

Antrag an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz für das neue Baugebiet Walshagen im Schotthock

Antrag an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz StUK
Der Stadtteilbeirat Schotthock bittet den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in seiner nächsten Sitzung folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussvorschlag:

Bevor der Fachbereich Planen und Bauen einen städtebaulichen Entwurf der Investoren / Projektentwicklungsgruppe GMP aus Nordhorn zur Offenlage vorlegt, sind Planungsvarianten und Modelle zu entwickeln, die auch die folgenden Vorschläge des Stadtteilbeirates Schotthock berücksichtigen.

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz sollte nach Vorstellung des Stadtteilbeirates Schotthock vor einer Offenlage eines Investorenplanes für die Entwicklung des Areals der ehemaligen Textilfabrik Hermann Kämpfers im Stadtteil Schotthock Eckpunkte zur stadtplanerischen Gestaltung des Plangebietes beraten, beschließen und die folgenden Punkte des Stadtteilbeirat Schotthock einbeziehen:

1. Beratung und Diskussion über mehrere Planungsvarianten und Modelle vor einem Offenlegungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Kultur
2. Gleiche Wohnverhältnisse und Sozialstrukturen in allen Stadtteilen von Rheine
3. Beispielhafte Bebauung wie z. B. im BPlan „Basilikastraße“ (ehemalige Textilfabrik FAK) und BPlan „Gronauer Straße/Thieberg“
4. Starke Förderung von privatem Wohnungseigentum in modernen Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern. Keine gewerblichen Betriebe.
5. Maximal 4 Geschosse, keine massiven Wohnblocks, kleingliedriger Geschosswohnungsbau 6 - 8 Wohneinheiten, viele Freiräume
6. Hauptverkehrserschließung über die alleeartig auszubauende Römerstraße.
7. Beachtung Klimaschutz und Ökologie.
8. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ortsnah in Verbindung mit dem Walshagenpark.
9. Zuerst Entwicklung des ehemaligen Fabrikgeländes mit der denkmalgeschützten Spinnerei und Kesselhaus mit Schornstein.
10. Bezeichnung „Wohnpark Walshagen“ (geschichtlicher Ursprung)

Die Begründungen im Einzelnen

Zu. 1. Planungsvarianten und Modelle

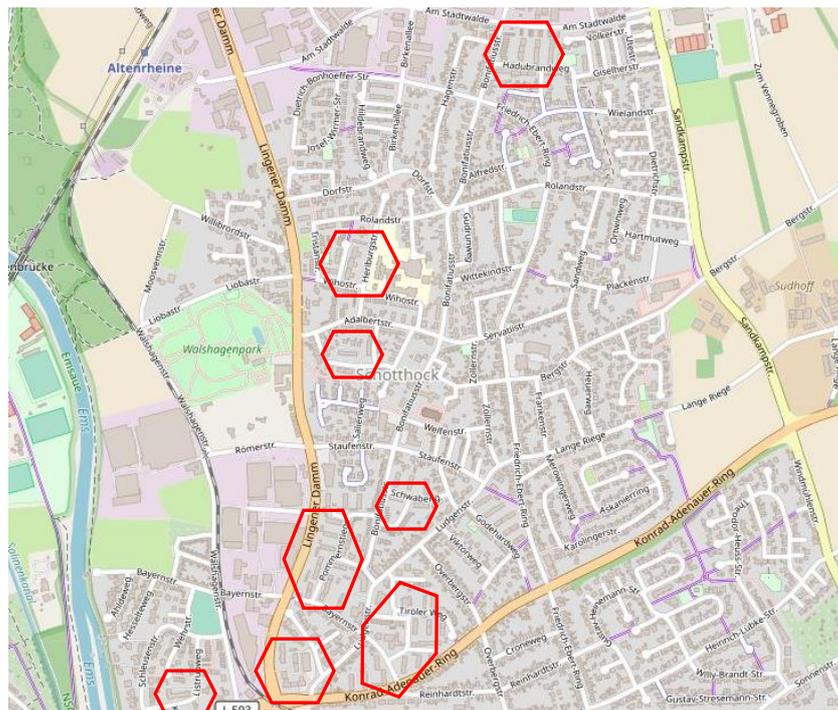
Bisher liegen vom Investor keine Planungsvarianten für die Gebäudegrößen, Geschossigkeit, Verhältnis Geschosswohnungen / Reihenhäuser/Doppelhäuser usw. vor.

