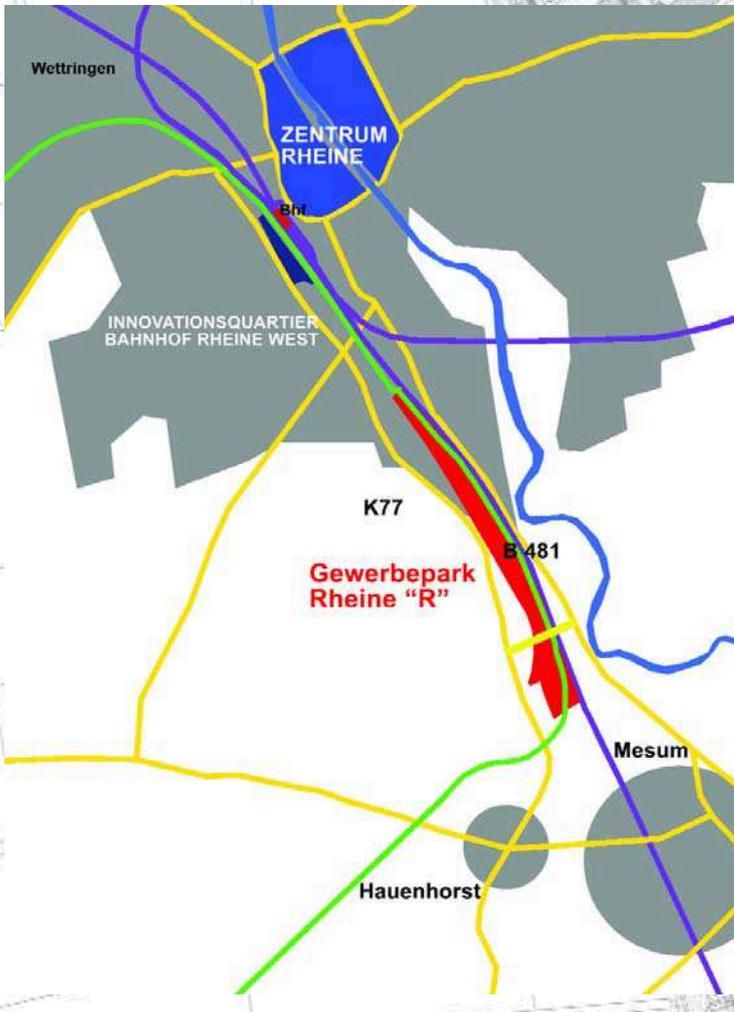
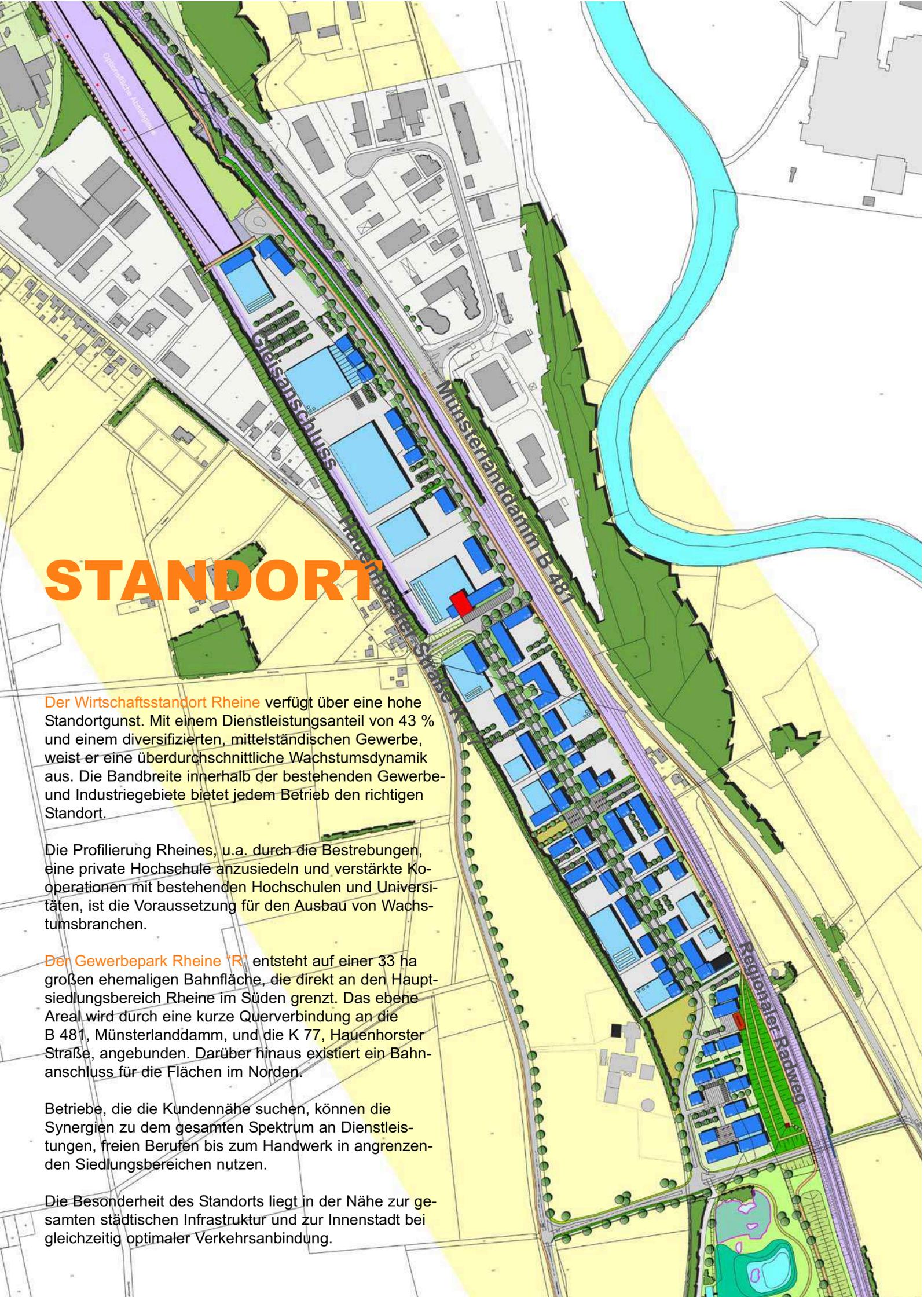


