

Vorlage Nr. 421/06

Betreff: **Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich des 4. Quadranten/Lindenstraße und des Rangierbahnhofes Rheine R**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Betriebsausschuss			21.09.2006		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Kratzsch Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			21.09.2006		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Kratzsch Herrn Schröer	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			07.11.2006		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Kratzsch Herrn Dewenter	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
5102	Vermessung

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☐ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss des Rates:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt gem. § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl., S. 1359), den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich des 4. Quadranten/Lindenstraße und des Rangierbahnhofs Rheine R.

Der Untersuchungsbereich für den im Bahnhofsumfeld gelegenen sog. 4. Quadranten/Lindenstraße wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze der „Lindenstraße“ zwischen dem Knotenpunkt „Bahnhofstraße/Lindenstraße“ im Nordwesten bis zur Höhe der nördlichen Grenze, der von der Lindenstraße abgehenden „Neuen Straße“,
durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 223,
durch die hieran anschließende nordöstliche Grenze der „Laugestraße“ bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 315,
- im Norden durch die südliche Grenze der „Bahnhofstraße“ entlang der Flurstücke 177 und 4 bis zu einer westlich von Gleis 12 im Abstand von rd. 6,70 m verlaufenden Linie,
- im Osten durch eine östlich zum Gleis 12 im Abstand von 6,00 m parallel verlaufende Linie, beginnend an der südlichen Grenze der „Bahnhofstraße“ mit einer Länge von rd. 56,3 m,
durch eine im Abstand von rd. 13,4 m westlich zu Gleis 12 verlaufende Linie, die sich hieran anschließend über rd. 56 m erstreckt,
durch eine zwischen Gleis 14 und 15 verlaufende Linie bis zur nördlichen Spitze des Flurstücks 224, die im weiteren Verlauf über eine Länge von rd. 194 m auf die nordöstliche Grenze von Flurstück 315 trifft,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 313 und 224 und
durch die nordöstliche Grenze des an der „Laugestraße“ gelegenen Flurstücks 315.

Der Untersuchungsbereich für das im Umfeld des ehemaligen Rangierbahnhofs Rheine R gelegene Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 104, 135 tlw., 407 und 408,

durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 405,
durch die östliche Grenze der Flurstücks 409 bis zur nördlichen
Grenze von Flurstück 399,
durch eine im Abstand von ca. 37 m östlich des Flurstücks 134 ver-
laufende Linie, die sich bis zum Staelskottenweg auf einen Abstand
von 24,4 m östlich des Flurstücks 777 verjüngt,

im Norden durch eine gedachte Linie, die zwischen der nördlichen Grenze der
Flurstücke 778 und 340 liegt,

im Osten durch eine im Norden am „Staelskottenweg“ beginnende, bis zu
Flurstück 402 im Süden in einem Abstand von rd. 5,0 m parallel
zum äußersten in diesem Bereich verlaufenden Schienenstrang
(westliches Gleis) gedachten Linie,

im Süden durch die südliche Grenze von Flurstück 408 im Bereich der Straße
„Am Kombibahnhof“ und einer Verlängerung der nördlichen Grenze
von Flurstück 406 durch das Flurstück 405 verlaufenden Linie,
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 409,
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 399 und 402 über eine
Länge von insg. rd. 135 m.

In den vorgenannten beiden Gebieten sollen die vorbereitenden Untersuchungen
gem. § 141 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Der zu untersuchende Bereich des sog. „4. Quadranten“ umfasst folgende
Flurstücke der

Gemarkung Rheine Stadt,

Flur 112: Flurstücke 55, 224, 310, 311, 312, 313, 398 tlw.

Der zu untersuchende Bereich im Umfeld von Rheine R umfasst folgende Flurstü-
cke der

Gemarkung Rheine Stadt,

Flur 102: Flurstück 135 tlw.

Gemarkung Rheine Stadt,

Flur 109: Flurstück 104 tlw., 340 tlw., 341 tlw.

Gemarkung Rheine links der Ems,

Flur 19: Flurstücke 399, 402 tlw., 405 tlw., 407, 408 tlw., 410.

Begründung:

Bei den Flächen des sog. 4. Quadranten und des Bereichs Rheine R handelt es
sich um einen mindergenutzten bzw. brachliegenden Streifen von zusammen rd.
40 ha. Die Flächen stellen aufgrund ihrer Größe, aber auch aufgrund ihrer Lage
ein bedeutendes Flächenpotenzial für die Stadt Rheine dar. Einerseits handelt es

sich im Bereich des 4. Quadranten um Flächen, die tlw. in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Rheine liegen, andererseits stellen die Flächen von Rheine R und dem 4. Quadranten eine deutliche Zäsur im Stadtgebiet dar.

Bereits im Februar 2002 wurde im Rahmen des „Moderationsverfahrens zur Aktivierung der Bahnflächen in NRW“ von der Stadtverwaltung Rheine und dem Büro Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Gruß-Rinck und Partner ein Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Politik und der DB AG veranstaltet. Ein weiterer Workshop zum Strukturkonzept für das Bahnhofsumfeld, den 4. Quadranten und den Rangierbahnhof Rheine mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Politik, der IHK Nord Westfalen, der DB AG und der Grundstückseigentümerin fand im Februar 2003 statt.

Auf diesen Grundlagen wurde für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Lindenstraße und den Gleisanlagen ein Struktur- und Nutzungskonzept erarbeitet und vom Rat der Stadt Rheine beschlossen. Es wurden verschiedene Entwicklungsperspektiven für den Standort aufgezeigt und auf den Ergebnissen des Strukturkonzepts städtebauliche Konzepte erarbeitet.