Für das neue Baugebiet Damloup-Kaserne wurden 3 Entwürfe plus 2 überarbeitete Varianten einschließlich Modelle vor dem Offenlegungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beraten und der Öffentlichkeit vorgestellt. Nicht ein Investor bestimmt mit seinen Interessen die Stadtplanung und Stadtentwicklung, um mit einem Grundstücksverkauf und seinen Planungsvorstellungen ein Maximum an Rendite zu erzielen.

Zu 2. Gleiche Wohnverhältnisse und Sozialstrukturen in allen Stadtteilen der Stadt

Kein Stadtteil in Rheine hat so viel 4-8-geschossigen Wohnungsbau wie der Schotthock mit seinen 13.000 Einwohnern. In diesen Wohnbereichen gibt es erhebliche soziale Probleme, Arbeitslosigkeit, erhöhte Polizeieinsätze und hohem Anteil an Migration.

Übersicht 4-8 geschossiger Wohnungsbau



Die Ludgerus-Grundschule hat nur noch wenige deutsche Schüler/innen mit einem Migrationsanteil 92,6 %, Nelson-Mandela-Schule 70 %, Bodelschwingschule 64 %. Von den 790 Schulkindern in den Schotthocker Schulen haben 71,2 % einen Migrationshintergrund.

Wenn Kinder unsere Zukunft sind, kann man erkennen, in welche soziale Zukunft sich der Schotthock in Zukunft entwickelt.

Im Wohnraumkonzept der Stadt Rheine heißt es zum Stadtteil Schotthock wörtlich: Die Mehrfamilienhäuser sind teils in sanierungsbedürftigen Zustand, die Wohnverhältnisse sind sehr prekär.

Mit entsprechender Stadtplanung für den Schotthock kann die Stadt Rheine mit ihrer

Planungshoheit mit dem letzten Baugebiet für diesen Stadtteil die Sozialstruktur verbessern oder auch noch weiter verschlechtern.

Weiteres Bauland gibt es dann im Schotthock nicht mehr, zusätzliche massive Wohnblocks gehören nicht mehr in den Stadtteil. Sie sind auf alle Stadtteile der Stadt Rheine gleichmäßig zu verteilen.

Zu 3. Beispielhafte Bebauung im Plangebiet „Basilikastraße“ (ehem. Fabrik FAK) und „Gronauer Straße/Thieberg“

Als Musterbeispiele für eine moderne Stadtplanung können die beiden neuen Baugebiete mit kleinteiligem, hochwertigem Wohnungsumfeld verträglichen Gebäudehöhen ein Beispiel für das neue Wohngebiet „Walshagen“ sein.

Das neue Baugebiet ist ein Filetstück für die Stadtentwicklung in Rheine:

- Zentral an der Ems gelegen
- Über den Emsradweg ist die Innenstadt in 10 Minuten zu erreichen
- Nachbarschaft zum Walshagenpark
- Über die Delsenbrücke ist das Naherholungsgebiet Bentlage fußläufig und per Rad zu erreichen

Zu 4. Starke Förderung von privatem Wohneigentum in modernen Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser, keine gewerblichen Betriebe.

Auf der Bewerberliste für diese Haustypen stehen bei der Stadtverwaltung noch 730 Rheiner Familien, die kein Grundstück in der Eschendorfer Aue oder an der Plackenstraße (hinter neuer Feuerwehr) bekommen haben. Lässt die Stadt Rheine diese starken Familien weiterhin in die Nachbarorte Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle Dreierwalde usw. abwandern?

Es gibt keine bessere Alterssicherung als Privateigentum an einem Eigenheim!

Im letzten Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Rheine wird darauf hingewiesen, dass es in Rheine eine starke Nachfrage nach Grundstücken zur Bildung von Eigentum gibt.

Die vorgesehenen Gewerbeflächen an der Walshagenstraße sollten, wenn überhaupt notwendig, ausschließlich für Dienstleister (siehe Bahnseitenflächen an der Lindenstraße) ausgewiesen werden und keine Gewerbebetriebe mit Abstell- und Lagerflächen im Außenbereich enthalten.