# GEWERBEPARK RHEINE "R"



An aerial site plan of the Rheine location. The plan shows a large industrial area with numerous blue-roofed buildings arranged in rows. A prominent road, labeled 'Münsterlanddamm B 481', runs diagonally through the center. To the right, a light blue river flows. Other roads include 'Hauenhorster Straße' and 'Regionaler Radweg'. A red square highlights a specific building within the industrial complex. The word 'STANDORT' is written in large orange letters on the left side of the plan. Labels for 'Gleisanschluss' and 'Hauptstraße' are also visible.

# STANDORT

Der Wirtschaftsstandort Rheine verfügt über eine hohe Standortgunst. Mit einem Dienstleistungsanteil von 43 % und einem diversifizierten, mittelständischen Gewerbe, weist er eine überdurchschnittliche Wachstumsdynamik aus. Die Bandbreite innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete bietet jedem Betrieb den richtigen Standort.

Die Profilierung Rheines, u.a. durch die Bestrebungen, eine private Hochschule anzusiedeln und verstärkte Kooperationen mit bestehenden Hochschulen und Universitäten, ist die Voraussetzung für den Ausbau von Wachstumsbranchen.

Der Gewerbepark Rheine "R" entsteht auf einer 33 ha großen ehemaligen Bahnfläche, die direkt an den Hauptsiedlungsbereich Rheine im Süden grenzt. Das ebene Areal wird durch eine kurze Querverbindung an die B 481, Münsterlanddamm, und die K 77, Hauenhorster Straße, angebunden. Darüber hinaus existiert ein Bahnanschluss für die Flächen im Norden.

Betriebe, die die Kundennähe suchen, können die Synergien zu dem gesamten Spektrum an Dienstleistungen, freien Berufen bis zum Handwerk in angrenzenden Siedlungsbereichen nutzen.

Die Besonderheit des Standorts liegt in der Nähe zur gesamten städtischen Infrastruktur und zur Innenstadt bei gleichzeitig optimaler Verkehrsanbindung.



Für Betriebe im Norden ergeben sich besondere Erschließungsqualitäten, da westlich der Bahnanschluss und östlich eine leistungsfähige, klassifizierte Straße verläuft.

Möglich sind

- Gewerbebetriebe mit arbeitsplatzintensiver Produktion, insbesondere bahnaffine Betriebe
- größere Gewerbeeinheiten mit und ohne Gleisanschluss

# NUTZUNGEN





## MITTE

Möglich sind

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Dienstleistung, Technologie, Handwerk mit Ausstellung und Verkauf kleinteilig / hochwertig

