

Wohnbauentwicklung im Ortsteil Elte

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 2 |
| 2. Bestandsanalyse | 3 |
| 2.1 Baulich-historische Struktur Eltes | 3 |
| 2.1 Alterstruktur und Einwohnerentwicklung | 4 |
| 2.2 Wohnbauflächensituation | 7 |
| 2.3 Potentiell bestehende Baumöglichkeiten | 8 |
| 3. Planungsgrundlagen und – vorgaben | 9 |
| 4. Status Quo | 12 |
| 5. Entwicklungskonzepte | 13 |
| 5.1 Allgemeine Entwicklungsziele | 13 |
| 5.2 Teilraum Hermannsweg | 13 |
| 5.3 Teilraum Kolon-Eggert-Straße/Laugärten | 16 |
| 5.4 Teilraum Zum Weddenfeld | 19 |
| 5.5 Teilräume Hofstellen Thiemann, Glasmeyer und Wältring | 20 |
| 6. Schlussbemerkung | 21 |

1. Einleitung

Die Entwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Elte ist seit Jahren ein Thema auf den unterschiedlichen Diskussionsebenen im Zusammenhang mit der Entwicklung des „Dorfes Elte“. Dabei geht es den beteiligten Akteuren (u.a. Stadtteilbeirat Elte; Initiative“ Dorf-Land-Zukunft“; Heimatverein Elte e.V.; Initiative „Unser Dorf hat Zukunft“; Eigentümer/ -innen; Stadt Rheine; ...) neben der rein quantitativen Flächenentwicklung u.a. auch um

- die Sicherung und Weiterentwicklung der ortstypischen Qualitäten,
- die kritische Auseinandersetzung mit den ausgewiesenen Sonderbauflächen (SO-Reiterhof + Wohnen mit Pferden, SO – Wohnen + Arbeiten),
- die Suche nach sinnvollen Nachnutzungsmöglichkeiten für brachliegende/ untergenutzte alte Hofstellen oder
- die Initiierung von Wohnprojekten für besondere Nachfragegruppen, wie z.B. Seniorenwohnprojekte oder Mietwohnungen für jüngere Menschen.

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.

2. Bestandsanalyse

2.1 Baulich-historische Struktur Eltes

Die Anfänge einer Siedlungsentwicklung in Elte gehen zurück auf das 11./12. Jahrhundert. Dem Grundriss nach zählt Elte zu den unplanmäßig angelegten Haufendörfern, d.h. ein geschlossen bebautes Dorf mit unregelmäßigen Grundstückszuschnitten und unterschiedlich großen Höfen. Die im Urkataster von 1828 erkennbaren Gebäude waren fast ausschließlich in der für das Münsterland typischen Fachwerkbauweise errichtet. Die großen Hofgebäude mit ihren steilen Dächern, die sogenannten Flett-Deelen-Häuser, wiesen oft Längen von dreißig Metern und mehr auf und waren von Nebengebäuden wie Viehställen, Scheunen und Remisen umgeben. Dabei blieben die überwiegend im 18. und 19. Jahrhundert erbauten, mit gebrannten Tonpfannen gedeckten und durch hell verputzte Gefache charakterisierten Häuser, bis in die Mitte des 20. Jahrhundert ortsbildprägend. In dieser Bauweise sind lediglich das Ackermannsche Haus an der Dorfstraße Schwanenburg und der Splenterkotten am Ludgerusring erhalten. Das Heimathaus in geputzter Fachwerkbauweise wurde in den 90-iger Jahren an seinem jetzigen Standort Zum Hermannsweg transloziert. Früher und umfassender als in anderen Gegenden setzten sich in Elte, wie im gesamten Münsterland, Backsteinmauerungen in dem Holzfachwerk durch. Der Hof Glasmeyer zählt in seinen Ursprüngen zu den Flett-Deelen-Häusern in Fachwerkbauweise mit Backsteinausmauerungen. Die später errichteten großen Nebengebäude sind bereits in massiver Backsteinbauweise errichtet.

Zu den ortsbildbestimmenden Hofanlagen bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gehören

- Hof Thiemann
- Hof Wältring
- Hof Glasmeyer
- Hof Schulte-Walter
- Splenterkotten
- Ackermannsche Haus
- Hofanlage Pöpping (transloziert)
- Heimathaus (transloziert)

In der frühen Nachkriegszeit fielen viele alte Fachwerkhäuser dem Abbruch zum Opfer und wurden durch Gebäude in massivem Ziegelmauerwerk ersetzt, welche bis heute das Erscheinungsbild der Elter Kernbebauung prägen.¹

¹ Stadt Rheine (2004) (Hrsg.): Elte 2020 – Leitplan zur Entwicklung des Dorfes. Die Rheine Information, Heft 77

2.1 Alterstruktur und Einwohnerentwicklung

Im Jahr 2014 betrug die Anzahl der in Elte lebenden Einwohner 2.193 Personen. Im Vergleich zum Einwohnerstand von 1991 hat sich damit insgesamt ein Zuwachs von 44 % innerhalb der letzten 23 Jahre ergeben. Der größte Zuwachs erfolgte dabei in den Jahren 1997 bis 1999, bedingt durch das in zwei Abschnitten ausgewiesene große Baugebiet „Wischmannstraße“ (s. Abb. 6). Danach entwickelte sich ein nur moderater Anstieg und ab 2006 gestaltet sich die Einwohnerzahl stagnierend bis leicht rückläufig.

