

Niederschrift

StUK/034/2025

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine
am 19.02.2025

Die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Andree Hachmann	CDU	Ratsmitglied/Vorsitzender
----------------------	-----	---------------------------

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Herr Volker Brauer	SPD	Ratsmitglied/1. Stellv. Vorsitzender
Herr Markus Doerenkamp	CDU	Ratsmitglied
Frau Silke Friedrich	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied/2. Stellv. Vorsitzender
Herr Christian Heckhuis	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Reinhard Hundrup	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Heinz-Jürgen Jansen	DIE LINKE	Ratsmitglied
Frau Dr. Angelika Kordfelder	SPD	Sachkundige Bürgerin
Herr Günter Maaß	CDU	Ratsmitglied
Frau Helga Niedoba	CDU	Sachkundige Bürgerin
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied
Herr Rainer Ortel	UWG	Ratsmitglied
Herr Tobias Rennemeier	CDU	Ratsmitglied
Frau Elke Rochus-Bolte	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinz-Jürgen Wisselmann	BfR	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Ratsmitglied

beratende Sachkundige Einwohner:

Herr Tobias Frönd

Sachkundiger Einwohner f.
Beirat für Menschen mit
Behinderung

Herr Robert Winnemöller

CDU

Sachkundiger Einwohner f.
Seniorenbeirat

Vertreter:

Herr Lutz Albers

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Vertretung für Herrn Marius
Himmler

Herr Heiko Isfort

CDU

Vertretung für Herrn
Matthias Berlekamp

Herr Bernhard Kleene

SPD

Vertretung für Herrn Domi-
nik Bems

Verwaltung:

Herr Mark Dieckmann

Beigeordneter

Frau Elke Jaske

Fachbereichsleiterin Planen
und Bauen

Herr Matthias van Wüllen

Produktverantwortlicher
Stadtplanung

Frau Karina Groß de Wente

Produktverantwortliche
Vermessung, Geodatenma-
nagement, Bodenordnung
und Wertermittlung

Herr Sebastian Mecklenburg

Sachbearbeiter Stadtpla-
nung

Herr Pablo Vaßholz

Schriftführer

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr Dominik Bems

SPD

Ratsmitglied

Herr Matthias Berlekamp

CDU

Sachkundiger Bürger

Herr Marius Himmler

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Ratsmitglied

beratende Sachkundige Einwohner:

Herr Kamal Kassem

Sachkundiger Einwohner f.
Integrationsrat

Herr Hachmann eröffnet die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine.

Frau Friedrich bittet darum, den TOP 13 nur zu beraten, aber keine Beschlüsse zu fassen. Es gebe aus ihrer Sicht noch Beratungsbedarf und mehrere offene Fragen.

Auf Vorschlag Herrn Hachmann einigt sich der Ausschuss darauf, den Tagesordnungspunkt vorerst auf der Tagesordnung zu behalten und erst darüber zu diskutieren, wenn der TOP 13 auch an der Reihe ist.

Weitere Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 33 über die öffentliche Sitzung am 04.12.2024

Ergänzungs- und Änderungswünsche werden nicht vorgetragen. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

2. Informationen der Verwaltung

2.1. Informationen der Verwaltung zur Stadtentwicklung

Herr Dieckmann informiert darüber, dass bei der Vermarktung der Mehrfamilienhäuser in Rodde „Im Lied Süd – Teil B“ keine Bewerbungen eingegangen seien. Diese Grundstücke vermarkte die Verwaltung nun mit der Möglichkeit, Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zu errichten. Im Teilabschnitt C werde es erneut Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geben.

Herr Dieckmann berichtet darüber, dass im Jahr 2024 insgesamt 14 Ortstafeln gestohlen worden seien.

Frau Jaske teilt mit, dass am 10.04.2025 um 18:00 Uhr die Bürgerveranstaltung zur kommunalen Wärmeplanung im der Stadthalle stattfinde.

Frau Jaske stellt die Baustatistik der Stadt Rheine für das Jahr 2024 vor.

Herr van Wüllen stellt anschließend den Bezug zum Wohnraumversorgungskonzept her. Das einzige Ziel, das daraus nicht erreicht werden könne, sei die Zahl an tatsächlich fertiggestellten Wohneinheiten. Die Problempunkte seien also nicht die Verfügbarkeit von Wohnbauland oder fehlende Genehmigungen, sondern die Frage, ob dann auch entsprechend gebaut werde.