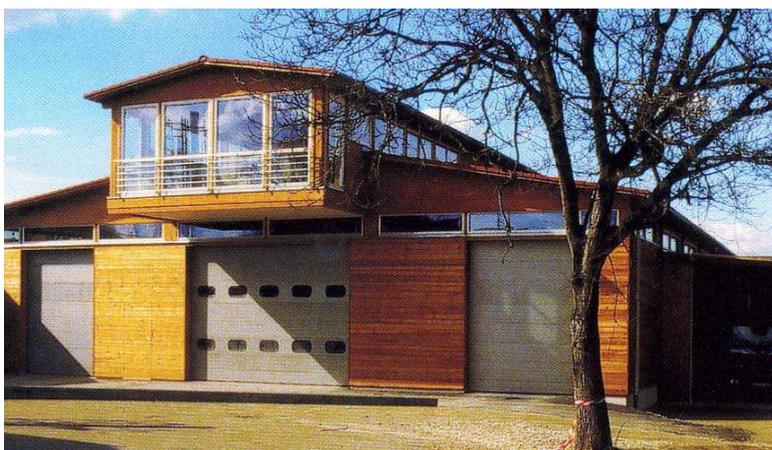


## SÜD

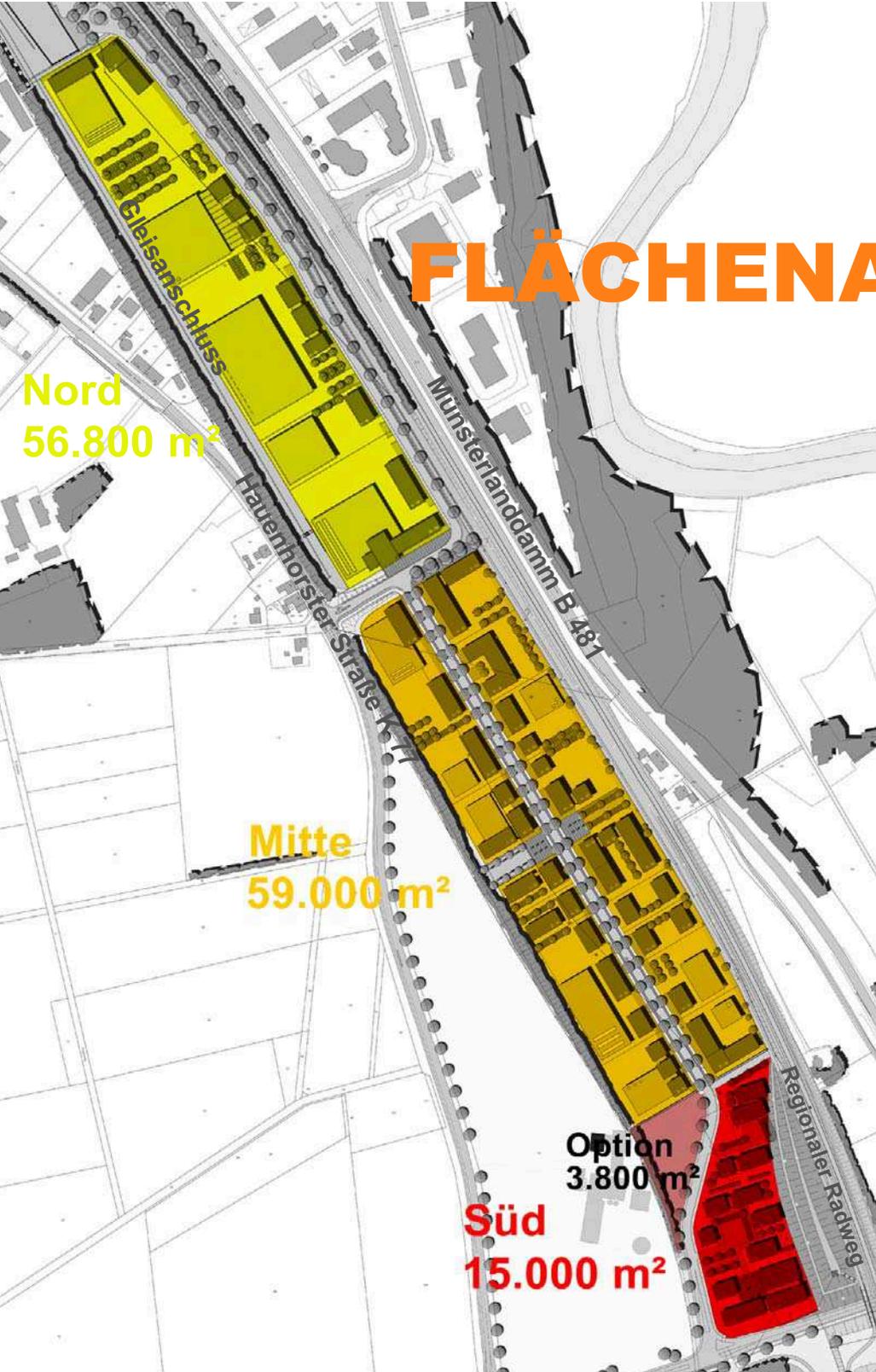
Der südliche Teil des Gewerbeparks grenzt direkt an die Querverbindung zwischen B 481, Münsterlanddamm und K 77, Hauenhorster Straße an.

Möglich sind

- Dienstleistungsunternehmen, Verwaltungen
  - Agenturen, Ingenieurbüros, Forschungs- und Technologieunternehmen
  - Unternehmen der Medienbranche, Druckereien, Gründerzentrum, Handwerkszentrum
  - Handwerk auch mit Ausstellung als kleinteilige und qualifizierte Ansiedlungen
- Anzustreben ist eine Nutzungskonzentration mit Fühlungsvorteilen untereinander



# FLÄCHENANGEBOTE



Insgesamt stehen im Gewerbepark Rheine "R" ca. 134.600 m<sup>2</sup> zu vermarktende Fläche zur Verfügung.

Der **Norden** umfasst dabei eine Fläche von ca. 56.800 m<sup>2</sup>.

Die vier länglichen Baufelder der **Mitte** haben, inklusive eines privaten Grünstreifens von 3 m für eine Baumreihe entlang des Radwegs, eine Vermarktungsfläche von 59.000 m<sup>2</sup>.

Der kompaktere **Süden** umfasst eine Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> zuzüglich der optional verfügbaren Fläche westlich der Straße von ca. 3.800m<sup>2</sup>.