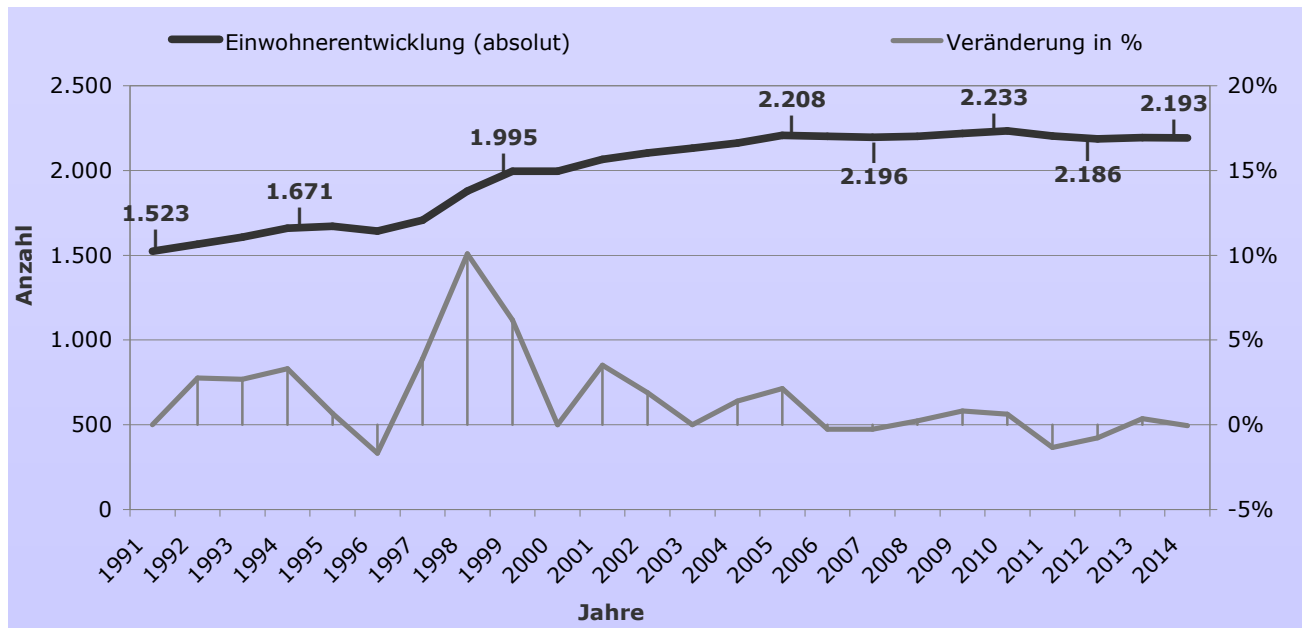


Abb. 1: Elte – Einwohnerentwicklung 1991 bis 2014²

Die bevölkerungsstärkste Gruppe bilden die 40 – 60 Jährigen, also die Gruppe der älteren Erwerbstätigen. Eine ebenfalls stärker vertretene Gruppe sind die 10 – 20 jährigen, die Kinder der 40 – 60 Jährigen. Der geringe Anteil im Bereich der 20 – 40 Jährigen sowie der 0 – 10 Jährigen erklärt sich durch den „Pillenknick“. 2014 beträgt der Altersdurchschnitt in Elte 43 Jahre und unterscheidet sich damit nicht vom Durchschnittsalter der Rheiner Gesamtbevölkerung.

² Stadt Rheine: Einwohnerstatistik

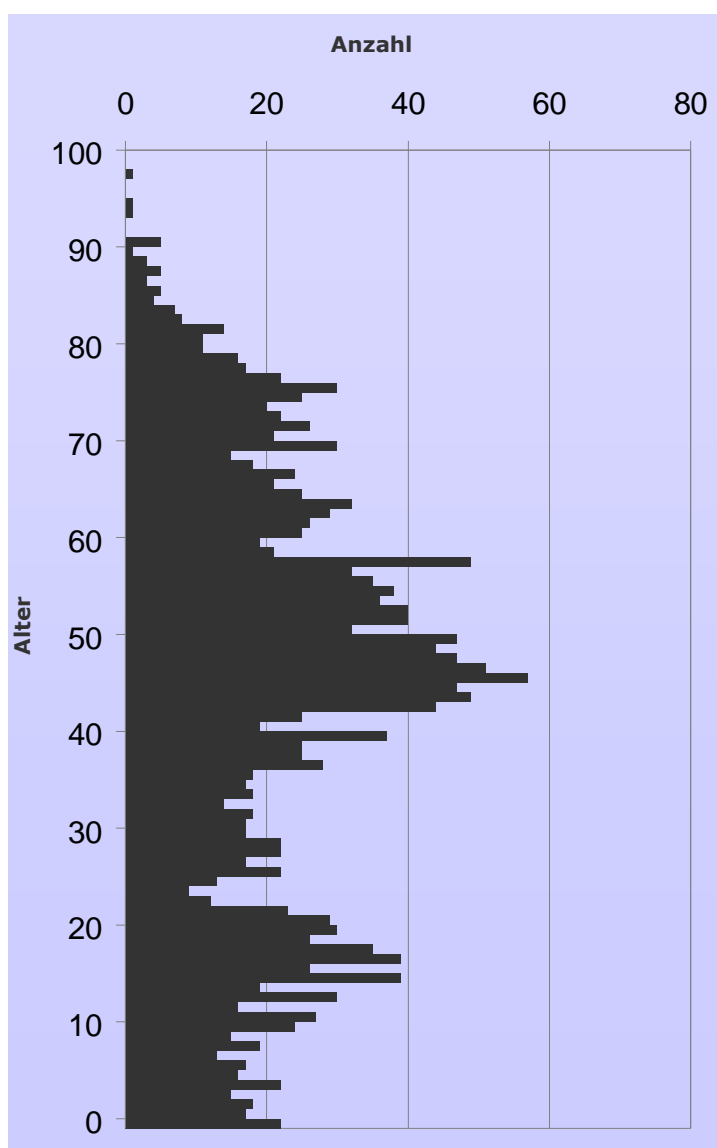


Abb. 2: Elte – Altersstruktur 2014³

Die Alterstruktur in Elte weicht nur geringfügig von der Alterstruktur der Rheiner Gesamtbevölkerung und auch der des Kreises Steinfurt ab.

³ Stadt Rheine: Einwohnerstatistik

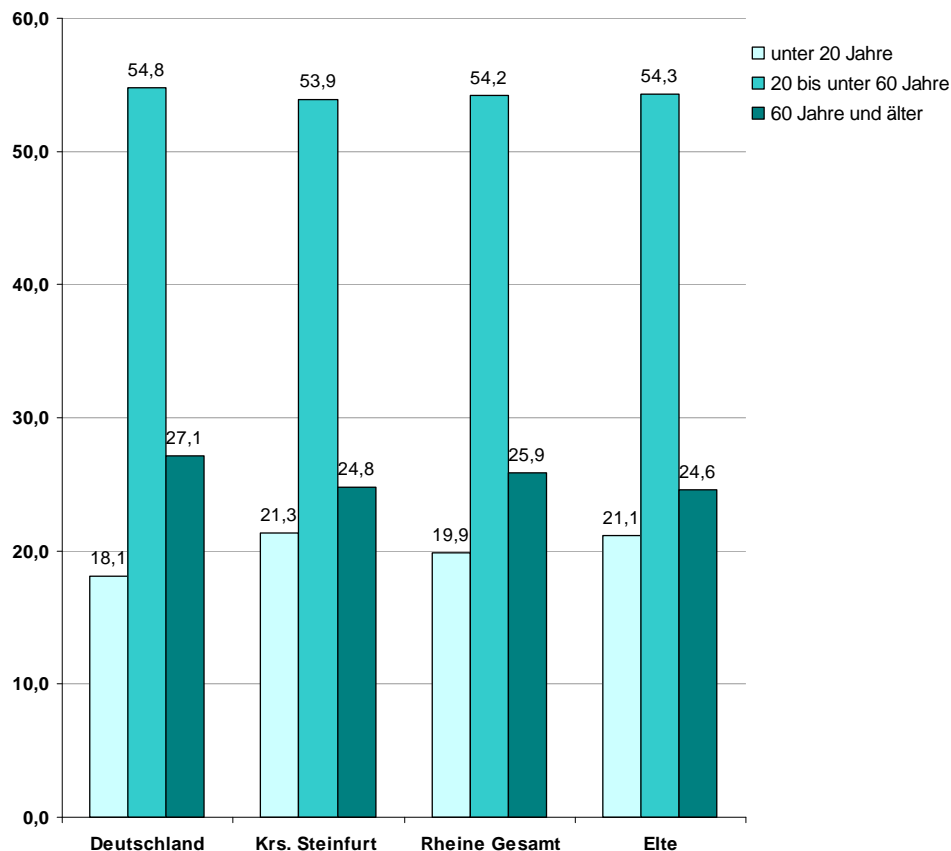


Abb. 3: Einwohner nach Altersgruppen, Angaben in %, Stand 31.12.2013⁴

Im Vergleich zur bundesweiten Alterstruktur ist bei den hiesigen Bevölkerungsgruppen der Anteil der älteren Bevölkerung etwas geringer und der Anteil der jungen Bevölkerungsschicht etwas größer als im bundesweiten Durchschnitt.