Zu 5. Maximal 4 Geschosse, keine massiven Wohnblocks, kleingliedriger Geschosswohnungsbau 6 - 8 Wohneinheiten, viele Freiräume

Beispiele aus Köln und Duisburg zeigen, dass diese Art der Bebauung auch in Großstädten realisiert wurden. Wohnblocks und Hochhäuser gibt es im Schotthock genug! Die Bebauung muss sich an die vorhandene Wohnbebauung anpassen

Zu 6. Hauptverkehrserschließung über die alleeartig auszubauende Römerstraße.

Die verkehrliche Erschließung sollte über die Wohnbaufreie Römerstraße bis zum neuen Kreisverkehr Lingener Damm erfolgen. Die Straße bietet sich für eine Allee an. Nördlich gibt es noch großen privaten Baumbestand mit Verbindung zum Walshagenpark. Die Straße sollte auf dem ehemaligen Fabrikgelände als Allee bis zur Ems geführt werden. Der Bau einer möglichen Fuß- und Radwegbrücke über die Ems soll nicht verbaut werden.

Die Querung der Bahnstrecke sollte durch deren Rückbau als erste Variante weiter

untersucht werden.

Das Straßennetz ist so zu planen, dass die Altsiedlung „Kuba“ nicht zusätzlich belastet wird.

Zu 7. Beachtung Klimaschutz und Ökologie.

- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet.
- Berücksichtigung des Ufers und Überschwemmungsgebietes der Ems.
- Integration von Artenschutz
- Zukunftsorientiertes Energieversorgungskonzept
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Fußwegenetz und Grünzüge mit den Erweiterungsflächen des Walshagenparkes verbinden.

Zu 8. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ortsnah in Verbindung mit dem Walshagenpark

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Baugesetzbuch ortsnah vorzunehmen.

In der Vergangenheit wurden viele Ausgleichsmaßnahmen für den abgeholzten Stadtwald im Schotthock – heute Industrie- und Gewerbegebiet Baarentelgen – in Elte und sogar in Telgte vorgenommen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das letzte Baugebiet im dichtbesiedelten Stadtteil Schotthock müssen unbedingt ortsnah erfolgen in den im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine festgelegten Freizeit- und Naherholungsflächen zwischen dem bestehenden Walshagenpark entlang der Ems bis zur Delsenbrücke. Diese Auflage muss als Bestandteil in den städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler und Investor aufgenommen werden.

Zu 9. Zuerst Entwicklung des ehemaligen Fabrikgeländes mit der denkmalgeschützten Spinnerei und Kesselhaus mit Schornstein

Der Projektentwickler und Investor GMP hat für den Kauf des Geländes Hermann Kämpers 2 selbständige Gesellschaften gegründet – für die un bebauten Freiflächen und für die ehemaligen Fabrikflächen.

Die Stadt Rheine muss darauf achten, dass nicht zuerst die hochwertigen Freiflächen entwickelt werden und dann evtl. die Fabrikflächen zurück bleiben. Deswegen schlagen wir vor, den Bebauungsplan in Abschnitten aufzuteilen und zu beschließen. Die ehemaligen Fabrikflächen sind dabei mit der 1. Priorität aufzunehmen.

Zu. 10. Bezeichnung „Wohnpark Walshagen“ (geschichtlicher Ursprung)

Der Walshagenparkverein hat angeregt, das neue Wohngebiet „Wohnpark Walshagen“ zu nennen.

Walshagen war ein Gutshof fränkischer Wehrbauern, Das neue Wohngebiet gehörte zu diesem Gutshof Walshagen und ist bereits im Urkataster von 1828 schon als Walshagen bezeichnet.

Die Textilfabrikanten Kämpers nannten ihre neue Fabrik „Werk Walshagen“. Die Werkszeitschrift hieß „Werksbote von Walshagen“, der Walshagenpark und die Walshagenstraße erinnern ebenfalls an diesen großen historischen Gutshof. Der städtebauliche Wettbewerb von 2002 lief auch schon unter dem Begriff „Am Walshagenpark“.