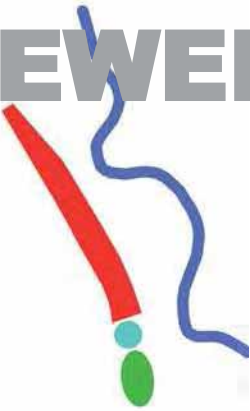


GEWERBEPARK RHEINE
"R"

**HANDBUCH
REALISIERUNG UND
GESTALTUNG**



GEWERBEPARK RHEINE "R"

HANDBUCH REALISIERUNG UND GESTALTUNG

im Auftrag der  *Leben an der Ems*

gefördert mit Städtebauförderungsmitteln
des Landes NRW und des Bundes

Inhalt, Konzept und Layout

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner
Kanalstraße 28
40547 Düsseldorf
Telefon 0211.5502460
Telefax 0211.579682
e-mail due@archstadt.de

Jens Ebener
Jutta Gruß-Rinck
Hans-Joachim Hamerla
Anna Kamphausen

Dortmund/Rheine, im April 2009

INHALT

Vorwort	5
Städtebauliches Konzept	6
Zonierung Teilbereiche	8
Zielgruppen / Nutzungen	9
STÄDTEBAULICHE UND GESTALTERISCHE LEITLINIEN	
Flächenangebot	14
Beispiele der Bebaubarkeit	16
Baufelder: Ausnutzung und Geschossigkeit	20
Erschließung	22
Park- und Stellplätze	24
Freiraum	26
Schallschutz und Betriebswohnungen	30
Geruchsemissionen / Optionsfläche Oechtering	30
Gestaltung privater Vorhaben	31
Werbung / Werbeanlagen	32
Vorzonen / Zufahrten	33
Gestaltung des öffentlichen Raums	34

VORWORT

Der Gewerbepark Rheine "R" stellt ein besonders wichtiges Projekt in der Stadtentwicklung Rheines dar. Die Chance zur Realisierung eines dringend benötigten Gewerbegebiets südlich der Innenstadt bewirkt, dass mit großer Zustimmung im Rat wie in der Bevölkerung, hohe Qualitätsansprüche an die Entwicklung gestellt werden.

Priorisierung der Standortentwicklung

Die entbehrlichen un(ter)genutzten Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs ermöglichen der Stadt die Errichtung eines hochwertigen Gewerbeparks zwischen Innenstadt und Mesum, der sonst in diesem Raum nie angeboten werden könnte.

Die Stadt strebt an, die Umsetzung der Planung offensiv zu betreiben und qualitätsorientiert zu steuern. Aufgrund der hohen (unrentierlichen) Aufbereitungskosten für die Aktivierung der Brachfläche wird die Maßnahme mit Städtebauförderungsmitteln des Landes NRW und des Bundes unterstützt. Die Erbringung eines beträchtlichen Eigenanteils stellt für die Stadt einen finanziellen Kraftakt dar, der aber durch die zu erwartende nachhaltige Entwicklungswirkung auf die Innenstadt und durch den Beitrag für die Zukunfts- und Qualitätssicherung der Stadt zu rechtfertigen ist.

Sicherung der Planungsinhalte

Wie für das Innovationsquartier lässt sich auch für den Gewerbepark Rheine "R" das angestrebte Qualitätsniveau durch die Kombination der Inhalte des Handbuchs für Realisierung und Gestaltung mit denen der abzuschließenden privatrechtlichen Grundstücksverträge realisieren. Diese Vorgehensweise ist wirkungsvoller als der alleinige Einsatz des rein rechtlichen Instrumentariums des Bebauungsplans. Der Plan erscheint eher als Gängelungsinstrument mit darin formulierten Verboten und Einschränkungen, statt zu motivieren und Perspektiven aufzuzeigen, wie es das Handbuch tut. Mit dem Handbuch und daraus abgeleiteten Exposees für Teilbereiche werden Investoren und Projektentwickler für die Planungen, deren Realisierung und städtebaulich-architektonischen Anspruch gewonnen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung von Handbuch und Bebauungsplan ergänzen sich deren Inhalte. Beide unterstützen die Umsetzung.