Herr Hundrup merkt an, dass sich die Stadt auch außerhalb der Neubaugebiete weiterentwickle. Er fragt, wie es sich dort mit den Ein- und Mehrfamilienhäusern verhalte.

Herr Dieckmann erklärt, dass einige Baulücken inzwischen in die Nutzung gehen würden. Von Kollegen aus der Bauordnung habe er mitbekommen, dass es einen Trend zu vermehrten Beratungsbedarfen bei Bauvorhaben, insbesondere zu den Themen Nachverdichtung und Mehrgenerationenwohnen, gebe. Es zeige sich, dass mehr Bestandsgebäude genutzt und weiterentwickelt würden.

Herr Isfort lobt die Arbeit der Verwaltung im Bereich des Wohnraumversorgungskonzepts. Gleichzeitig sehe er die Notwendigkeit, insbesondere in den Dörfern, weitere Fortschritte zu erzielen. Er nennt Rodde als Beispiel und betont die Wichtigkeit von Entwicklungen in den Außenbereichen für das gesellschaftliche Leben.

Herr van Wüllen stellt den Sachstand zum ISEK Schotthock vor. Antragsformulare seien mittlerweile digital ausfüllbar, sofern es die Rahmenbedingungen zulassen würden. In der vierten Ausschreibungsrunde für die Stelle des Quartiersarchitekten habe die Verwaltung einen geeigneten Bewerber gefunden. Der Auftrag zur Untersuchung von Handlungsgrundlagen mit Problemimmobilien im Schotthock sei ebenfalls vergeben. Zuletzt berichtet er vom erfolgreichen Termin zur Imagebildung. Die Vorabstimmung für den Slogan, die Farbgebung und das Logo hätte zu einem erfreulichen Ergebnis geführt.

Herr Brauer fragt, ob der Schulhof auch unter der Kategorie der Freiraumflächen berücksichtigt werde.

Herr van Wüllen erklärt, dass die Schulhöfe, wie auch die Spielplätze, zusätzliche Maßnahmen seien.

2.2. Informationen der Verwaltung zur Umwelt und zum Klimaschutz

Es liegen keine Informationen vor.

3. Einwohnerfragestunde

Herr Werning ist als Sprecher des Arbeitskreises Dorfentwicklung in Altenrheine anwesend. Er lobt die Initiative der Stadt Rheine im Gesamtprojekt. In Altenrheine gebe es jedoch Bedenken hinsichtlich der Finanzierbarkeit. Er fragt deshalb, ob es bereits ein Finanzierungskonzept gebe und ob Fördertöpfe für die verschiedenen Maßnahmen in Frage kämen.

Herr Dieckmann erklärt, dass es noch kein Finanzierungskonzept gebe. Die Verwaltung und die Politik seien sich dieser Thematik allerdings bewusst. Klare Aussagen zur Finanzierung könne man erst im Rahmen der Haushaltsplanberatung für das Jahr 2026 treffen. Er sei positiv gestimmt, dass einige der angestrebten Projekte auch umgesetzt würden.

Herr Blomberg kommt aus Elte und schließt sich dem Lob von Herrn Werning zur Dorfentwicklung an. Auch ihn beschäftige das Thema der Finanzierung. Laut der Prioritätenliste der Stadt Rheine stehe in Elte die Planung und Umsetzung des Dorfplatzes für 2025 / 2026 an. Er fragt, ob dies auch so umgesetzt werde.

Herr Dieckmann erläutert, dass die Errichtung des Dorfplatzes in den Dorfentwicklungsprozess integriert werde. Allerdings gehe dem Planungsbeginn hierfür voraus, dass die Kanalarbeiten am Ludgerusring abgeschlossen seien, was voraussichtlich 2026 der Fall sein werde. Konkrete Zeitangaben seien demnach noch nicht möglich.

4. Qualifizierungsverfahren "Rahmenplan Stadtteilzentrum Schotthock" **Vorlage: 037/25**

Frau Schlottbom präsentiert den Sachstand zum Qualifizierungsverfahren für den "Rahmenplan Stadtteilzentrum Schotthock".