**NORD**

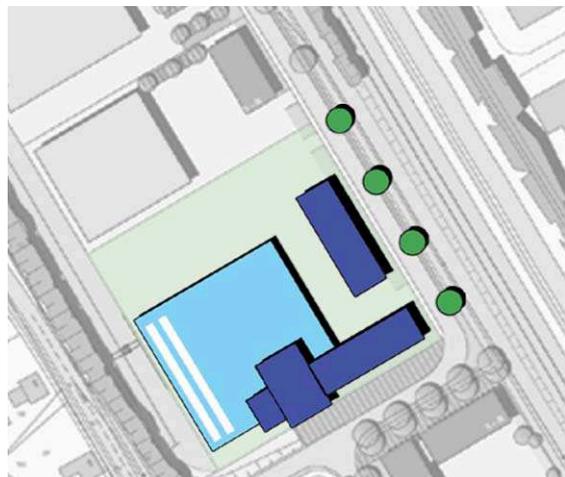
Die Netto - Gewerbefläche beträgt 56.800 m<sup>2</sup>. Durch den Verschwenk der Erschließungsstraße nach Osten können für bahnaffine Nutzungen große Baufelder mit Grundstückstiefen bis zu 120 m geschaffen werden. Grundstücke von 10.000 m<sup>2</sup> Größe im Mittel können auch weiter aufgeteilt, nicht unter 5.000 m<sup>2</sup>, oder bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zusammengefasst werden.

Maximal sind 10 Grundstücke möglich.

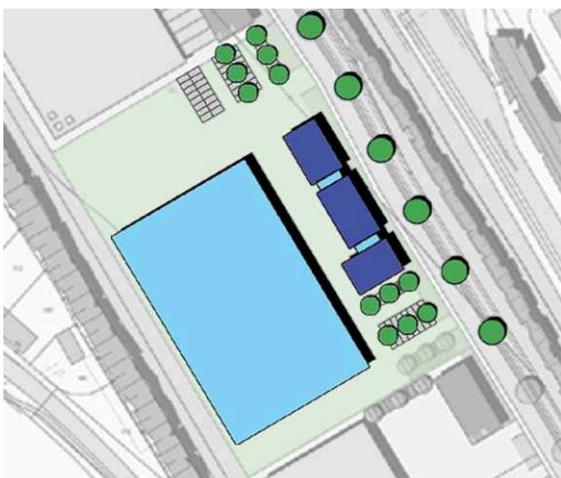
## BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE



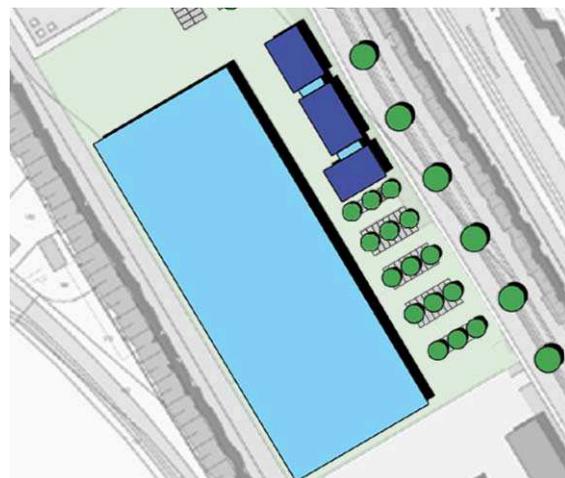
C ca. 5.000 m<sup>2</sup>



A B ca. 10.000 m<sup>2</sup>



D E F ca. 15.000 m<sup>2</sup>



C D E F ca. 20.000 m<sup>2</sup>



# MITTE

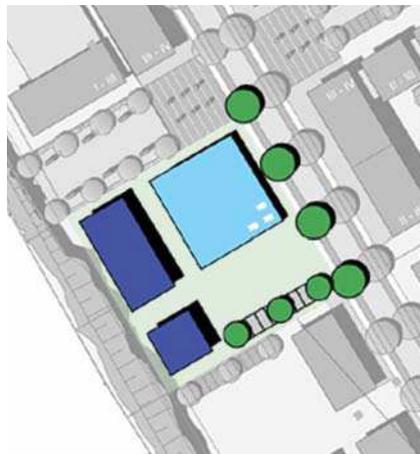
In der Mitte stehen 59.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche netto zur Verfügung. Dieses Areal wird über eine zentrale Allee erschlossen. Hieran lagern sich die flexibel einteilbaren Baufelder an. Im mittleren Bereich sind Grundstückseinheiten mit einer Standardbreite von 60 m vorgesehen. Sie sind teilbar, aber auch für ein größeres Grundstück zu mehreren zusammenfassbar, so dass hier Grundstücksgrößen von 1.800 m<sup>2</sup> bis ca. 7.200 m<sup>2</sup> oder in Einzelfällen auch bis zu 9.000 m<sup>2</sup> möglich sind.

Maximal können 32 Grundstücke entstehen.

## BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE



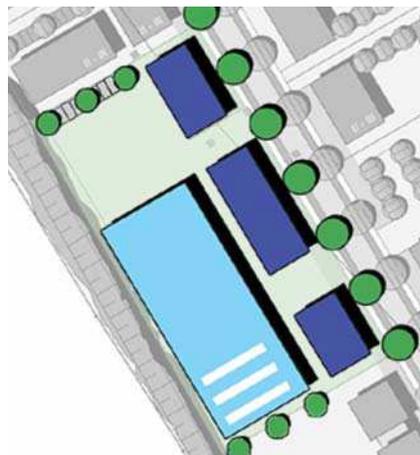
K ca. 1.800 m<sup>2</sup>



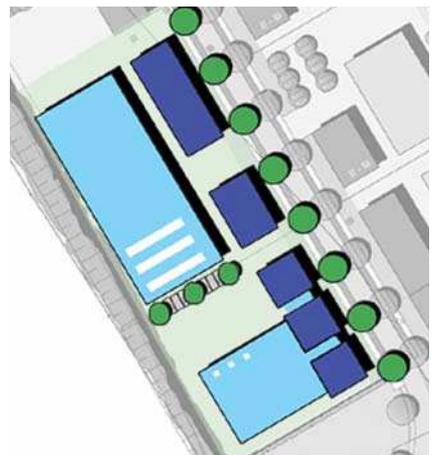
K L ca. 3.600 m<sup>2</sup>



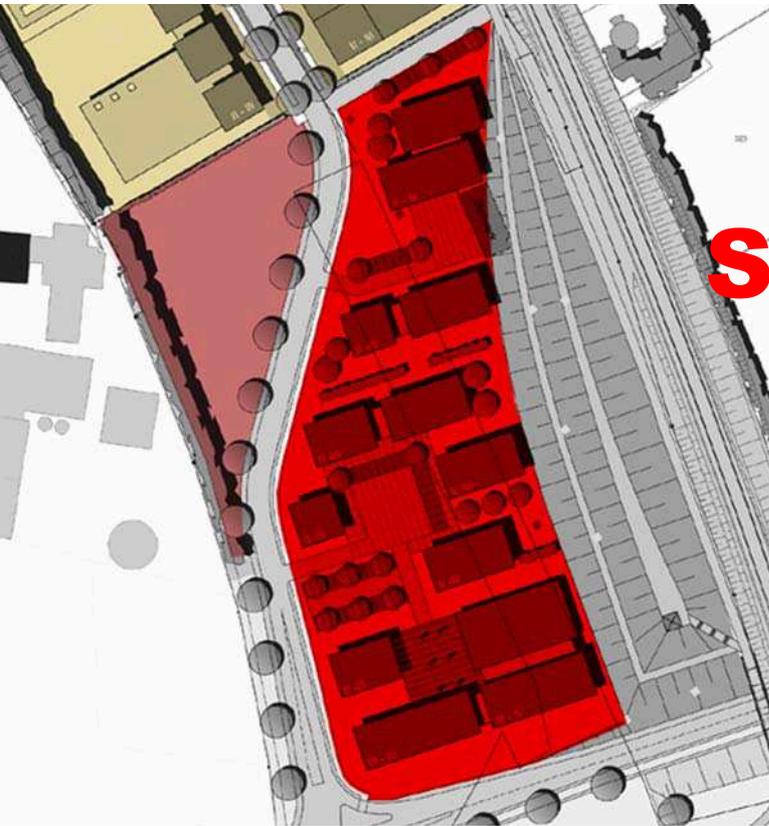
K L M ca. 5.400 m<sup>2</sup>



M N O P ca. 7.200 m<sup>2</sup>



N O P Q R ca. 9.000 m<sup>2</sup>



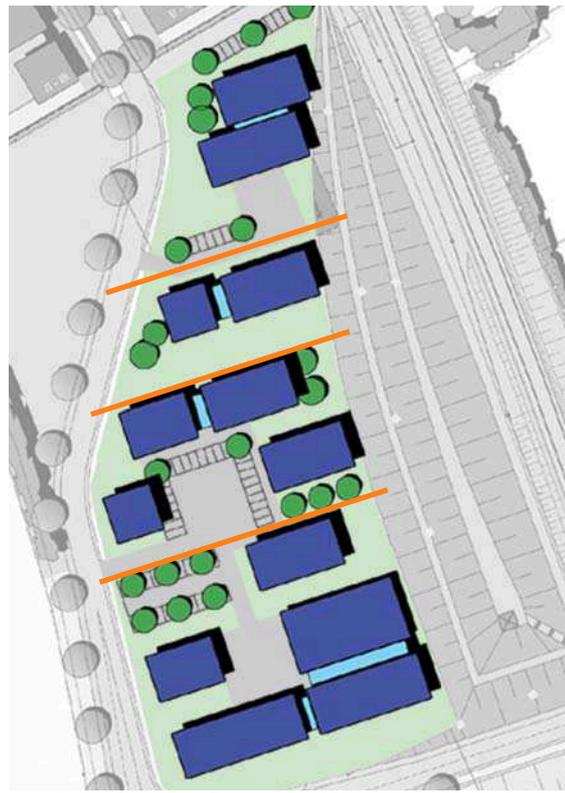
**SÜD**

Das Baufeld weist ca. 15.000 m<sup>2</sup> Netto - Gewerbefläche auf. Die Fläche ist flexibel nutzbar. Die Grundstücksgröße soll nicht über 6.000 m<sup>2</sup> gehen, d.h. eine Aufteilung in mindestens drei Grundstücke ist möglich. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt jeweils über eine private Straße mit einer Wendemöglichkeit. Besucherparkplätze können an den Wendeplätzen angeboten werden.