Das Handbuch zur Realisierung und Gestaltung - eine Umsetzungshilfe

Das Handbuch dient in erster Linie als Arbeitshilfe für die an der Umsetzung des Projekts beteiligten Mitarbeiter/-innen von Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung aber auch

- der Information und Motivation von Interessenten, Bauherren, Investoren und Architekten, ihr Vorhaben im Gewerbepark Rheine "R" zu realisieren,
- der Darstellung möglicher Zielgruppen und Nutzungen,
- der Motivation, eine qualitätvolle Umsetzung anzustreben,
- der Visualisierung städtebaulicher Lösungen und beispielhafter Gestaltungsvorschläge,
- als Grundlage für die Erarbeitung von Akquisitionsmaterialien (Flyer, Broschüren etc.).

Die gestalterischen Inhalte sind aus der Analyse aktuell nachgefragter attraktiver Gewerbegebiete sowie den positiven ortstypischen Gestaltungsmerkmalen abgeleitet. So erhält das Quartier eine eigene Adresse, fügt sich aber auch sensibel in das Umfeld ein. Die aufgezeigten Nutzungsperspektiven basieren auf einer detaillierten Auswertung des Stadtentwicklungskonzepts und der daraus abgeleiteten Vorgaben für Einzelhandelssortimente außerhalb des Zentrums, um eine stadtverträgliche Entwicklung zu sichern. Auf Grund der Lage des Gewerbeparks am Rand der Innenstadt sind die Auflagen (Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im Handbuch) etwas offener gehalten als im Innovationsquartier.

Das Handbuch ist die Grundlage für Ansiedlungsgespräche und dient der Erörterung von Bauvorhaben und der Bauberatung.



Mit dem ca. 33 ha großen Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Rheine bietet sich für die Stadt Rheine die große Chance, eine brachliegende Bahnfläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dadurch kann ein wertvoller Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden, da keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Eine neue Straße zwischen dem Münsterlanddamm (B 481) und der Hauenhorster Straße (K 77) ermöglicht nicht nur die notwendige Erschließung des zukünftigen Gewerbeparks Rheine "R", sondern dient auch der verkehrlichen Entlastung der Innenstadt Rheines. Darüber hinaus kann über die Qualifizierung des vorhandenen Freiraums - insbesondere im Süden des Gebiets - das mittlerweile entstandene Biotopsystem geschützt und eine Vernetzung der Emsaue mit dem Naturschutzgebiet Waldhügel unterstützt werden.

NORD

Der Bereich definiert seine Standortgunst u.a. über den vorhandenen Gleisanschluss, der als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit das individuelle Profil des Gebiets hervorhebt. Durch den Verschwenk der Erschließungsstraße nach Osten können für bahnaffine Nutzungen benötigte, große Baufelder mit Grundstückstiefen bis zu 120 m geschaffen werden.

MITTE UND SÜDEN

Der zwischen einer zusätzlichen Anbindung zur Hauenhorster Straße und der Verbindung zwischen Münsterlanddamm und Hauenhorster Straße, der Querspange, im Süden liegende Abschnitt ist als Gewerbe- und Dienstleistungspark konzipiert. Vorrangig sollen hier in großer Bandbreite Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, technologieorientierte Gewerbebetriebe aber auch Handwerksbetriebe, die gleichzeitig ihre Produkte präsentieren wollen, angesiedelt werden. Der mittlere Teil wird durch eine zentrale Allee erschlossen, die das Areal in zwei gleichwertige Hälften teilt. Hieran lagern sich die flexibel einteilbaren Baufelder ("Cluster") an.

Die städtebauliche Qualität des Gebiets zeichnet sich insbesondere durch eine straßenbegleitende, anspruchsvolle Bebauung der Unternehmen mit ihren Verwaltungs- und Bürogebäuden aus. Sie soll die insgesamt gute Adresse als Standortvorteil des Gewerbeparks prägen. Rückwärtige Grundstücksbereiche, die für Hallen, Lagerflächen und Stellplätze genutzt werden, sind durch Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen abzuschirmen. Ein hochwertig gestalteter öffentlicher Raum unterstützt die genannten Intentionen.