Herr Doerenkamp führt an, dass dieser Verfahrensschritt notwendig sei, um im Schotthock etwas anzuschieben. Trotzdem sei klar, dass die investierten 60.000 Euro im Endeffekt aufgrund fehlender Umsetzung keinen Mehrwert haben könnten. Dies liege unter anderem an der Zurückhaltung der Kirche, die unentschlossen sei, was mit der St. Ludgerus Kirche geschehen solle. Außerdem sehe die CDU die Verkehrsplanung kritisch. Die Baumaßnahmen am Kreisverkehr des Lingener Damms würden die Verkehrszählungen stark beeinflussen und somit zu falschen Zahlen führen. Deshalb müsse der Zeitraum hierfür klug gewählt werden. Trotz des einen oder anderen Risikos stimme die CDU dem Beschlussvorschlag zu.

Herr Brauer teilt die Bedenken von Herrn Doerenkamp größtenteils. Die Gefahr einer ausbleibenden Umsetzung sehe er eher im südlichen Bereich mit den privaten Inhabern des Einkaufszentrums. Auch in der SPD sei das finanzielle Risiko Teil der Diskussion gewesen. Er fragt, ob die Kita auch Bestandteil der Planungen sei.

Frau Schlottbom erklärt, dass die dem Gebiet angrenzende Kita natürlich mitbedacht werde. Teil des Plangebietes sei sie aber nicht.

Frau Friedrich spricht ihr „diffuses Unbehagen“ an und kritisiert die Qualität der Dokumente sowie den Verfahrensablauf, insbesondere den Zeitplan und die Art der Beteiligung. Sie fordert eine klare Zielsetzung für den Stadtteil und eine breitere Einbindung der Bürgerschaft. Das Verfahren sei noch nicht ausgereift.

Frau Schlottbom erklärt, dass die Bekanntmachung nur den Verfahrensteil und den Umgriff des Plangebiets umfasse und dass noch Zeit für die Präzisierung der Aufgabenstellung bleibe. Sie erläutert, dass der Zeitplan noch entzerrt werde, damit Rückfragen auch in angemessenen Zeiträumen geklärt werden könnten.

Herr van Wüllen stellt klar, dass es sich bei den Maßnahmen um einen Teil eines Gesamtverfahrens mit unterschiedlichen Inhalten und Flughöhen handle, nicht um eine isolierte Einzelmaßnahme. Er betont, dass das Ziel des Verfahrens die Schaffung von Leitplanken für die zukünftige Entwicklung des Schotthocks sei, um belastbare Grundlagen für Gespräche mit betroffenen Akteuren zu führen. Er halte einen zweijährigen Beteiligungsprozess in diesem Stadium für übertrieben.

Herr Rennemeier greift die Thematik des Kindergartens auf. Die Wegeverknüpfung in Richtung Bergstraße müsse man hier mitdenken, um perspektivisch auch die Verbindung zum Nahverkehrszentrum Friedrich-Ebert-Ring möglich zu machen.

Herr Wisselmann spricht an, dass von „barrierearm“ in der Vorlage die Rede sei, was nicht mehr zeitgemäß sei. Heutzutage müsse „barrierefrei“ geplant werden. Viele der geplanten Maßnahmen sehe er als sehr unrealistisch in der Umsetzung an.

Herr Brauer bewertet die „unpolitische Jury“, inklusive der Einbindung des Stadtteilbeirates in dieses Verfahren, als positiv.

Herr Doerenkamp stellt klar, dass die Bereitstellung der Haushaltsmittel eine politische Entscheidung sei. Der Bürgerschaft zu vermitteln, dass die Politik sich gänzlich raushalte aus dem Projekt, halte er für falsch. Sollte ein Vorschlag nicht zufriedenstellen, werde kein Geld dafür zur Verfügung gestellt. So ehrlich müsse man sein. Dass die Schotthocker in den Beratungen stark eingebunden werden sollten, sei logisch.

Frau Friedrich bittet darum, dass im Begleitgremium Herr Kröger als Pfarrer und Thomas Büskens als Vorsitzender des Stadtteilbeirates ebenfalls ein Stimmrecht bekommen.

Herr Dieckmann hält es für selbstverständlich, dass eine bestmögliche Einbindung der Bürgerschaft ermöglicht werde. Dass das funktioniere, habe die Veranstaltung zur Ausarbeitung eines identitätsstiftenden Logos gezeigt. Die vorgeschlagene Ergänzung von Frau Friedrich halte er für sinnvoll.

