

Vorlage Nr. 296/22

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung im Bereich Oststraße - Siedlerstraße

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	31.08.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

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

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

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

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die von den Flächeneigentümern vorgelegten Konzeptüberlegungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, diese soweit vorabzustimmen, dass eine sachgerechte Bewertung im Hinblick auf die Prioritätensetzung bei der Aufstellung des Arbeitsprogramms Bauleitplanung 2023 der Stadtplanung vorgenommen werden kann.

Begründung:

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbauflächen dargestellten Flächen im Bereich Oststraße / Siedlerstraße (Gemarkung: Rechts der Ems, Flur 33, Flurstücke 502, 778, 779, 1085, 1241) sind von den heutigen Eigentümern mit dem Ziel erworben worden, hier Wohnbauland zu entwickeln.

Die Flächen erstrecken sich beidseitig der Oststraße am östlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes und umfassen insgesamt rd. 7,1 ha zzgl. des sie durchquerenden Teilabschnittes der Oststraße und des nördlichen Teilabschnittes der Siedlerstraße.

Aufgrund des Flächenumfangs und der FNP-Darstellung ist zu vermuten, dass eine Entwicklung einen nicht unerheblichen Beitrag zum Erreichen der Ziele des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt (2021) leisten könnte.

Erste Grundlagenermittlungen wurden seitens der Stadt bereits in der Vergangenheit vorgenommen, insbesondere die Entwässerungssituation – ein Teil der südlichen Flächen müsste mit den nördlichen Flächen nach Norden entwässert werden, der andere Teil nach Süden – und die Erfordernisse archäologischer Untersuchungen im Nordteil legen nahe, dass die Flächen in ihrer Gesamtheit zu betrachten und in einen Entwicklungsprozess einzustellen wären.

Die Eigentümer haben der Stadt Rheine gemeinsam erste Konzeptüberlegungen zur Flächenentwicklung vorgelegt, die erkennen lassen, dass sowohl Aspekte des Wohnraumversorgungskonzeptes als auch der weiteren Vorgaben (Entwässerung, KiTa, Spielplatz) Berücksichtigung finden sollen (siehe Anlagen 2 und 3). Sie bitten um Prüfung mit dem Ziel eines Einstiegs in ein Bebauungsverfahren in 2023.

Um eine sachgerechte Be- und Einwertung einer Flächenentwicklung anhand der Kriterien des Arbeitsprogramms Bauleitplanung vornehmen zu können, müssten im Vorfeld weitergehende Untersuchungen, Abstimmungen und Prüfungen erfolgen. Insbesondere auch das Konzept für eine Umsetzung wäre weiter zu vertiefen.

Hierfür bittet die Verwaltung den Ausschuss um ein entsprechendes Mandat.

Für die Eigentümer wäre zudem ein entsprechendes Signal wünschenswert, da für weitergehende Abstimmungen ihrerseits (Vor-)Leistungen in nicht unerheblichem Umfang zu erbringen wären, insbesondere hinsichtlich der archäologischen Aufarbeitung.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch den Einstieg in eine Flächenentwicklung im Bereich Oststraße / Siedlerstraße werden potentiell Grundlagen für eine Siedlungserweiterung des Stadtgebietes nach Osten vorbereitet, durch die der vorhandene Freiraum an dieser Stelle dauerhaft verändert wird (Versiegelung und Bebauung).

Zwar würden diese durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Grüngestaltungen abgemildert, dennoch würde sich das Mikroklima in diesem Bereich entsprechend verändern.

Die damit verbundenen abwägungsrelevanten Fragestellungen sind bei einer Entwicklung fach- und sachgerecht in die Gesamtbetrachtung einzustellen und zu bewerten.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Städtebauliches Konzept

Anlage 3: Projektbeschreibung