Des Weiteren wurde im September 2003 mit Vertreterinnen und Vertretern der Bezirksregierung Münster und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Sport und Kultur die Entwicklung des Rangierbahnhofs Rheine erörtert.

Auf Empfehlung der Bezirksregierung Münster wurde im August 2006 angeregt, parallel zu prüfen, ob für die o. g. Bereiche ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt werden kann. Zur Beurteilung, ob ein Bodenordnungsverfahren in diesen Bereichen durchgeführt werden kann, gilt es zunächst vorbereitende Untersuchungen zu veranlassen.

Beschreibung des Gebietes:

Bei den Flächen des 4. Quadranten und den Flächen des Rangierbahnhofs Rheine handelt es sich um mindergenutzte bzw. brachliegende Bahnareale. Die von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Bereiche reichen im nördlichen Bereich (4. Quadrant) bis an die Innenstadt und münden am südlichen Bereich (Rangierbahnhof Rheine) in die freie Landschaft. Es handelt sich um insg. rd. 40 ha, wobei auf den Bereich Rheine R rd. 35 ha entfallen.

Das mindergenutzte Areal von Rheine R ist im Gebietsentwicklungsplan im Norden als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, das übrige Gebiet als Agrarfläche ausgewiesen. Ganz im Süden handelt es sich um Flächen, die für den Schutz der Natur und der Landschaft eingetragen sind. Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebiete als Fläche für Bahnanlagen dar.

Bei den Flächen des 4. Quadranten handelt es sich um das westlich des Hauptbahnhofes gelegene Bahnareal. Dieses liegt südlich der Bahnhofstraße und reicht im Süden bis an die Laugestrasse. Die Flächen werden im Westen begrenzt durch die Lindenstraße und im Osten durch die Gleisanlagen.

Da in der heutigen Sitzung eine Vorstellung der Strukturplanung für den 4. Quadranten/Lindenstraße und den Rangierbahnhof Rheine R erfolgt, wird an die-

ser Stelle auf eine ausführliche Darstellung der Gebietsbeschreibung und der bisher erarbeiteten städtebaulichen Konzepte und Planungen verzichtet.

Städtebauliche Missstände/Funktionsmängel:

Im direkten Bahnhofsumfeld (1 bis 3. Quadrant) konnten in den letzten Jahren bereits ehemals mindergenutzte bzw. brachliegende Flächen umgenutzt bzw. aufgewertet werden. Hierbei handelt es sich um das Bahnareal westlich des Hauptbahnhofs auf der der Innenstadt zugewandten Seite.

Der Rangierbahnhof Rheine erstreckt sich über eine Länge von mehr als 2,5 km und hat im Mittel eine Breite von rd. 130 m. Auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs bestehen nur für kleine Teilflächen mit Gewerbetreibenden Mietverhältnisse. Teile der bahnbetrieblichen Anlagen wurden bereits zurückgebaut. Das schon seit vielen Jahren mindergenutzte Gebiet hat hierdurch in den letzten Jahren immer wieder weitere Funktionsverluste erlitten. Insbesondere der nördliche Bereich des Rangierbahnhofs stellt einen wertvollen Siedlungsbereich dar, der sich nach heutigen Erkenntnissen aufgrund der Vornutzung und des Flächenzuschnittes besonders für eine gewerbliche Nutzung eignen würde.

Eine Erschließung der Fläche für den Autoverkehr ist zz. jedoch nur über die Hauenhorster Straße in Verbindung mit der Straße „Am Kombibahnhof“ im Süden möglich. Eine innere Erschließung der Flächen ist nicht gegeben. Die vorhandene Erschließungssituation zeugt somit von Funktions-, aber auch Substanzmängeln.

Im Bereich des 4. Quadranten befindet sich ein Lokschuppen. Dieser und Teile der Gleistrasse wurden bislang durch die Karsdorfer-Eisenbahn-Gesellschaft zur Durchführung schienengebundener Gütertransporte genutzt. Nach der Insolvenz des bisherigen Nutzers konnten die Flächen keiner Nachfolgenutzung zugeführt werden. Genutzt werden in diesem Bereich heute nur noch das ehemalige Verwaltungsgebäude und einige Gleise durch die DB Regio zur Wartung und Betankung der Züge.

Eine Entbehrlichkeitsprüfung der DB AG hat ergeben, dass die Anlagen der DB Regio im 4. Quadranten grundsätzlich freigezogen werden könnten. Eine Verlagerung der Nutzungen der DB Regio wird u. U. jedoch nur möglich sein, wenn die Tankanlage und die Abstellgleise außerhalb des 4. Quadranten am Bahnhof umgesiedelt werden können.

Fazit:

Die Entwicklung der Bahnareale stellt eine große Chance für die Innenentwicklung dar, durch die eine Ausweisung von neuen Flächen am Siedlungsrand verhindert werden kann. Gerade der 4. Quadrant hat aufgrund der Nähe zur Innenstadt einen enormen Standortvorteil. Dieser kann durch einen Tunneldurchstoß am Bahnhof verbunden mit einer (Teil-)Nutzung der ehemaligen Triebwagenhalle nochmals gesteigert werden.

Die o. g. Sanierungsverdachtsmomente sind differenzierter zu untersuchen, um den sich daraus ergebenden notwendigen Sanierungsumfang exakter quantifizie-

ren zu können. Die Verwaltung empfiehlt daher die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB.

Es wird auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen. Hiernach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie deren Beauftragte verpflichtet, der Stadtverwaltung Rheine Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit der o. g. Gebiete oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Anlage 1: Flurkartenauszug
- Anlage 2: Flurkartenauszug