## **BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE**

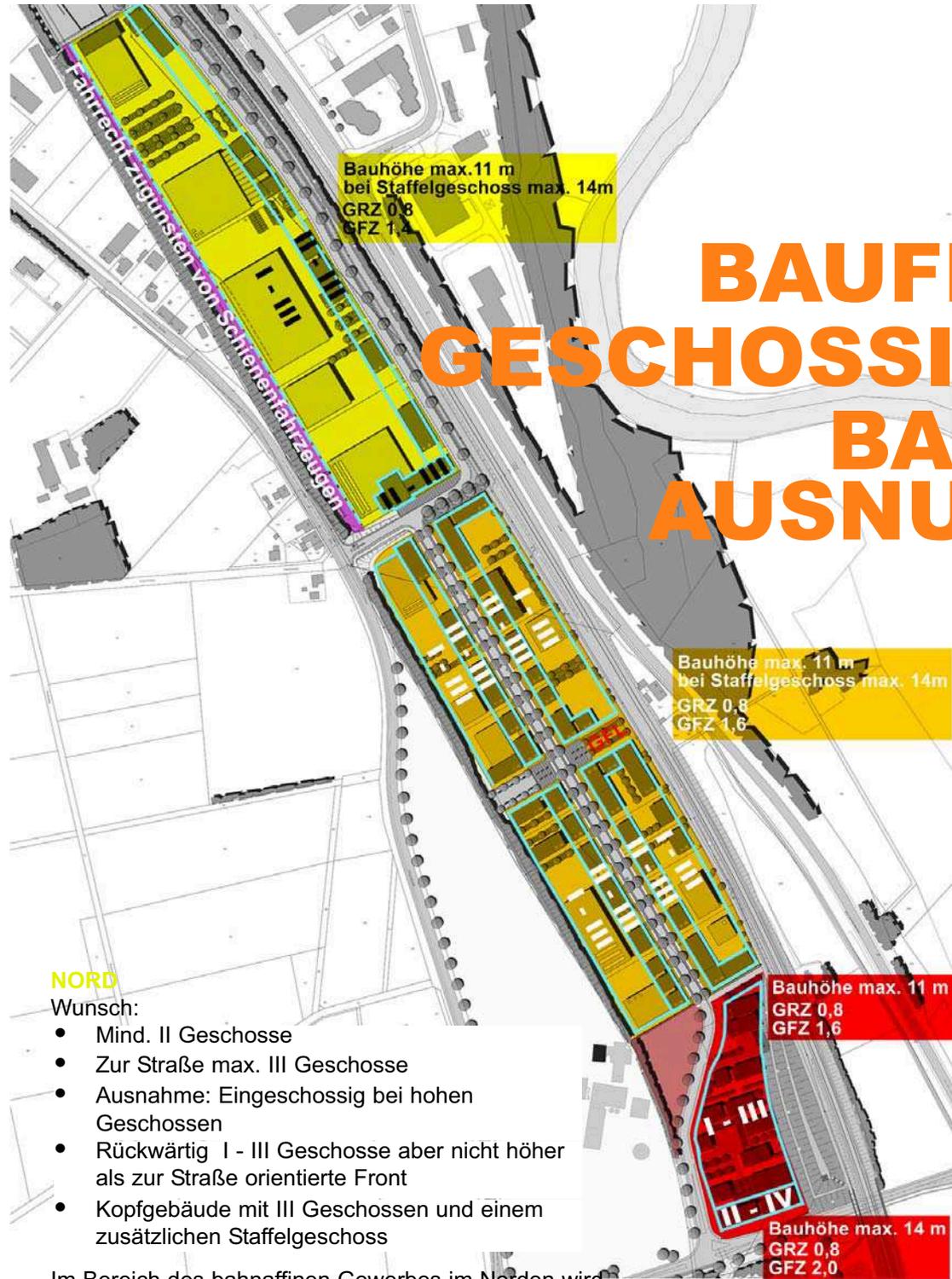


**mind. 3 Grundstücke**



**mind. 4 Grundstücke**

# BAUFELDER / GESCHOSSIGKEIT / BAULICHE AUSNUTZUNG



## NORD

Wunsch:

- Mind. II Geschosse
- Zur Straße max. III Geschosse
- Ausnahme: Eingeschossig bei hohen Geschossen
- Rückwärtig I - III Geschosse aber nicht höher als zur Straße orientierte Front
- Kopfgebäude mit III Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss

Im Bereich des bahnaffinen Gewerbes im Norden wird auf Grund der großen Grundstücke bei einer GRZ von 0,8 eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

## MITTE

Wunsch:

- Mind. II Geschosse
- Zur Straße max. III Geschosse
- Ausnahme: Eingeschossig bei hohen Geschossen
- Rückwärtig I - III Geschosse aber nicht höher als zur Straße orientierte Gebäude
- Eckgebäude im Süden
- Bauhöhe max. 11 - 14 m