Herr Hachmann lässt über den Beschlussvorschlag, inklusive der von Frau Friedrich vorgeschlagenen Ergänzung, abstimmen.

Nach der Abstimmung über den Beschluss kritisiert Herr Ortel die Herangehensweise an den Beschlussvorschlag, sowie die Art und Weise, wie dieser ergänzt wurde. Über die Rolle von einzelnen Personen in solch einem Gremium zu entscheiden, ohne dass diese überhaupt anwesend seien, halte er für falsch.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, im Rahmen der Umsetzung des ISEK Schotthock, das Qualifizierungsverfahren und die zugehörige Aufgabenstellung zum „Rahmenplan Stadtteilzentrum Schotthock“.

Im Begleitgremium erhalten Herr Kröger als Pfarrer und Herr Büskens als Vorsitzender des Stadtteilbeirates ebenfalls ein Stimmrecht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Zwischenbericht Dorfentwicklungspläne Vorlage: 038/25

Herr Ströher vom Planungsbüro „stadtland IMPULS“ präsentiert den Zwischenbericht zu den Dorfentwicklungsplänen.

Herr Doerenkamp teilt mit, dass die CDU den Gesamtprozess sehr positiv wahrnehme und es befürworte hier weiter voranzuschreiten. Er greift das Thema der Finanzierung, das in der Einwohnerfrage bereits aufgekommen sei, wieder auf. Bereits bei der Antragstellung der CDU und FDP sei man sich bewusst gewesen, dass nicht alles gleichzeitig und sofort umgesetzt werden könne. Es werde auf viel kleine und auch größere Projekte hinauslaufen, die mal sehr kurz und mal etwas länger bis zum Abschluss bräuchten. Es müsse ganz genau analysiert werden, was kurzfristig und was langfristig umzusetzen sei. Demnach würden dann auch finanzielle Mittel für die entsprechenden Jahre im Haushaltsplan eingestellt. Die CDU stimme den Beschlussvorschlägen zu.

Herr Brauer freut sich über das große Interesse der Bürgerschaft, sich an den Dorftagen einzubringen. In der Vergangenheit habe sich immer wieder gezeigt, dass Konzepte essenziell für die Beantragung von Fördermitteln seien. Deshalb sei dieser Prozess und die damalige Antragstellung auf die Erstellung der Dorfentwicklungspläne auch so wichtig gewesen.

Frau Friedrich schließt sich ihren Vorrednern an und lobt die gelungene Beteiligung. Die Bedenken der Bürgerschaft hinsichtlich der Haushaltslage und etwaigen Umsetzungen teile sie allerdings auch.

Herr Isfort berichtet, dass das gesamte Verfahren seine persönlichen Erwartungen übertroffen habe. Der damals einstimmig gefasste Beschluss über den Antrag habe sich voll und ganz ausgezahlt. Das einzig Bedauernswerte sei die Tatsache, dass man nicht schon früher auf die Idee gekommen sei, einen solchen Prozess zu starten.

Herr Ströher ergänzt, dass für jedes Dorf und dessen Projekte noch Steckbriefe erstellt würden, in denen eine vorläufig abgestimmte Priorisierung aufgezeigt werde. Erste Recherche und Beratungen zu potenziellen Förderungen seien ebenfalls noch Bestandteil ihres Auftrages.

Beschlüsse:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ausführungen des Zwischenberichts der Dorfentwicklungspläne zur Kenntnis und beschließt den vorliegenden dorfATLAS als Analyseergebnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, dass bereits laufende Planungen, Entwicklungen und Konzepte in den einzelnen Dorflagen, im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses zu überprüfen sind und deren Umsetzung unter Vorbehalt der Ergebnisse des Prozesses stehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. Bericht zur Entwicklung des Immobilienmarktes 2024 in Rheine - Der Grundstücksmarktbericht 2025 Vorlage: 039/25

Als Vorsitzende des Gutachterausschusses berichtet Frau Groß de Wente über die Entwicklungen des Grundstücksmarktes in Rheine für das Jahr 2024. Die Präsentation werde anschließend zur Verfügung gestellt.

Herr Isfort erkundigt sich nach den Preisen für Ackerland in Rheine im Vergleich zum Umkreis und Städten ähnlicher Größe.