Städtebaulich besonders zu betonende Bereiche sind kompakt zu bebauen. Der Auftakt von Süden an der Querspange soll mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut werden. Als Adresse für hochwertige Unternehmen und Betriebe, die auch optischen Reize

des südlich liegenden "Öko-Areals" nutzen möchten, sind die Grundstücke besonders interessant. Der zentrale Platz im mittleren Teil sowie das nördliche Entree der Allee sind ebenfalls durch architektonische Akzente herauszustellen. Auch hier ist eine kompakte Bebauung wünschenswert, die im Zuge der Akquisition und Bauberatung angestrebt werden sollte.

Das städtebauliche Konzept für den Gewerbepark Rheine "R" beruht im Kern auf einer zentralen Haupterschließung, die das langgestreckte und ca. 150 m breite von Nordwesten nach Südosten verlaufende Gebiet gliedert und erschließt. Ein Radweg verläuft entlang seiner Ostseite und bindet an verschiedenen Stellen an den Gewerbepark an. Die Perspektive einer Radwegeverknüpfung des Bahnhofs Rheine West im Norden mit dem Gewerbepark Rheine "R" über nicht mehr genutzte Gleistrassen wird bereits in Kürze mit der Realisierung des regionalen Radwegs Rheine-Coesfeld Realität werden.

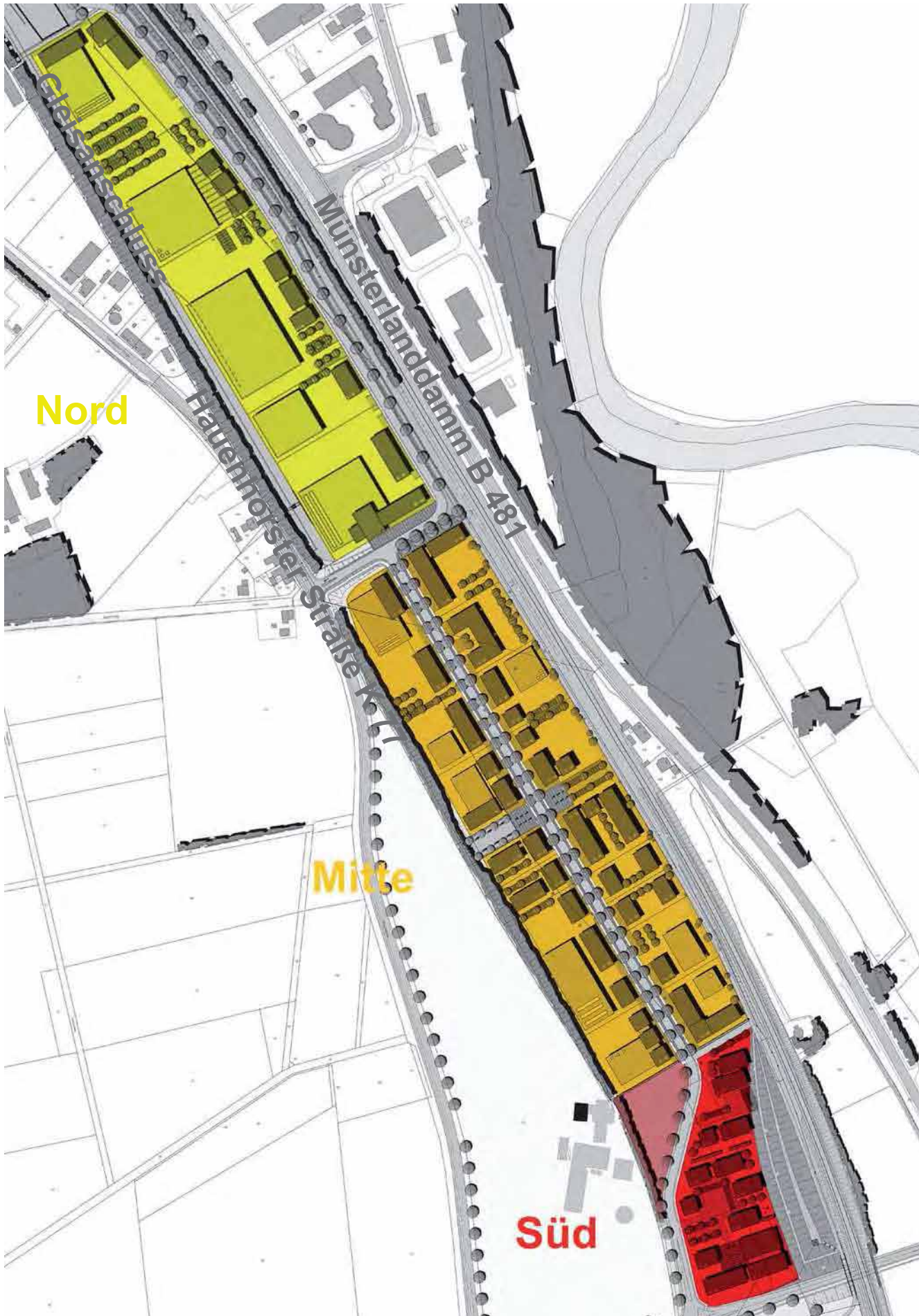
Im südlichen Bereich des Gewerbeparks verschwenkt die Straße nach Westen bis an den Rand des Gebiets. Damit wird der ehemalige Ablaufberg des Rangierbahnhofs auf der Ostseite erhalten. Das durch den Verschwenk gebildete Baufeld weist eine städtebauliche Anordnung der Gebäude in Ost-West-Richtung auf. Die Erschließung erfolgt über zwei bis drei Höfe mit jeweils einer Zufahrt zur Straße.

