

Wohnbaulandentwicklung in Elte

Ausgangslage

Die Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes für die Wohnbaulandentwicklung in Elte steht seit vielen Jahren auf der Agenda verschiedener Akteure in Elte.

Nach einem langen Stillstand hat nun auch die Stadtverwaltung dieses Thema wieder aufgenommen.

Die Beschlussvorlage 028/15 des Fachbereiches 5 - Planen und Bauen vom 5.1.2015 zur Wohnbauflächenentwicklung in Elte beschreibt die Notwendigkeit der Überplanung der Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Dorf.

Sie beschreibt, dass die Entwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Elte seit Jahren ein Thema auf den unterschiedlichen Diskussionsebenen im Zusammenhang mit der Entwicklung des „Dorfes Elte“ ist. Sie beschreibt weiter, dass es den beteiligten Akteuren (u.a. Stadtteilbeirat Elte; Heimatverein Elte e.V.; Initiative „Unser Dorf hat Zukunft“; EigentümerInnen; Stadt Rheine; ...), neben der rein quantitativen Flächenentwicklung u.a. auch um

- die Sicherung und Weiterentwicklung der als ortstypisch definierten Qualitäten
- die kritische Auseinandersetzung mit den ausgewiesenen Sonderbauflächen
- die Suche nach sinnvollen Nachnutzungsmöglichkeiten für brachliegende, ungenutzte alte Hofstellen
- die Initiierung von Wohnprojekten für besondere Nachfragergruppen, wie z.B. Seniorenwohnprojekte und Mietwohnungen für alle Altersgruppen

Die vorstehenden Aspekte verdeutlichen, dass die Diskussion um die Entwicklung der Wohnbauflächen in Elte auf einer breiten inhaltlichen Ebene zu führen ist, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und die integrierte Gesamtentwicklung des Ortes strukturiert voranzutreiben.

Der Fachbereich 5 - Bauen und Wohnen hatte daher seinerzeit empfohlen, das Thema im Rahmen mehrerer aufeinanderfolgender Arbeitsschritte umfassend zu bearbeiten.

Die Diskussion in der Verwaltung/ Politik

- Im Rahmen einer Bestandsanalyse wurde die aktuelle Wohnbauflächensituation und die potentiell bestehenden Baumöglichkeiten (s. Flächennutzungsplan / Bebauungspläne) in Elte erfasst und bewertet.
- Mit der Bezirksregierung Münster wurde der Rahmen für die Entwicklung der Wohnbauflächen in Elte anhand der Erhebungen diskutiert.
- Die Ergebnisse dieses ersten Arbeitsschrittes wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung „Planen und Umwelt“(StewA) am 14.01.2015 vorgestellt.

Die Diskussion in Elte

- Am 22.10.2014 fand eine Information der Elteraner zum aktuellen Stand der Entwicklungen auf der Stadtteilbeiratssitzung statt.

- Am 21.1.2015 traf sich die Arbeitsgruppe "Dorfentwicklung" im Heimathaus. Die Teilnehmer: Christoph Achterkamp, Reinhold Hemker, Birgitt Overesch, Heinz Pöpping, Bernd Sievers, Bodo Schnellenberg, Gertrud Vater und Theo Weischer haben ein Treffen mit unserem Stadtplaner Herrn Dörtelmann vorbereitet.
- Unser Stadtplaner Herr Dörtelmann erläuterte den Teilnehmern der Arbeitsgruppe "Dorfentwicklung" am 9.2.2015 den aktuellen Stand der Planungen für die weitere Entwicklung von Elte.
- Mit diesem Hintergrundwissen betrachtete die Arbeitsgruppe in zwei weiteren Treffen die einzelnen "Denkräume". Es wurden übergeordnete Ziele für die Wohnbebauung in Elte formuliert.

Die nächsten Schritte

- Nach der Beratung und Abstimmung im Stadtteilbeirat werden die zusammengefassten Arbeitsergebnisse dem Fachbereich 5 - Bauen und Wohnen zurückgespielt.
- Die Ergebnisse werden in die Planungen aufgenommen und dem SteWa zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Der SteWa-Vorsitzende hat zugesagt, eine der nächsten Sitzungen mit einem Ortstermin in Elte zu verbinden.
- Es ist vorgesehen, dass die Planungen bis zum Herbst 2015 abgeschlossen werden. Die Bauleitplanverfahren im Arbeitsschritt 4 sind dann bei Bedarf durchzuführen.

Die Denkräume

Die Entwicklungsbedarfe lassen sich gut darstellen, wenn wir Elte in Denkräume und damit in Gebiete unterteilen, die entwickelt werden können.

Wo Entwicklung stattfinden kann geben uns die aktuellen Gesetze, wie z.B. der Landesentwicklungsplan etc. vor.

Es war uns wichtig, in der Arbeitsgruppe lediglich Bedürfnisse festzustellen und zu definieren, an die sich die Stadtplaner entwurflich und inhaltlich orientieren.

Allgemeine Gedanken zur Dorfentwicklung

- der Dorfcharakter soll erhalten werden
- das Dorf soll ganzheitlich betrachtet werden
- wir favorisieren ein Mehssäulen-Modell (bauen, sanieren, verdichten...)
- wir benötigen Baugrundstücke
- barrierefreien Wohnraum
- kein hochgeschossiger Wohnraum
- keine Reihenhäuser
- kleine Wohneinheiten (Eigentum und Miete)
- es soll geprüft werden, ob eine Bebauung in den Gärten großer Grundstücke möglich ist ("Generationenwohnen")
- wir wollen keine "Projektkonkurrenz"
- wir benötigen ein Konzept für die Unterbringung von Dienstleistung und Kleingewerbe in die Dorfstruktur

Sonderbaugebiet "Kolon-Eggert-Straße/ Laugärten"

- das Sonderbaugebiet soll umgewidmet werden
- denkbar ist eine Bebauung in der Weiterentwicklung traditioneller und regionaler Strukturen und Tektonik

Priorität 1a

- genehmigte Ausweitung des Spielplatzes

Alte Hofstelle "Schulte-Walter" und direkte Umgebung

- Entwicklung im dörflichen Charakter
- möglichst Erhalt der Hofstelle als Gebäudetypologie mit neuem Inhalt
- Wohnen für ältere Menschen und kleinräumiger Wohnraum
- denkbar sind drei weitere Grundstücke zwischen Schulte-Walter, Pfarrhaus und Pohlmeier

Priorität 1b

"Zum Weddenfeld"

- das Thema Wohnen mit Pferden wird verworfen
- auch mit Blick auf die gesetzlichen Möglichkeiten soll das Sonderbaugebiet soll zunächst nicht weiterentwickelt werden und im Status "Sonderbaugebiet" verbleiben

Dorfmitte

- sofern sich kein Investor finden lässt, könnte hier eine Streuobstwiese auf dem Gelände des alten Pfarrheims entstehen mit weiterer Nutzung, z.B. Boulebahn