Frau Groß de Wente erklärt, dass auf dem Portal „BORIS NRW“ alle Bodenrichtwerte kostenfrei vergleichbar seien. Die 12 € / m² für Ackerland in Rheine seien für die nähere Umgebung nicht außergewöhnlich hoch.

Herr Isfort spricht die Attraktivität der Baugrundstücke im Außenbereich an. Die Preise für diese Grundstücke seien recht hoch. Er fragt, ob man daraus ableiten könne, dass es in den Außenbereichen zu wenig Angebot an Bauland gebe. Es sei verwunderlich, dass sich das Preisniveau in den Außenbereichen, denen aus dem städtischen Raum so stark nähere.

Frau Groß de Wente führt an, dass die Preise auch eng im Zusammenhang mit der Bahnverbindung nach Münster stehen würden, sodass die Nähe zu Münster auch mit entsprechenden Preissteigerungen einhergehe. Dass zu wenig für die Entwicklung von Bauland im Außenbereich getan werde, könne sie nicht bestätigen.

Herr Dieckmann fügt dem hinzu, dass die Stadt durch aktive und vorausschauende Teilnahme am Markt zu einer Dämpfung der Preissteigerung beigetragen habe. Im Schwerpunkt habe man dazu auf „Flächen-Recycling“ gesetzt.

Kenntnisnahme:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ausführungen über den Grundstücksmarkt im Geschäftsjahr 2024 in Rheine zur Kenntnis.

**7. Beschluss Arbeitsprogramm und Prioritätensetzung Bauleitplanung im Produkt Stadtplanung 5.10 für 2025
Vorlage: 033/25**

Herr van Wüllen stellt das Arbeitsprogramm der Stadtplanung für das Jahr 2025 vor. Hierbei hebt er zwei Besonderheiten hervor: Zum einen werde weniger Wohnbauland entwickelt, da bereits 17 Verfahren, von denen alleine acht Neuentwicklungen seien, laufen würden. Zum anderen stehe der Masterplan Einzelhandel als großes Thema für das kommende Jahr an.

Herr Doerenkamp erklärt, dass es seitens der CDU keinen Änderungsvorschlag geben werde.

Herr Brauer fragt, ob es Neuigkeiten zur Entwicklung der Triebwagenhalle gebe, da diese in der Liste mit aufgeführt sei.

Herr Dieckmann erläutert, dass es hier keine neuen Informationen gebe. Man habe das Thema mit in die Liste aufgenommen, damit zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht an einem Planverfahren scheitern würden.

Frau Friedrich lobt die Verwaltung für die aufgestellte Arbeitsplanung, fügt allerdings hinzu, dass die GRÜNEN der Vorlage aus bekannten Gründen nicht zustimmen würden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die Arbeitsplanung des Produktes Stadtplanung 2025 inklusive der in dieser Vorlage vorgeschlagenen Prioritätensetzung und beauftragt die Verwaltung, diese gemäß den Vorgaben umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich
 3 Nein-Stimmen

**8. Planverfahren der Stadt Rheine zum Bebauungsplan: 330, "Alte Straßenmeisterei"
Aufhebungsbeschluss
Vorlage: 025/25**

Herr Dieckmann stellt die Vorlage vor.

Herr Brauer fragt, inwiefern Bürgerbeteiligungen im Rahmen der Planung der ZUE vorgesehen seien.

Herr Dieckmann erklärt, dass das Versprechen, die Bürger zu informieren, bestehen bleibe und mit der Bezirksregierung kommuniziert sei. Hier sei man in engem Austausch miteinander. Vom Verfahren sehe es so aus, dass die Stadt Rheine sich zunächst um die Freiräumung des Geländes kümmere. Dann sei die Bezirksregierung mit dem Bau und dem Betrieb an der Reihe. Bei entsprechender Planreife werde es, wie im vergangenen Sommer versprochen, eine Bürgerinformation seitens der Bezirksregierung geben.

Beschluss:

Aufhebungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.09.2021 (vgl. [Vorlage 259/21](#)) für den Bebauungsplan Nr. 330, Kennwort: „Alte Straßenmeisterei“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. **40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**
 Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße"
 I. **Abwägungsbeschluss**
 II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlung**
 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
 III. **Feststellungsbeschluss nebst Begründung**
 Vorlage: 031/25

Herr van Wüllen stellt die Vorlage vor. Die Offenlage habe keine wesentlichen Planänderungen nach sich gezogen. Somit könne man hier mit der Entstehung von 20 bis 30 Wohneinheiten rechnen.