Mit dem von Norden nach Süden verlaufenden Grünzug entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ein 10 - 15 m breiter, dichter Grünsaum mit zum Teil hohen Bäumen geschaffen und damit das bestehende Landschaftsbild aus Richtung Waldhügel erhalten. Die südliche Grenze des Gewerbeparks nimmt Rücksicht auf die landschaftsökologische Wertigkeit der vorhandenen Biotope.

Im Südosten des Gebiets wird der Ablaufberg zu einem Landschaftsbauwerk gestaltet. Von Norden kommend, kann das Landschaftsbauwerk vom Radweg aus über einen sanft ansteigenden Fußweg "erklommen" werden. Mit einem, auf dem Kamm des Hügels errichteten Turm oder Mast wird er zu einer weit hin sichtbaren Landmarke, die auf den Gewerbepark und den Radweg hinweisen kann. Mit einer Treppenanlage nach Süden wird der Weg zur Brücke über die Verbindungsstraße fortgesetzt.

Der Bereich südlich der "Querspange" besticht durch seine vielfältige Vegetation mit den zu schützenden Biotopen. Er nimmt zukünftig auch die Anlagen für die Niederschlagsentwässerung des Gewerbegebiets auf. Ein kleiner Spazierweg durch das Gebiet kann unter Beachtung der einzelnen Biotope und geschützten Pflanzen angelegt werden und von Radfahrern oder Beschäftigten aus dem Gewerbegebiet zu Aufenthalt und Pause genutzt werden.

ZONIERUNG TEILBEREICHE



GLIEDERUNG IN DREI BEREICHE

Die qualitätsvolle städtebauliche Gliederung des Gewerbeparks wird sowohl durch Bereiche unterschiedlicher Grundstücks- und Gebäudegrößen sowie der zugeordneten Nutzung geprägt.

NORD

Der nördliche Bereich ist in große, tiefe Baufelder von 120 x 120 m gegliedert und unter anderem für bahnaffines Gewerbe geeignet.

MITTE

Der mittlere Teil zeichnet sich durch zentrale Baufelder mit höchster Flexibilität aus, bei denen kleine Baueinheiten bis zu größeren Firmen realisierbar sind.

SÜD

Das durch den Verschwenk gebildete Baufeld weist eine Baustruktur mit in Ost-West-Richtung orientierten Gebäuden auf und ist für kleinteiligere Bebauung geeignet.

ZIELGRUPPEN / NUTZUNGEN

Geplant ist ein qualifiziertes, kleinteilig strukturiertes, mit diversifizierten Branchen versehenes und mit relativ hohem Gestaltungsanspruch zu entwickelndes Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet.