Es ist davon auszugehen, dass künftig die Altersgruppe der über 60-Jährigen weiterhin ansteigen und die Gruppen der 20 - 60 Jährigen und der unter 20-Jährigen abnehmen wird, bei insgesamt sinkender Einwohnerzahl.

Infrastruktur: Eine Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Elte nur in geringem Umfang gegeben. Dem Engagement einzelner Dorfbewohner ist es zu verdanken, dass seit 2015 wieder ein Dorfladen in Elte zur Verfügung steht. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine, soll die Grundversorgung Eltes über das Einzel- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Mesum sichergestellt werden.

Elte verfügt über eine Kindertagesstätte mit 47 Plätzen und eine Grundschule (im Schulverbund Mesum/Elte), zurzeit 1,5-zügig mit ca. 130 Schüler/-innen.

⁴ Bundesamt für Politische Bildung/Statistisches Bundesamt
Kreis Steinfurt - Wirtschaftsförderung (Hrsg.) 2015: Kreis Steinfurt in Zahlen
Stadt Rheine: Einwohnerstatistik

Sonstiges: Elte hat in den zurückliegenden Jahrzehnten einen starken strukturellen Wandel vollzogen. Bis auf einen Betrieb haben alle innerörtlichen Hofanlagen ihre landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Insbesondere die Wirtschaftsgebäude stehen leer oder werden als Lagermöglichkeit genutzt. Eine landwirtschaftlich tätige Generation ist innerörtlich kaum mehr vorhanden, die Mehrheit erwirtschaftet ihr Einkommen als Pendler in den umliegenden Städten und Gemeinden.

Die Besonderheit Eltes ergibt sich aus der landschaftlich reizvollen Lage, dem beschriebenen Ortsbild und der sehr guten sozialen Struktur des Dorfes. So gibt es in Elte ein ausgeprägtes Vereinsleben und ein großes bürgerschaftliches Engagement.

2.2 Wohnbauflächensituation

Im Siedlungsbereich Eltes wurden im Zeitraum von 1972 bis 2008 auf einer Fläche von 30,2 ha ca. 329 Baugrundstücke durch Bauleitplanung geschaffen (vgl. Abb. 4). Dabei wurden die Baugrundstücke zu einem großen Anteil an Bauwillige veräußert, die nicht bereits in Elte ansässig waren.

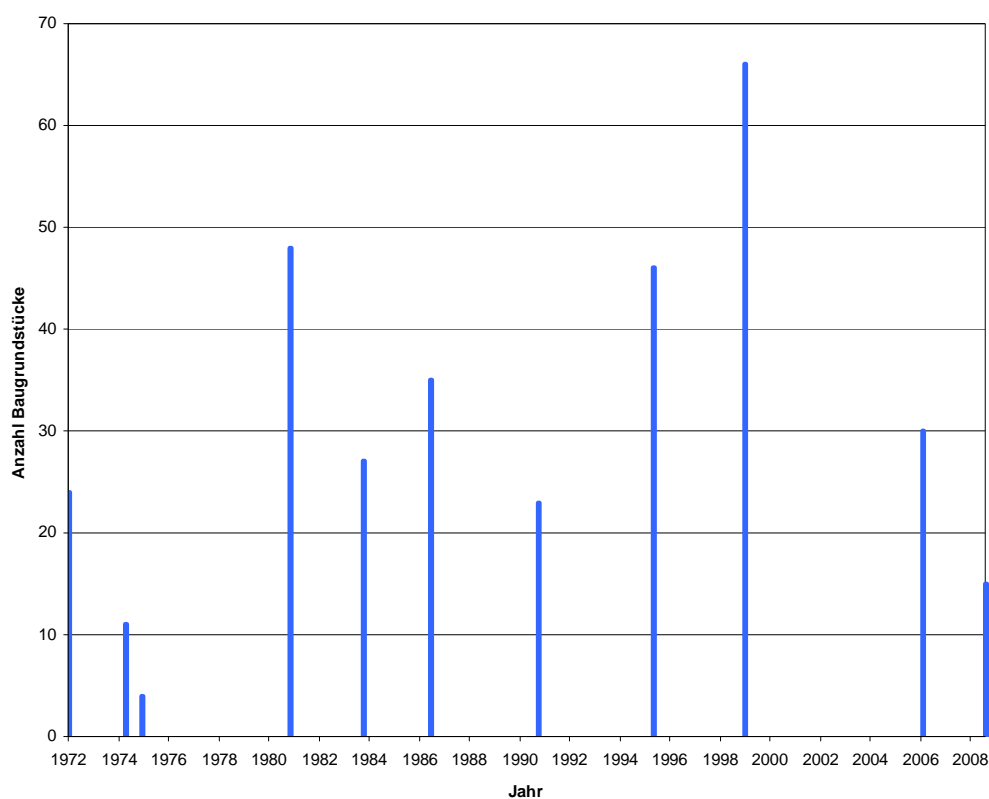


Abb. 4: Schaffung von Wohnbaugrundstücken durch Bauleitplanung - Elte

Entsprechend der Nachfragen bei der Verwaltung gibt es aktuell für Elte keinen erhöhten Bedarf an Baugrundstücken. Dieses wird auch bestätigt von den Beobachtungen der Initiative „Dorf, Land, Zukunft“. Die weiter unten erläuterten potentiellen Bau- und Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Lage, den ortsansässigen kurz- und mittelfristigen Bedarf zu decken.

2.3 Potentiell bestehende Baumöglichkeiten

Ungenutzte Baugrundstücke: Im Siedlungsbereich Eltes befinden sich derzeit noch 34 baureife unbebaute Wohnbaugrundstücke. Davon sind vier in städtischem Eigentum und könnten umgehend veräußert werden.