Frau Friedrich empfiehlt, die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer bei diesem und bei anderen Verfahren genauer anzuschauen. Der Tenor der Schreiben zeige, dass es Probleme mit der Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen gebe. An dieser Stelle habe die Landwirtschaftskammer zwar zugestimmt, dennoch möchte Frau Friedrich, dass das Thema dauerhaft präsent bleibe.

Herr Jansen stellt Fragen zum Umgang mit den in der Begründung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, zur Vermarktung der Grundstücke und zum zeitlichen Ablauf der Renaturierung des Hemelter Bachs.

Herr van Wüllen erklärt, dass die Rodung im Kaufpreis berücksichtigt und von der Stadt entsprechend selbst übernommen worden sei. Zumindest für die Mehrfamilienhäuser sei eine Konzeptvergabe möglich. Das laufe dann über den Bereich der Liegenschaften. Die Renaturierung des Hemelter Bachs betreffe das Thema der Wasserrahmenrichtlinien und hänge von Kapazitäten und Geldern ab. Auch er wünsche sich eine schnelle Umsetzung.

Beschluss:

Abwägungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**10. Bebauungsplan Nr. 184,
Kennwort: "Friedhofstraße / Aloysiusstraße", der Stadt Rheine**

- I. Abwägungsbeschluss
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung
- Vorlage: 032/25

Beschluss:

Abwägungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11. Bebauungsplan Nr. 342,
Kennwort: "An den Kleingärten", der Stadt Rheine**

- I. Abwägungsbeschluss
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Vorlage: 040/25

Herr van Wüllen stellt die Vorlage vor. Bei diesem Umlegungsverfahren habe sich die Verwaltung gemeinsam mit den Eigentümern um eine Entwicklung gekümmert. Mit der Planung stelle man die Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Hauenhorst sicher.

Herr Dieckmann erklärt auf Nachfrage von Herrn Doerenkamp, dass die Alteigentümer im Rahmen des Umlegungsverfahrens mit Neuzuteilungen von Grundstücken abgefunden worden seien. Durch den städtebaulichen Vertrag gebe es entsprechende Bauverpflichtungen. Von einem Eigentümer habe die Stadt Rheine selbst Eigentum erwerben können. Deshalb sei dort Raum für Mehrfamilienhausbebauung und geförderten Wohnungsbau.

Frau Friedrich weist darauf hin, dass das Wasser nicht mehr in den Mischwasserkanal fließen solle. Daher gebe es laut der aktuellen Planung eine 5-Meter Trasse, die den Baumbestand tangiere. Eine erneute Aufforstung sei unmöglich, da die Trasse zur Entwässerung dies dann verhindere. Sie fragt, was das für den Baumbestand bedeute.

Herr van Wüllen stellt klar, dass ein Erhaltungsgebot für den Baumbestand festgesetzt sei. Die Trasse werde so gelegt, dass sie auf die Bäume möglichst keinen Einfluss habe.

Herr Dieckmann ergänzt, dass die Entwässerung nach oben zur Bauerschaftsstraße geplant sei. Aus den Detailplanungen meint er sich daran erinnern zu können, dass im Bereich des Spielplatzes ein Stauraumkanal liegen solle, der aber keinen Einfluss auf die Bäume habe. Ob ein Entwässerungskanal unter die Bestandsbäume komme, werde im Nachgang klargestellt.

Nachtrag der Verwaltung (03.03.2025):

„In der Begründung ist unter dem Punkt 6.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgendes erläutert:

„Innerhalb des Plangebietes ist bereits älterer Gehölzbestand vorhanden. Dieser soll erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan entsprechend als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird der erforderliche Schutz der Gehölze/Bäume sichergestellt und eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet.“

Mit dieser Festsetzung wird das Verlegen von Entwässerungsleitungen in dem Gebiet ausgeschlossen.“

Beschluss:

Abwägungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**12. Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12, "Bültstiege 15"
Vorlage: 014/25**

Herr van Wüllen stellt die Vorlage vor.

Herr Doerenkamp bittet darum, dass der Abriss des Bestandsgebäudes an diesem Standort so früh wie möglich vertraglich abgesichert werde, damit ein innerer Verfall des Gebäudes wegen möglichen Verzögerungen des Neubaus verhindert werde.