Die städtebaulich-architektonischen Parameter, und die zur Wahrung des wertvollen Freiraums, berücksichtigen diese Voraussetzungen und stellen die Besonderheit dieses "innenstadtnahen Standorts" heraus.

Die Stadt Rheine verfügt damit über ein qualifiziertes Gewerbeflächenpotenzial zwischen den Siedlungsbereichen von Rheine und Mesum.

Im gesamten Gebiet sind nicht zulässig

- Betriebe, die nur in einem Industriegebiet zulässig sind (Betriebe gem. BimSchG)
- Vergnügungsstätten usw., Tankstellen, Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Zulässige, aber nicht gewünschte Betriebe sind großflächige Logistikunternehmen.

ZIELGRUPPEN / NUTZUNGEN



RHEINE "R" NORD

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

NORD





MITTE

RHEINE "R" MITTE

Möglich sind

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



SÜD

RHEINE "R" SÜD

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

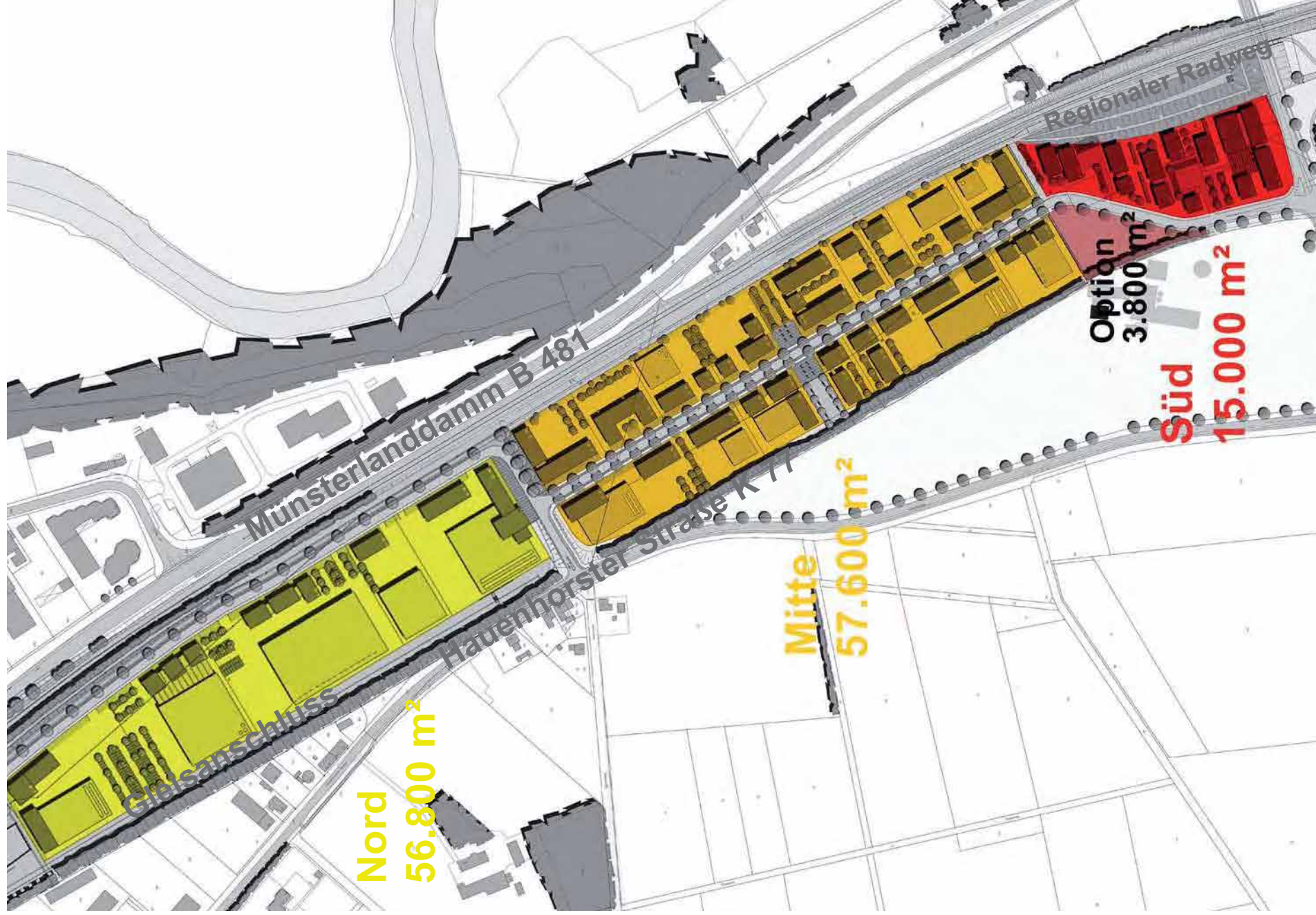
Möglich sind