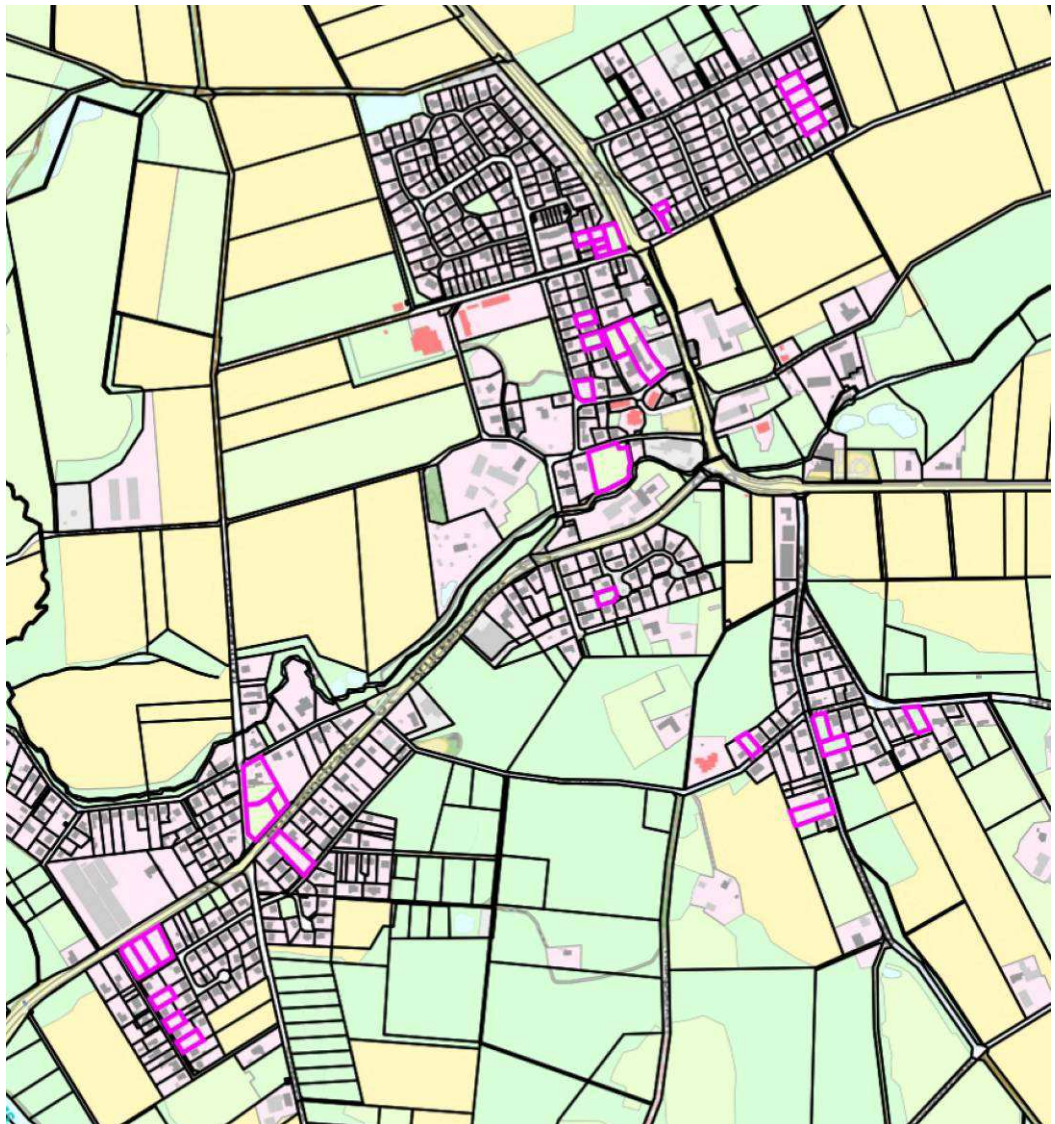


Abb. 5: Ungenutzte Baugrundstücke, Stand 2016

auch Bewohner im Außenbereich sowie des Wochenendhausgebietes „Emsfähre Bockholt“. Das eigentliche zusammenhängende Siedlungsbereich Elte enthält somit weitaus weniger als 2.000 Einwohner. Elte fällt also unter die im Regionalplan nicht dargestellten Orte mit weniger als 2.000 Einwohnern, worauf der oben zitierte Planungsgrundsatz Anwendung findet.

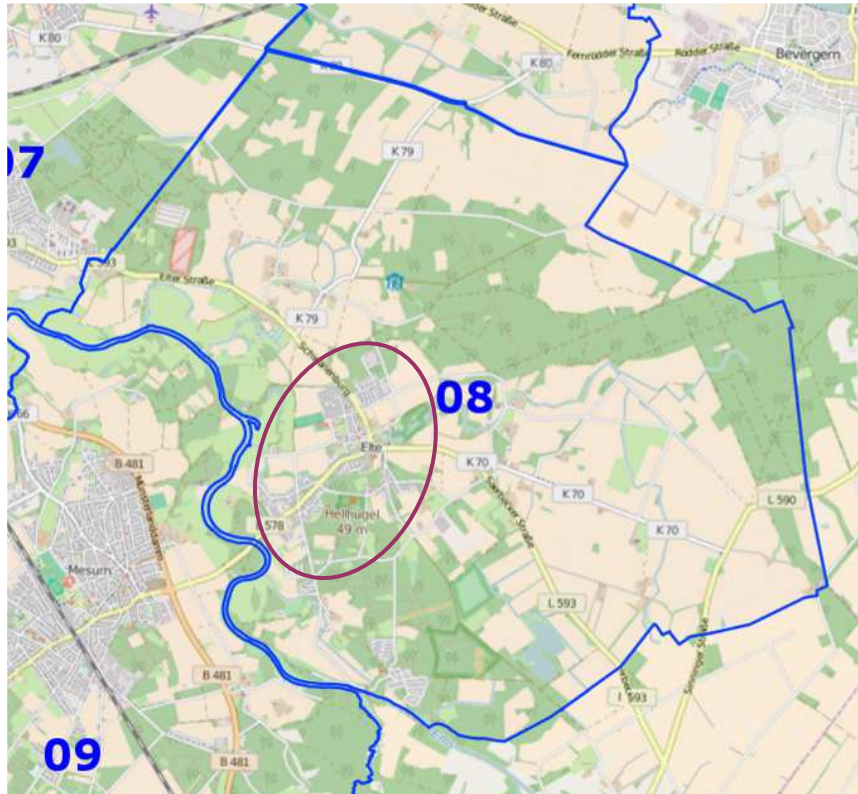


Abb. 7: Statistischer Bezirk (blau) und zusammenhängender Siedlungsbereich (violett) von Elte

Exkurs: Die Missachtung dieses Planungsgrundsatzes hat für den Ortsteil Alverskirchen in der Gemeinde Everswinkel dazu geführt, dass im Rahmen einer gerichtlichen Normenkontrolle ein Bebauungsplan für unwirksam erklärt und ein Baustop verhängt wurde. Das zuständige Oberverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss dazu ausgeführt, dass eine Abweichung von dem Planungsgrundsatz nur durch einen nachgewiesenen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung begründet werden kann⁶.

Im Einzelfall ist eine Entwicklung über den Bedarf der ansässigen Bevölkerung hinaus auch möglich, wenn eine Entwicklung aufgrund der örtlich vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist. Ein Beispiel hierfür wäre eine weitere Siedlungsentwicklung, um eine Schließung von Schulen oder Kindergärten zu verhindern. Diese Situation wird für Elte gegenwärtig und mittelfristig nicht gesehen.