Herr Dieckmann erläutert, dass dies in dem Städtebaulichen Vertrag mit verhandelt werden solle.

Herr Hundrup erklärt, dass die GRÜNEN wegen der nicht notwendigen Parkgarage gegen die Beschlussvorlage stimmen werden.

Herr Wisselmann bewertet das Vorhaben als positiv und hebt besonders die Wohnungsgrößen und die Barrierefreiheit hervor.

Beschlüsse:

I. Abwägungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich
3 Nein-Stimmen

II. Offenlegungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Kennwort: "Bültstiege 15", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nordöstliche Grenze der Straße Bültstiege,
Im Osten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 813,
Im Süden: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 813 und 815,
im Westen: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 813.

Die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche befindet sich auf den Flurstücken 813, 814 und 815. Die genannten Flurstücke befinden sich allesamt in der Flur 170 der Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich
3 Nein-Stimmen

- 13. Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum"**
I. Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
II. Entwurfsbeteiligungsbeschluss
Vorlage: 023/25

Herr Dieckmann stellt die Vorlage vor. Wegen der gemischten Meinungen zur Entwicklung des EEC habe eine umfangreiche Kommunikation in verschiedenen Formaten stattgefunden. Sowohl von der Politik, als auch vom Innenstadtverein, sei dies positiv aufgenommen worden. Dadurch habe man eine hohe Transparenz schaffen und sich erfolgreich austauschen können. Das Verfahren befinde sich nun vor dem Offenlegungsbeschluss, der den formalen Start für weitere Gespräche darstelle. Alle Beteiligten hätten damit nochmals die Möglichkeit, ihre Anregungen und Bedenken einzubringen. Er bittet deshalb um den entsprechenden Beschluss.

Herr Doerenkamp bewertet den Bebauungsplan des Verfahrens als genügend ausgereift, um in die Offenlage zu gehen. Gespannt sei er auf die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, insbesondere auf die aus Neuenkirchen, da es von dort bislang noch keine Bemerkungen zu dem Vorhaben gegeben habe.

Herr Brauer freut sich trotz bekannter Risiken darüber, dass es nach langem Warten eine Entwicklung dieser Fläche gebe. Eine vernünftige Anbindung an die Innenstadt halte er in diesem Zusammenhang für unverzichtbar.

Frau Friedrich äußert Bedenken bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente und der Möglichkeit politischer Einflussnahme nach der Offenlage. Zudem stellt sie Fragen zum Schallschutzkonzept, zur Entwässerung und zum Verlust eines alten Baumbestandes durch den Hotelbau.

Herr Dieckmann erläutert, dass der Prozess noch nicht abgeschlossen und politische Änderungsvorschläge noch möglich seien. Gerade dafür gebe es die Beteiligungsschritte in Bebauungsplanverfahren.

Herr van Wüllen nimmt Stellung zu den Fragen von Frau Friedrich. Auch er finde es bedauerlich, dass die eine Eiche überplant werden müsse. Er berichtet über die Notwendigkeit des Schallschutzes im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum und den umliegenden Wohnnutzungen. Auch die Lena-Höfe dürfe man hier nicht außer Acht lassen. Der Fokus liege auf dem Schutz der umliegenden Bebauung, während das Einkaufszentrum selbst weniger im Mittelpunkt stehe. Die Schalluntersuchung sei durchgeführt worden, um die Einhaltung der Immissionswerte zu gewährleisten, sodass Anwohner keine zusätzlichen Maßnahmen ergreifen müssten. Zur Entwässerung habe es beim Kreis ein eigenes Verfahren gegeben. Nach einer ersten kritischen Auseinandersetzung habe der Naturschutzbeirat des Kreises in einer zweiten Sitzung die aktuelle Lösung befürwortet und mitgetragen.

Herr Ortel gibt bekannt, dass die UWG der Beschlussvorlage zustimmen werde, macht jedoch deutlich, dass Bedenken aus dem Innenstadtumfeld wahrgenommen und im weiteren Prozess berücksichtigt werden müssten.

Auf Nachfrage von Frau Friedrich klärt Herr Dieckmann darüber auf, dass eine Änderung des Sortiments eine erneute Offenlage nach sich ziehen würde, da dies die Grundzüge der Planung betreffe.

Herr Winnemöller fragt, wann mit dem Baubeginn der Lena-Höfe gerechnet werden könne.