- 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



STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE LEITLINIEN

FLÄCHENANGEBOT



Insgesamt stehen im Gewerbepark Rheine "R" ca. 129.400 m² zu vermarktende Fläche zur Verfügung.

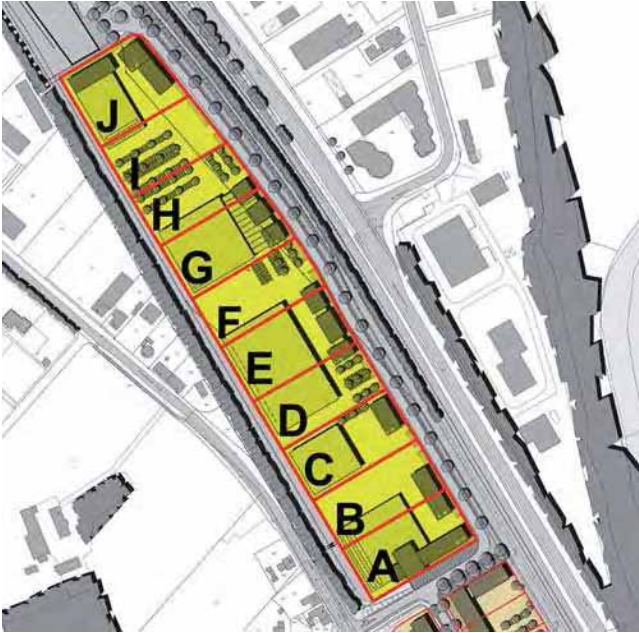
Der nördliche Teil umfasst dabei eine Fläche von ca. 56.800 m² mit dem Schienenanschluss im Westen und einer leistungsfähigen klassifizierten Straße im Osten.

Die vier länglichen Baufelder des mittleren Bereichs haben eine Vermarktungsfläche von ca. 57.600 m².

Der kompaktere südliche Teil umfasst eine Fläche von rund 15.000 m² zuzüglich der optional verfügbaren Fläche westlich der Straße von ca. 3.800 m².



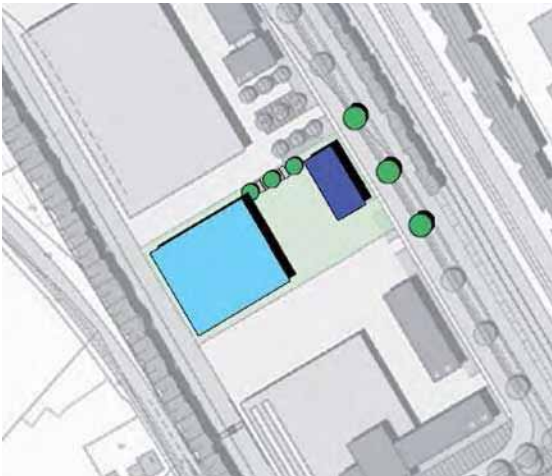
BEISPIELE DER BEBAUBARKEIT



Die Netto-Gewerbefläche beträgt ca. 56.800 m². 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 m² Größe im Mittel können auch weiter aufgeteilt, nicht unter 5.000 m² oder bis zu 20.000 m² zusammengefasst werden.

Maximal sind 10 Grundstücke möglich.