⁶ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18. Oktober 2013, AZ 10D 4/11.NE

Die Verwaltung geht davon aus, dass über die im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiete eine weitere Siedlungsentwicklung mit den Zielsetzungen der Landesplanung bzw. den Grundsätzen der Regionalplanung zumindest mittelfristig nicht vereinbar ist, da ein zusätzlicher Flächenbedarf angesichts der noch zur Verfügung stehenden Baumöglichkeiten und der Leerstände nicht nachvollziehbar belegt werden kann. Zudem widersprechen die demographische Entwicklung und die Sicherung der Freiraumfunktion der Inanspruchnahme von Freiraum für weitere Siedlungsflächen in Elte.

Flächennutzungsplan: Hinsichtlich der Ausweisung von Mischbauflächen-/Dorfgebietsflächen (MD) nimmt der Ortskern des Stadtteiles Elte mit seinem dörflichen Charakter der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen eine Sonderstellung ein. Die diesbezüglich bebaubaren Flächen im Ortskern sind als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Begründet wird diese planerische Aussage damit, dass im Stadtteil Elte keine gewerblichen Bauflächen, wohl aber kleinere nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Wohnsiedlungsbereiches Elte dienen, zugelassen werden können.

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Elte, die sich im Wesentlichen auf den Ortskern und auf das nähere Umfeld des Ortskerns erstreckt, ist im Sinne einer dörflichen Siedlungsentwicklung vorgesehen, d. h. keine normale Wohnsiedlungsflächenentwicklung, sondern schrittweise bauliche Entwicklung unter Einbeziehung der im Ortskern noch vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und unter Beachtung baudenkmalpflegerischer Aspekte. In diesem Sinne – in Verbindung Wohnen und Arbeiten, Reiterhof und Wohnen mit Pferden - sind die vorgesehenen Siedlungsflächen im Ortskern des Stadtteils Elte als Sonderbauflächen ausgewiesen. Für den Bereich Kolon-Eggert-Straße/Laugärten wurde die Sondernutzung Wohnen und Arbeiten durch Bebauungsplanung bereits konkretisiert, wobei hier die Sonderregelung erfolgte, dass nur translozierte Gebäude mit einer bestimmten gestalterischen und historischen Qualität errichtet werden dürfen (Abb. 5).

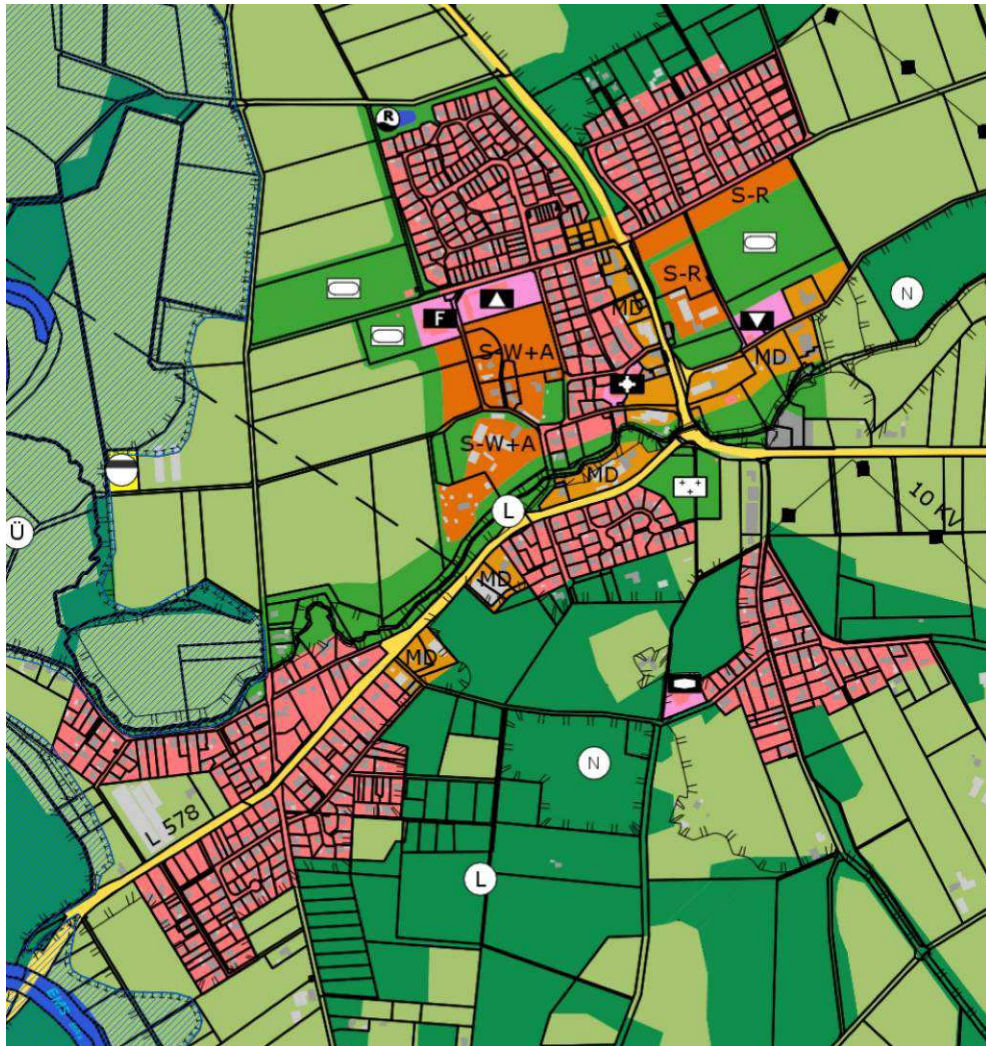


Abb. 8: Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Ausschnitt Elte

4. Status Quo

Die Sondernutzungen Wohnen und Arbeiten sowie Reiterhof und Wohnen mit Pferden haben sich in der ursprünglich angedachten Form in der Vergangenheit als nicht umsetzungsfähig erwiesen. Grundsätzlich mangelte es an der Nachfrage nach den besonderen Wohnformen und an einer notwendigen Investitionsbereitschaft der Beteiligten.

Für den Bebauungsplanbereich „Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“ wurden seitens der Verwaltung bereits positiv verlaufende Gespräche mit der Bezirksregierung geführt, hinsichtlich einer möglichen Änderung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hierzu ist eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes durchzuführen.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans kann derzeit im Bereich Hermannsweg und voraussichtlich auch im Bereich

Kolon-Eggert-Straße/Laugärten eine Wohnbauentwicklung durch Bauleitplanung vorangetrieben werden.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete Reiterhof und Wohnen mit Pferden kann unter den gegebenen übergeordneten Vorgaben zunächst keine Wohnbebauung etabliert werden. Die Verwaltung empfiehlt jedoch, diese Flächendarstellungen vorerst im Flächennutzungsplan zu belassen, da bereits eine, wenngleich auch spezifische bauliche Entwicklung dargestellt ist und hierdurch evtl. eine Nutzungsänderung zum Zwecke der Wohnnutzung erwirkt werden kann.