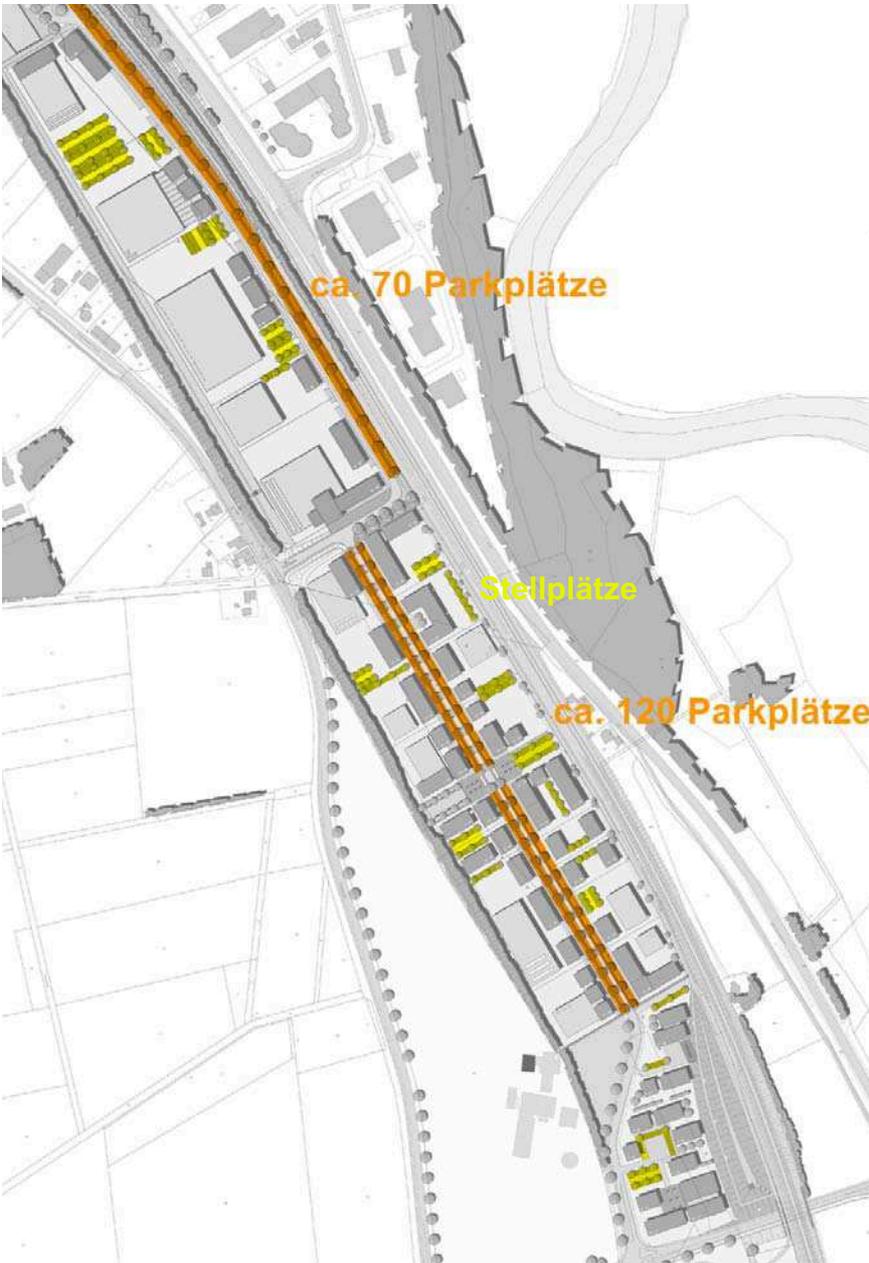
Der zentrale Platz sowie das nördliche Ende der Allee werden baulich betont. Angestrebt wird eine kompakte Bebauung -möglichst zwei- bis dreigeschossig. Die Bebauungsdichte wird in diesem Bereich mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 vorgegeben.

## SÜD

Wunsch:

- Mind. II Geschosse
- Zur Straße max. III Geschosse
- Rückwärtig I - III Geschosse aber nicht höher als zur Straße orientierte Gebäude
- Eckgebäude im Süden
- Bauhöhe max. 11 - 14 m

Der städtebaulich besonders zu betonende Bereich an der "Querspange" soll mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut werden, für die eine Geschossflächenzahl von 2,0 im Bebauungsplan festgesetzt wird.



### PARKPLÄTZE

Durch Bäume gegliedert werden ca. 190 Längsparkplätze entlang der Straßen angeboten. Analog der Gestaltung in den übrigen Gewerbegebieten der Stadt Rheine werden diese Stellplätze 2,5 m breit, damit hier auch ein LKW halten kann.

Zwischen zwei Bäumen können drei Längsparkplätze für PKWs oder ein LKW-Parkplatz angeboten werden, wenn Grundstückszufahrten nicht berücksichtigt werden müssen.

Im Nordbereich sind die Längsparkplätze zwischen den Bäumen 25 m lang, damit auch große LKWs und Sattelzüge abgestellt werden können. Die Bäume spenden Schatten und ermöglichen die städtebaulich verträgliche Integration der Straße.

### STELLPLÄTZE

Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In den privaten Vorzonen vor den Gebäuden sollen keine Stellplätze angelegt werden, als Ausnahme eventuell nur einzelne Besucherstellplätze in untergeordneter Anzahl.

Die zu erzielende städtebaulich - architektonisch anspruchsvolle Präsentation des Gewerbeparks ist nur dann zu erreichen, wenn die nötigen Stellplätze überwiegend im rückwärtigen Bereich der Grundstücke errichtet werden. Platzsparend sind Regelungen, die eine Zusammenlegung der Zufahrt vorsehen.

Im Süden des Plangebiets gibt es keine Trennung zwischen öffentlichen und privaten Park- bzw. Stellplätzen, da die Erschließung hier privat erstellt wird. Besucherstellplätze werden im Bereich der als Platz geplanten Wendeanlagen errichtet.

