

Vorlage Nr. 360/20

Betreff: **Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Flächen "Alte Straßenmeisterei" an der Neuenkirchener Straße**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	23.09.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag:

Grundsatzbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage des vom Mathias-Spital vorgelegten Nutzungskonzeptes die Entwicklung des Standortes „Alte Straßenmeisterei“ an der Neuenkirchener Straße und die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan für diesen Bereich vorzubereiten.

Begründung:

Die nördlich angrenzend an der Neuenkirchener Straße gelegenen Flächen der „Alten Straßenmeisterei“ (Gemarkung Rheine I. d. Ems, Flur 10, Flurstück 350; siehe Lageplan in **Anlage 1**) sind seit Jahren weitestgehend ungenutzt. Sie befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben AöR und sind – wenngleich nicht ehemals militärisch genutzt – eine Konversionsfläche, für die es eine standortadäquate Wiedernutzung zu entwickeln gilt.

Die Flächen sind Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes und im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Der FNP enthält zudem eine Kennzeichnung als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Hierzu gibt es entsprechende Bodenuntersuchungen seitens des Eigentümers zu vorhandenen Altlablagerungen, diese werden zzt. noch weiter untersucht.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Flächen und der begrenzten Verfügbarkeit von nicht genutzten gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet schlägt die Verwaltung vor, hier gewerbliche Nutzungen zuzulassen, soweit sie mit der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung vereinbar sind.

Nun ist die Mathias-Stiftung des Mathias-Spitals mit der Fragestellung an die Stadt herangetreten, Flächen für einen zentralen Logistik-Standort im Stadtgebiet Rheine zu entwickeln. Insgesamt werden bauliche Anlagen für Flächen in der Größenordnung von 6.000 bis 6.500 m² benötigt, die z. T. ebenerdig bzw. teilweise zwei-geschossig gestaltet sein sollen. Nach den aktuellen Überlegungen umfassen diese:

Apotheke (Arbeiten, Verwaltung, Lager)	ca.	700	–	800 m ²
Zentrale Küche	ca.	1.800	–	2.000 m ²
Zentrales Lager	ca.	2.800	–	3.000 m ²
Verwaltung und Nebennutzungen	ca.	350	–	400 m ²

Hinzu kommen Außenanlagen für Stellplätze und Anlieferung.

Die „Alte Straßenmeisterei“ mit einer Gesamtflächengröße von rd. 1,4 ha ist aufgrund ihres Standortes nach Ansicht des Spitals für die Ansiedlung dieser Nutzungen prädestiniert. Adäquate Standortalternativen für dieses Vorhaben stehen in Rheine zzt. nicht zur Verfügung.

Seine Überlegungen hat das Mathias-Spital in einer Nutzungsbeschreibung zur Entwicklung des Logistik-Standortes zusammengefasst. Diese sind der Vorlage als **Anlage 2** beigefügt.

Bezüglich einer eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der Flächen ist die Stadt Rheine in Gesprächen mit dem Eigentümer BImA. Es ist angedacht, die Flächen in jedem Falle im Zuge der Wahrnehmung des Erstzugriffsrechtes für die Stadt Rheine zu sichern.

Um die weiteren Fragestellungen zur Flächenentwicklung ziel- und zeitgerecht betreiben zu können, empfiehlt die Stadtverwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, der die Ermittlung von Erfordernissen und Parametern für die Vorbereitung einer Einleitung eines entsprechenden Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan ermöglicht.

Dabei sind neben der Vorlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes insbesondere auch Fragen der Umwelt- und Umfeldverträglichkeit (Lärm, Verkehr, Artenschutz, vorhandene Grünstrukturen etc.) und der Flächennutzbarkeit (Bodenverhältnisse, Altablagerungen etc.) zu behandeln.

Ziel im Falle eines positiven Beschlusses ist die Vorlage entsprechender Grundlagen für einen Aufstellungsbeschluss zum Ende dieses bzw. Anfang kommenden Jahres.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Dem kommunalen Klimaschutz wird bei der Entwicklung Rechnung getragen, indem das Ziel besteht, eine zzt. untergenutzte innerstädtische Fläche wieder einer angemessenen (Aus-)Nutzung zuzuführen (Innenentwicklung statt Außenbereichsinanspruchnahme, Prinzip der kurzen Wege). Die Flächen sind zudem bereits teilweise versiegelt und bebaut.

Dennoch bereiten die Planungen die Zulässigkeit eines Vorhabens vor, durch das sowohl im Zuge der erforderlichen Rückbau- und Neubaumaßnahmen als auch durch die geplante Nutzung als gewerbliche Fläche Bebauungen und Versiegelungen zulasten vorhandener Freiflächen und Grün-/Baumstrukturen zu erwarten sind.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren ist jedoch nicht mit einer erheblich erhöhten CO₂ Produktion sowie erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die klimatische Situation im innerstädtischen Bereich zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes zu prüfen und zur berücksichtigen.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan „alte Straßenmeisterei“
- Anlage 2: Beschreibung „Entwicklung Logistik“, Mathias-Spital