5. Entwicklungsbereiche

5.1 Allgemeine Entwicklungsziele

Gemäß den bisherigen Konzeptionen und Leitbildern zum Bereich Elte können folgende allgemeine Entwicklungsziele formuliert werden.

- Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollen verstärkt zukunftsfähige Wohnqualitäten unter Bewahrung der dörflichen Strukturen⁷ geschaffen werden.
- Die ortstypischen und ortsbildprägenden Hofanlagen sollen unter Erhalt der baulichen und bäuerlichen Strukturen umgenutzt werden. Ebenso sollen die ortsbildprägenden Baumbestände und Grünbereiche um die Hofanlagen erhalten bleiben.

5.2 Teilraum Hermannsweg

Zielsetzung

- Umnutzung der Hofstelle Schulte-Walter für altengerechte und betreute Wohnformen unter Beibehalt der hof- und dorftypischen Struktur
- Nachverdichtung bzw. moderate Schließung von Baulücken durch Wohngebäude, handwerkliche und gewerbliche Betriebe, Anlagen und

⁷ Der **dörfliche** Charakter ist geprägt durch große Grundstücke mit unregelmäßigem Zuschnitt, Dorfkirche, Hofstellen in Fachwerk- und Ziegelbauweise, Hofeichen, Fachwerkhäuser, ortsbildprägende Grün- und Freiflächenbereiche, tlw. umgeben von Hecken, Zäunen, Mauern.

Gebäude für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (entsprechend Nutzung FNP: Dorfgebiet)

- Erhalt der raumbildenden Hecken und Mauern sowie des ortsbild prägenden Bumbestandes

Durchführung Bauleitplanung

Für den Bereich der Hofstelle Schulte-Walter gibt es bereits seit 2006 Bestrebungen des Eigentümers, diese Hofstelle einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierzu wurde das Bebauungsplanverfahren für den Bereich südlich des Hermannsweges erstmals durch den Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2007 eingeleitet (vgl. Abb. 9).

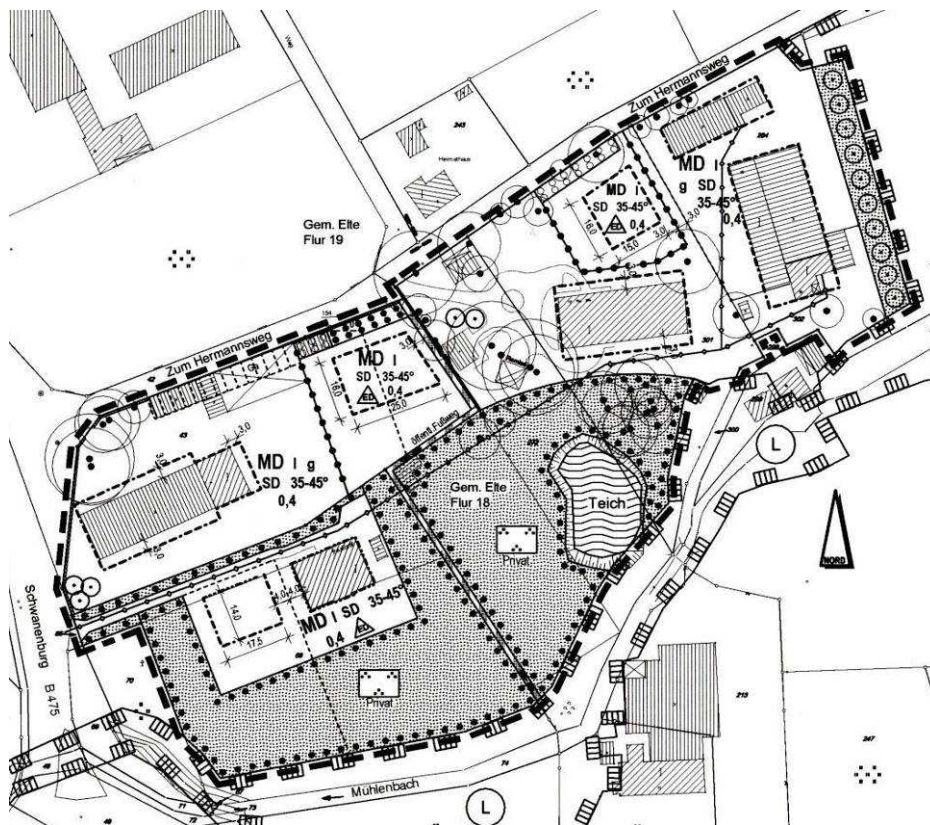


Abb. 9: Bebauungsplanentwurf „Zum Hermannsweg“, 2007

Dem Wunsch des Eigentümers nach einer dichteren Bebauung entsprechend, wurde 2009 ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Aufhebung des alten Beschlusses gefasst. Der Geltungsbereich bezieht sich dabei nur auf die Hofstelle Schulte-Walter und auf das südlich angrenzende Pastoratsgelände (vgl. Abb. 10). Grund für die Reduzierung des Geltungsbereiches waren Forderungen der weiteren Eigentümer, die mit der Ortsentwicklung Eltes unvereinbar und städtebaulich nicht vertretbar waren.

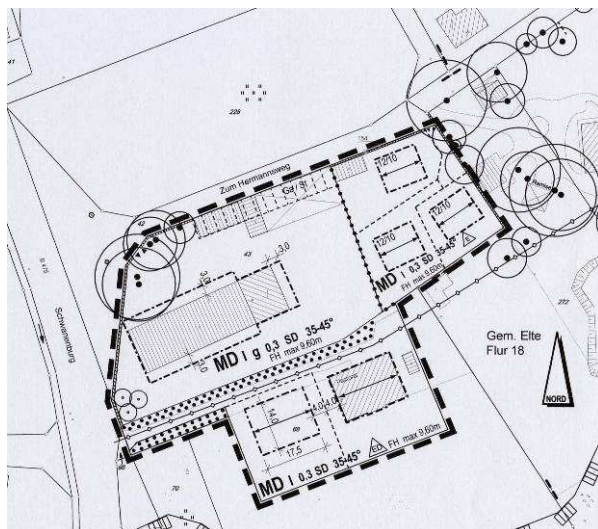


Abb. 10: Bebauungsplanentwurf „Zum Hermannsweg“, 2009

Nach der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Juni 2009 wurde das Verfahren nicht weiter fortgeführt, da seinerzeit keine für den Eigentümer befriedigenden Bedingungen zur Aussiedlung seines Betriebes gefunden werden konnten und die Vorstellungen der Kirchengemeinde hinsichtlich der Erweiterung um einen Bauplatz auf dem Pastoratsgelände wenig konkret waren. Anfang 2014 trat der Hofeigentümer wieder an die Stadt Rheine heran, mit der Intention das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen um die Hofstelle durch einen Investor zu einer Wohnanlage mit barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen entwickeln zu können.

Nunmehr haben sich die Planungen soweit konkretisiert, dass die Voraussetzungen zur Weiterführung des Verfahrens tatsächlich gegeben sind (s. Abb. 11).