# PARKPLÄTZE / STELLPLÄTZE



## VORZONEN

Eine gut gestaltete Vorzone ist wichtig für das Ansehen des Unternehmens und die Adressbildung des Gebiets. Die öffentliche Allee ist inklusive der halböffentlichen Vorzone als einprägsame Einladung in das Gebiet herauszustellen.

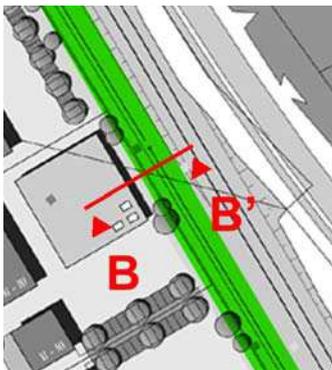
Die Vorzone ist der Gebäudezuwegung, niedriger Begrünung, die das Gebäude nicht verdeckt, Werbestelen und ggf. einer Vorfahrt oder wenigen Besucherstellplätzen vorbehalten.

Stellplätze sind in der Vorzone nur ausnahmsweise für Besucher bzw. Behinderte möglich.

Eine gärtnerische Gestaltung der Vorzone mit eventuell niedrigen Hecken gibt dem Entree des Gebäudes den richtigen Rahmen. In die Vorzone kann die Werbetafel integriert werden.

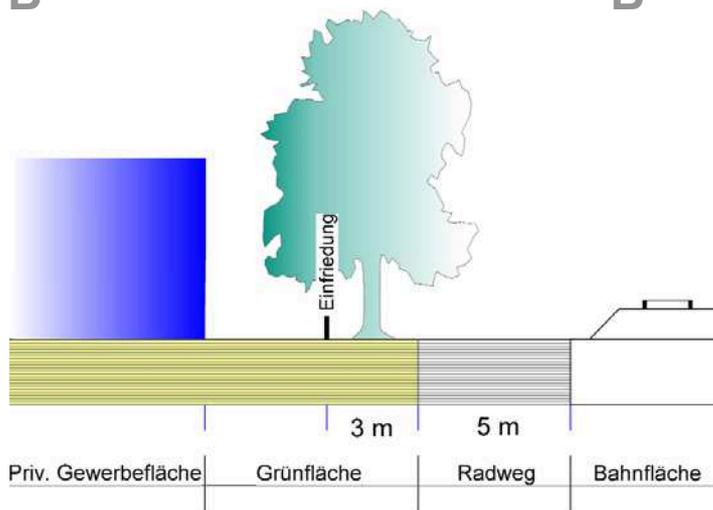


# VORZONEN / RÜCKWÄRTIGE GRÜNRÄUME



B

B'

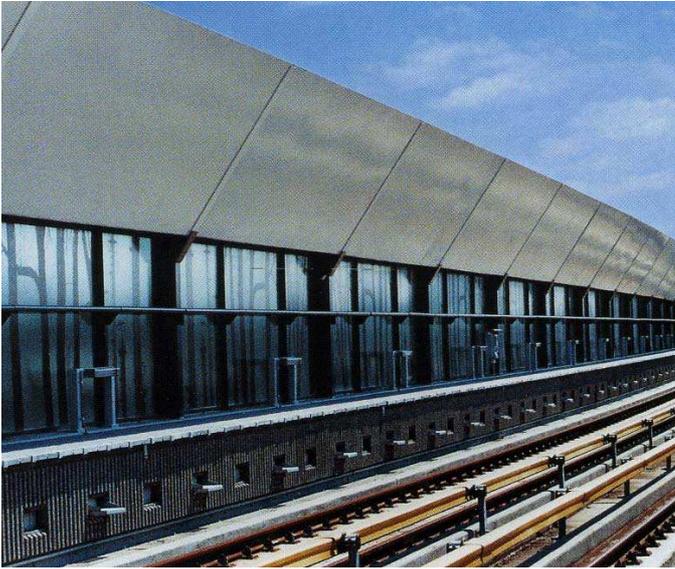


## RÜCKWÄRTIGE GRÜNRÄUME

Entlang des regionalen Radwegs Rheine-Coesfeld wird durchgängig, in einem 3 m breiten Grünstreifen parallel zum Radwegebau, eine begleitende Baumreihe aus Säulenhainbuchen gepflanzt. Im Bereich von Rheine "R" Mitte verläuft dieser Radweg entlang der rückwärtigen, östlichen Grundstücksgrenze. Hier ist ein privater Grünstreifen zur Begrenzung des Gewerbeparks vorgesehen. Beides kombiniert stellt die ideale Lösung dar. Die Gewerbetreibenden erwerben diese vorgepflanzte Fläche preisgünstig mit und verpflichten sich, die Bäume zu erhalten und die Einfriedung des Grundstücks zwischen Grünstreifen und Gewerbefläche zu legen.

### SCHALLSCHUTZ

Es ist davon auszugehen, dass passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie einzuplanen sind.



# SCHALLSCHUTZ / GERUCHSEMISSIONEN / BODENQUALITÄT

### GERUCHSEMISSIONEN

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsbelastungen ausgehen. Zur Minimierung wird eine Biofilteranlage für die Stallungen des Hofes vorgeschlagen, um eine weitestgehende Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke ermöglichen zu können.

### BODENQUALITÄT

In den Gewerbegebieten wird bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter Geländeoberfläche eine Bodenqualität wie im Wohngebiet geschaffen.