Herr Dieckmann erklärt, dass die Verwaltung für die Planung der Lena-Höfe immer entsprechend auf die Entwicklungen des EEC reagieren möchte. Somit versuche man den Offenlegungsbeschluss zur nächsten Sitzung vorzubereiten. Ein genaues Datum für den Baubeginn stehe deshalb noch nicht fest.

Beschlüsse:

I. Abwägungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 01).

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen
3 Nein-Stimmen

II. Entwurfsbeteiligungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, Kennwort: "Neustrukturierung Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine nebst Vorhaben- und Erschließungsplan, beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt und die Planung öffentlich auszulegen ist.

Während der Beteiligungs- / Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht ein Areal zwischen der Ems, der Straße Kreyenesch, der Lingener bzw. der Schotthockstraße und der Stadthalle ein. Er wird konkret wie folgt begrenzt und ist im Übersichtsplan veranschaulicht:

Im Norden: Durch die Straße Kreyenesch.
Im Westen: Durch das Timmermanufer entlang der Ems sowie eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten.
Im Süden: Durch öffentliche Verkehrsflächen ausgehend vom Humboldtplatz.
Im Osten: Durch die Lingener Straße und die Schotthockstraße.

Die überplanten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 169 und 170. Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen
3 Nein-Stimmen

14. Anfragen und Anregungen

Herr Doerenkamp äußert seine Sorge über den Zustand der denkmalgeschützten Fassade der ehemaligen Gaststätte „Splenterkotten“ in Elte und befürchtet deren Verfall.

Herr Dieckmann stellt die rechtliche Lage des Problems dar. Es gebe keine Bauverpflichtung für den Eigentümer, sondern nur die Pflicht das Denkmal vor Verfall zu schützen. Deshalb habe die Verwaltung nicht die Möglichkeit hier einzugreifen, solange im Bereich des ehemaligen Daches keine Wasser eindringe. Das würde nämlich ein Problem in Bezug auf den Verfall der Fassade darstellen. Bei normaler Belastung der Fassade durch Wind und Wetter sei dies noch nicht gegeben.

Herr Hundrup fragt, ob die Verbindung zwischen der Hauenhorster Straße und dem Münsterlanddamm nicht mehr gebaut werde. Außerdem merkt er an, dass die elektronische Torwand auf dem Elisabeth-Platz nicht mehr funktioniere.

Herr Dieckmann erklärt, dass es sich bei der Verbindung um eine Baumaßnahme des Kreises handle. Der Verwaltung sei nicht bekannt, dass der Bau dort eingestellt werde. Das Problem mit der Torwand sei bekannt. Diese hätte eigentlich vor Vandalismus sicher sein sollen, doch auch das habe leider gewisse Grenzen. Manche Krafteinwirkungen, die heutzutage gegen das Eigentum öffentlicher Einrichtungen gerichtet würden, seien zu groß, als dass man sich gänzlich davor schützen könne. Aufgrund der Zweckbindung, die es im Rahmen der Förderung der Torwand gebe, suche man gerade eine günstige Möglichkeit diese wieder in Schuss zu bringen. Die Torwand an einem anderen, vielleicht geeigneteren Standort aufzubauen, gehe nur in Absprache mit dem Fördergeber.

Herr Jansen erkundigt sich nach dem Sachstand beim Stadthotel.

Herr Dieckmann informiert, dass der Investor des Stadthotels aktuell die geeignetste Methode für die Spundung der Außenwände prüfe und dass vonseiten der Stadt alle Voraussetzungen für den Baubeginn geschaffen worden seien.

Herr Winnemöller macht auf die Linde an der Ecke Osnabrücker Straße / Humboldtstraße aufmerksam, die erhalten bleiben solle. Er fragt nach dem Zeitrahmen für den erforderlichen Rückschnitt.

Herr Dieckmann nimmt die Bemerkung auf und verweist auf die zeitlichen Beschränkungen für Baumschnittmaßnahmen, die er jedoch nicht im Detail kenne.

Frau Jaske versichert, dass der Investor viele Maßnahmen zum Erhalt des Baumes unternommen habe und dass die Stadt den Sachverhalt mit dem zuständigen Kollegen klären werde.

Ende der Sitzung: 20:08 Uhr

Andree Hachmann
Ausschussvorsitzender

Pablo Vaßholz
Schriftführer