Gestaltungskonzept/städtebaulicher Entwurf

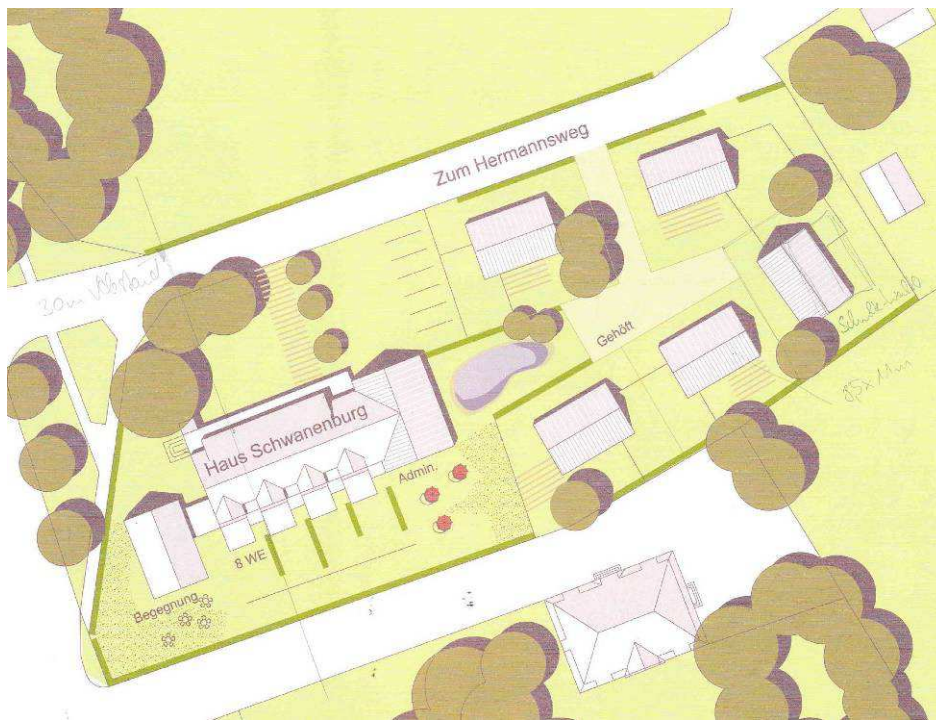


Abb. 11: Städtebaulicher Entwurf, h2 architekten + städtebauer, Emsdetten 2016

Der Entwurf sieht eine Beibehaltung der grundlegenden Planungsstruktur - Typologie und Abmessungen- der baulichen Anlagen vor. Die bislang vorgesehenen Flächen für drei eingeschossige Wohngebäude –typologisch und maßstäblich am nachbarschaftlichen Heimathaus orientiert- sollen, durch Rückbau von Stallgebäuden um zwei weitere Baufenster erweitert werden. Das Pastorat wurde zwischenzeitlich an einen privaten Nutzer veräußert. Die Planungsabsicht für diesen Bereich - die Erweiterung um ein Baufeld – soll entsprechend der Interessenlage der neuen Eigentümer wie im bisherigen Verfahren, beibehalten werden.

5.3 Teilraum Kolon-Eggert-Straße/Laugärten

Zielsetzung

- Planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung der aktuellen Nutzung als Kinderspielplatz (nördlicher Bereich)
- Lockere dorftypische Wohnbebauung unter Einbezug der vorhandenen Erschließung

Durchführung Bebauungsplanänderung



Abb. 13: Entwurf Preßler GmbH, Planung und Bauforschung, Recklinghausen 2005

In Erwartung einer zeitnahen Umsetzung wurde das Gebiet entwässerungstechnisch erschlossen. Aufgrund der nicht hinreichend vorhandenen Nachfrage nach diesen spezifischen historischen Wohnformen konnte auch dieses Vorhaben bislang nicht weiter umgesetzt werden.

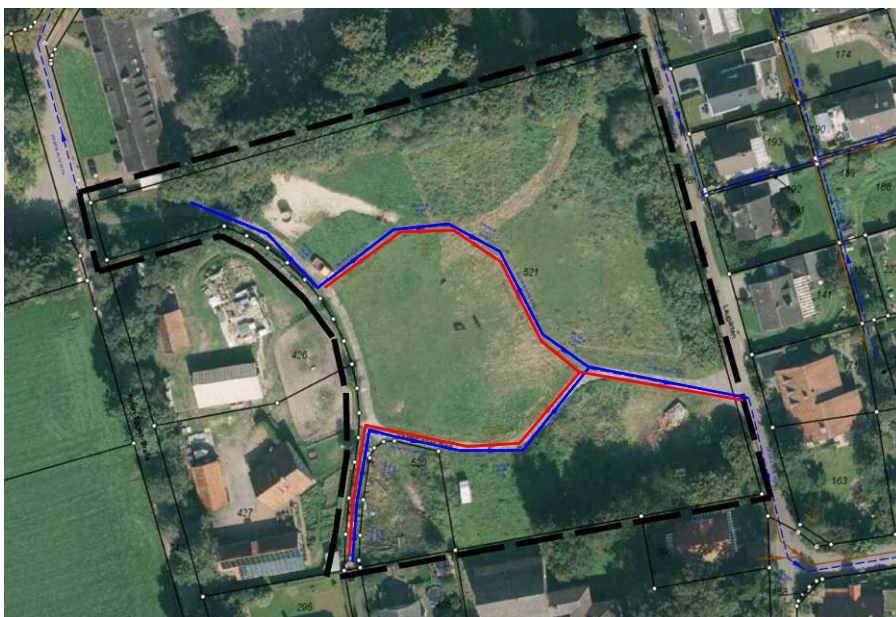


Abb. 14: Luftbildaufnahme 2014 mit Kanalisation (rot = Abwasser, blau = Regenwasser)

Alternativ hat sich im nördlichen Bereich ein Abenteuerspielplatz mit einer befristeten Baugenehmigung etabliert. Seitens der Initiative „Dorf-Land-Zukunft“ wird eine dauerhafte Legitimierung, verbunden mit einer Erweiterung des Spielplatzes angestrebt. Die Verwaltung könnte diesem Ziel, der Schaffung eines größeren, zentral gelegenen Ortsteilspielplatzes durchaus folgen. Diese Umsetzung würde aber eine grundlegende Abkehr von der bisher geplanten Nutzung und Struktur des Plangebietes bedingen. Auch wäre damit die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Kanalisation infrage gestellt.

Die Nutzung des Planbereiches Kolon-Eggert-Straße/Laugärten als Spielplatz und/oder für eine konventionelle Wohnbebauung im Rahmen der dörflichen Struktur macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

5.4 Teilraum Zum Weddenfeld

Zielsetzung

- Einzeilige offene Wohnbebauung
- Eingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum

Durchführung Bauleitplanung

Für diesen Bereich sieht der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Umnutzung der Hofstelle Thiemann zu einem Reiterhof die Nutzung „Sonder-

gebiet Wohnen mit Pferden“ vor. Bislang bestanden seitens der Hofeigentümer keinerlei Tendenzen hinsichtlich einer entsprechenden Nachnutzung. Somit sind die Voraussetzungen zur Etablierung von „Wohnen mit Pferden“ nicht gegeben.

