 26.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren,	

zum oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung: Begründung: S.5/6 Beschreibung Teilbereich A: die Bezeichnung der Flurstücke ist so nicht eindeutig, da die Flur fehlt. Als Grenzen benannte Flurstücke liegen unter anderem auch in Flur 124 und 125 (Ems) und 161 (Bayernstraße). Der Satz unter diesem Block ist so nicht richtig. Korrekt wäre: Die überplanten Flurstücke befinden sich in der Flur 159 und 160 der Gemarkung Rheine-Stadt Plandarstellung: Die Lage des Baufeldes WA6 ist nicht eindeutig definiert. Mit freundlichen Grüßen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß den Ausführungen angepasst. Da die überbaubaren Grundstücksflächen in weiten Teilen den Außenwänden der Bestandsgebäude entsprechen, kann eine Vermaßung hier womöglich nicht sinnvoll vorgenommen werden, da selten runde Werte vorliegen. Hier gilt: Besser an einer Stelle nicht vermaßen, als durch Rundungen Interpretationsspielraum in die zeichnerischen Festsetzungen bringen. Da der Bebauungsplan künftig georeferenziert als x-Plan-konforme Datei vorliegen wird, ist eine passgenaue Umsetzung auch ohne Vermaßung jederzeit sichergestellt.
31 Stadt Rheine: FB 5.80 - Bauverwaltung Stellungnahme, Erstellt am: 24.04.2023 Ruhende Erschließungsbeiträge auf dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt, Flur 160, Flurstücke 145 + 68, Erschließungsanlage: Bayernstraße. Bei der Abrechnung der Erschließungsanlage "Bayernstraße" (1982) wurde die o.g. Fläche in das Abrechnungsgebiet einbezogen und mit einem Erschließungsbeitrag belastet. Als Erschließungsbeitrag für das Grundstück wurde dabei ein Betrag von 85.754,51 € ermittelt. Da die o.g. Fläche bislang im Außenbereich lag, landwirtschaftlich (als Grünland) genutzt wurde und nach dem Stand der Bauleitplanung nicht baulich genutzt werden konnte, wurde bisher kein Beitrag erhoben. Die Beitragspflicht entsteht, sobald die Fläche durch Erlass des Bebauungsplanes baulich genutzt werden darf. Die geplante Wohnbau-Fläche im Bebauungsplan 352 wird jedoch kleiner sein als die mit Beiträgen belastete Fläche. Der Erschließungsbeitrag wird nur für die dann tatsächlich bebaubare Fläche gefordert und wird ca. 70.000 € betragen. Die SEG Ems Auen GmbH wurde bereits mit Schreiben vom 14.07.2021 über die ruhenden Erschließungsbeiträge informiert. Anlagen B28 Bayernstraße, Flst (s_1682338164_b28_bayernstrasse_flst.145tlw._68_lageplan_seg.pdf)	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Dass der Erschließungsbeitrag noch nicht erhoben wurde und demnach vom Projektentwickler noch zu zahlen ist, ist bereits bekannt und in Abstimmungen mit dem Projektentwickler thematisiert worden.
32 Stadt Rheine: II.13 - Kinderspielplätze (Unterausschuss Kinderspielplätze u.a.)) Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.

33 Stadt Rheine: II.13 Kinder- und Jugendarbeit

Stellungnahme: -

Keine Abwägung erforderlich.

34 Stadt Rheine: Technische Betriebe - Abteilung Entwässerung

Stellungnahme v. 09.05.2023

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Bestandsgebäude auf dem gesamt Areal entwässert zu Zeit im Mischverfahren. Da es nahezu komplett überplant wird, ist das Entwässerungsverfahren neu zu betrachten. Alle Flächen des Projektgebietes nunmehr im Trennverfahren zu entwässern; d. h., dass das anfallende Schmutz- und Regenwasser in separaten Kanälen zu fassen und abzuleiten ist.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der durchgeführten TV-Inspektion ist eine eingeschränkte Nutzung des vorh. MW-Kanalsystems abgestimmt und bereits planerisch dargestellt.

Schmutzwasser

Die im Projektgebiet neu zu erstellenden Schmutzwassersammelkanäle können an diversen Punkten am vorhandenen angrenzenden Mischwasserkanälen angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte sind im Zuge der weiteren Planung zwischen den Technischen Betrieben Rheine und dem Vorhabenträger abzustimmen. Eine Netzanzeige nach § 57 LWG ist durch den erschließungsträger zu stellen.