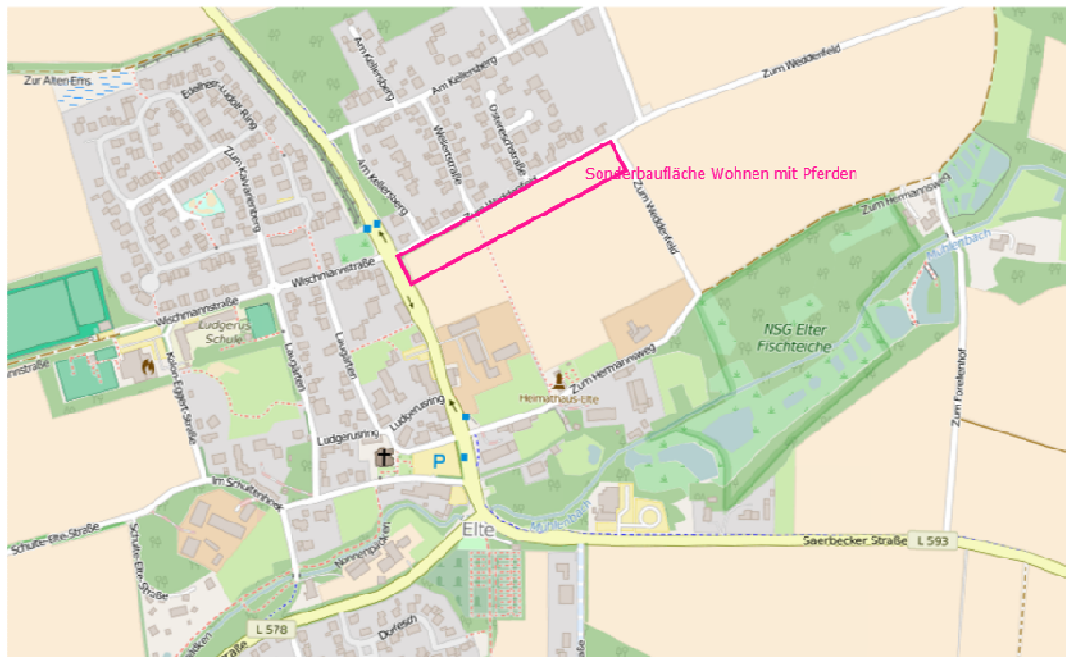


Abb. 15: Sonderbaufläche ‚Wohnen mit Pferden‘ gem. Flächennutzungsplan

Soll es hier zu einer konventionellen Wohnnutzung kommen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung zu erwirken. Wie bereits dargestellt, ist dies allerdings anders als im Falle Kolon Eggert Straße/Laugärten derzeit nicht machbar, da die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielsetzungen mittelfristig nicht zu erzielen sein wird.

5.5 Teilräume Hofstellen Glasmeyer, Wältring und Thiemann, inkl. östliches Umfeld an der Straße „Zum Hermannsweg“

Zielsetzung

- Nachnutzung durch Handwerk, Gewerbe, Wohnen unter Bewahrung der dorf- und hoftypischen Strukturen
- Erhalt der ortsbildprägenden Baumbestände und Grünbereiche

Durchführung Bauleitplanung

Die Darstellung als Dorfgebiet für alle Hofstellen im Flächennutzungsplan ist mit den anzustrebenden Nachnutzungen und Zielsetzungen vereinbar. Insofern können die planerischen Hürden in diesen Fällen als vergleichbar gering beurteilt werden. Entwicklungshemmnisse können allerdings die zu tätigen finanziellen Investitionen durch die Eigentümer sein, weshalb sich eine Umnutzung und Entwicklung bislang als schwierig erweist.

In der Vergangenheit wurden in größeren Abständen Gespräche mit den Eigentümer/innen geführt. Die Stadt Rheine wird diese Gespräche fortsetzen, um die aktuelle Situation und ggfs. die von den Eigentümern beabsichtigten Entwicklungsvorstellungen zu eruieren.

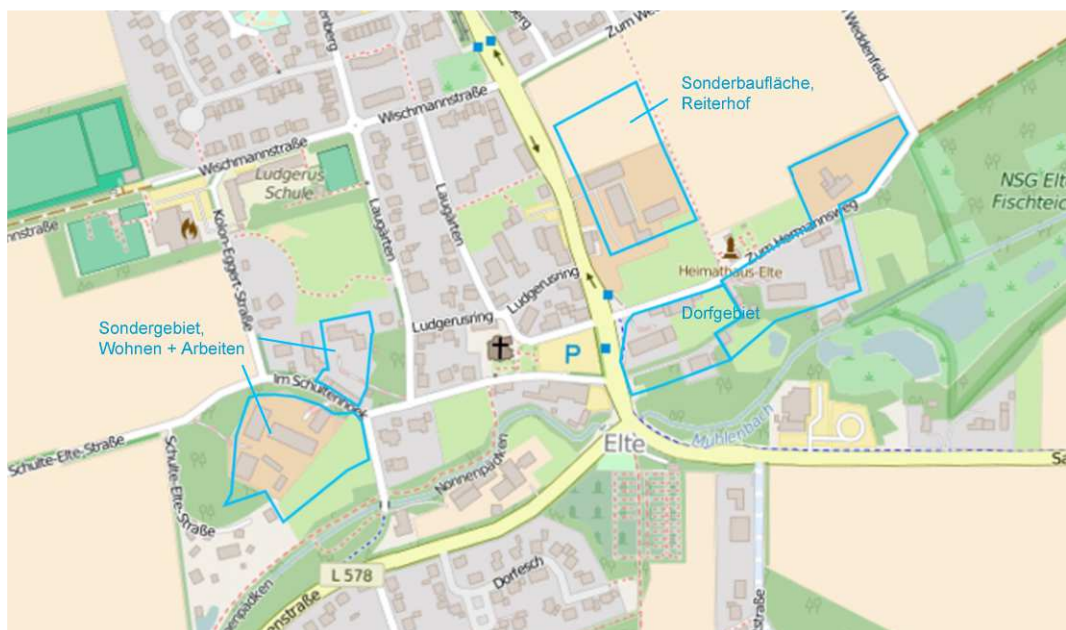


Abb. 16: Hofstellen zur Umnutzung, Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan

6. Schlussbemerkung

Der Inhalt bzw. Teile dieses Konzeptes waren mehrfach Gegenstand verschiedener Elteraner Diskussionsforen, wie des Stadtteilbeirates Elte bzw. des Arbeitskreises „Dorfentwicklung“ sowie der Initiativen „Unser Dorf hat Zukunft“ und „Dorf, Land, Zukunft“. Die hier entstandenen Anregungen und Überlegungen sind zum überwiegenden Teil hier eingeflossen.