Der Anschlusspunkt zur Übergabe des Schmutzwassers an das öffentliche Mischwasser-Kanalsystem ist festgelegt und mit den Technischen Betrieben Rheine abgestimmt.

Regenwasser

Das Regenwasser darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Da im angrenzenden Umfeld keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, an die angeschlossen werden kann, ist das im Projektgebiet anfallende Niederschlagswasser entweder zu versickern oder der angrenzenden Ems zuzuführen.

Das Regenwasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, der hierfür erforderliche Rückhalteraum muss auf dem Projektgebiet errichtet werden. Für die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in ein Gewässer ist nach §§ 8, 10 WHG eine sog. 'Einleitungsgenehmigung' (wasserrechtliche Erlaubnis) durch den Erschließungsträger zu beantragen. Für die Einleitung in die Ems ist mitunter auch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

Das planerische Gesamtkonzept zum Thema Regenwasser-Sickerbecken (als Verdunstungsspeicher und Sickerfläche) ist in einem Planungsgespräch mit den Technischen Betrieben Rheine und der Unteren Wasserbehörde am 06.06.23 abgestimmt worden. Planerisch wurde das RW-Sickerbecken entlang der Erkenntnisse aus den Bodengutachten umgesetzt.

Überflutungsschutz

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

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

Bodengutachten

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

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

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Rheine und die Technischen Betriebe Rheine werden fortlaufend über den aktuellen Planungsstand informiert. Alle Planungsinhalte wurden (bist Stand heute) einvernehmlich abgestimmt und dargestellt.

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

35 Stadt Rheine: Testbehörde Stadt Rheine - Baus	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
36 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung	
Stellungnahme, Erstellt am: 21.03.2023 bei der Planung bitte die allgemeineinen Vorgaben für die Abfallsammlung DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege) zu berücksichtigen. In den beiden Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit müssen die Anlieger die Mülltonnen an den Hauptzug ziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dass die Mülltonnen im Bereich der beiden ohne Wendeanlage konzipierten Stichstraßen an die Haupteinschließung zu bringen sind, ist bereits in der Planbegründung dargelegt.
37 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG - Nürnberg	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
38 Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine mbH	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
39 Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	
Stellungnahme: -	Keine Abwägung erforderlich.
40 Westnetz GmbH: Regionalzentrum Ems-Vechte	
Stellungnahme, Erstellt am: 21.03.2023 Aktenzeichen: DRW-D-EP-A/Ho Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lassen wir Ihnen unsere Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren zukommen. Sie besteht aus unseren schriftlichen Ausführungen sowie den aktuellen Auszügen aus unseren Planwerken (hier Netzdaten Strom). Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Inhalt des Stellungnahmeschreibens (aus Anlage kopiert): Bad Bentheim, 13. März 2023 Bebauungsplanentwurf 352, Emsauenquartier Walshagen im Stadtteil Schotthock hier: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB - Stellungnahme Westnetz GmbH Sehr geehrte Frau XXX, ich komme zurück auf Ihr Anschreiben vom 13.03.2023, in dem Sie uns um eine Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanverfahren bitten. Ihre Planentwürfe wurden in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die folgenden Ausführungen beachtet werden. Wie Sie beigefügtem Planauszug (Netzdaten Strom) entnehmen können, betreiben wir ein Steuerkabel, das von der Römerstraße über die Walshagenstraße sowie nach Westen Richtung Ems entlang Ihrer nördlichen Plangrenze verläuft. Die ungefähre Trasse entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die im Planbereich vorhandenen Steuerkabel sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen wir jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung (https://bauauskunft.westnetz.de/Bau-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern Anpassungen der vorhandenen Anlagen der Westnetz GmbH erforderlich werden, sind diese auf Kosten des Projektentwicklers durchzuführen. Der Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

AuskunftService/login.jsp). Nach der Durchführung der Baumaßnahme müssen die Leitungen weiterhin ausreichend Bodendeckung behalten.

Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

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

Netzdaten Strom (s_1679383325_netzdaten_strom.pdf)

Westnetz Stellungnahme (s_1679383325_westnetz_stellungnahme.pdf)