NORD



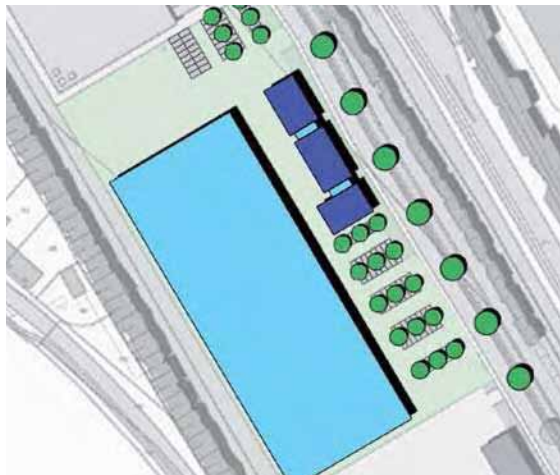
C ca. 5.000 m²



A B ca. 10.000 m²



D E F ca. 15.000 m²



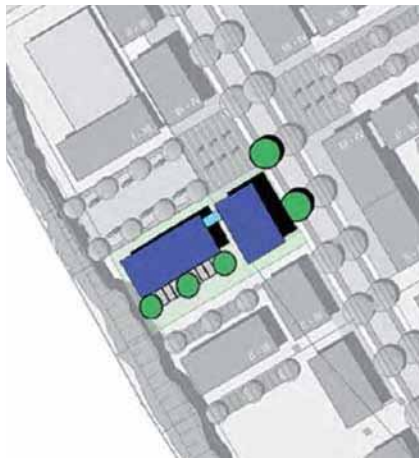
C D E F ca. 20.000 m²



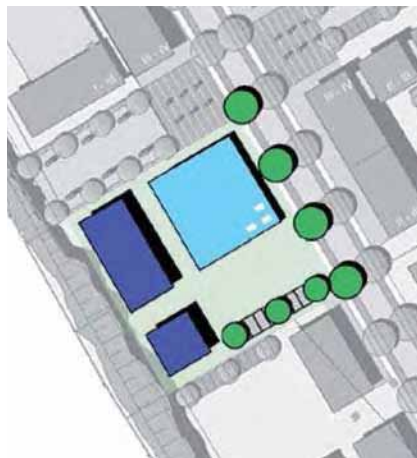
In der Mitte stehen ca. 57.600 m² Gewerbefläche netto zur Verfügung. Dieses Areal wird über eine zentrale Allee erschlossen. Hieran lagern sich die flexibel einteilbaren Baufelder an. Im mittleren Bereich sind Grundstückseinheiten mit einer Standardbreite von 60 m vorgesehen. Sie sind teilbar, aber auch für ein größeres Grundstück zu mehreren zusammenfassbar, so dass hier Grundstücksgrößen von 1.800 m² bis ca. 7.200 m² oder in Einzelfällen auch bis zu 9.000 m² möglich sind.

Maximal können 32 Grundstücke entstehen.

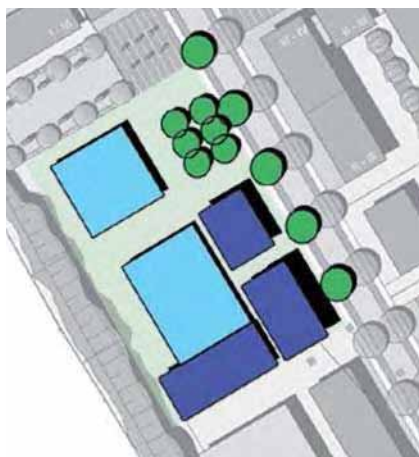
MITTE



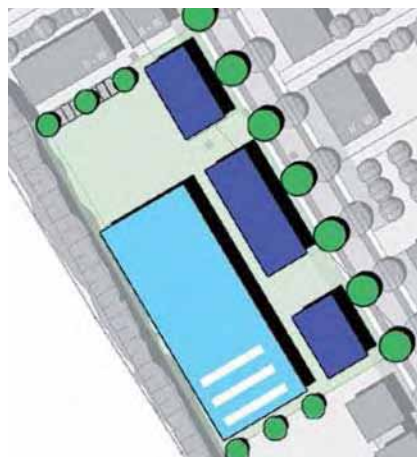
K ca. 1.800 m²



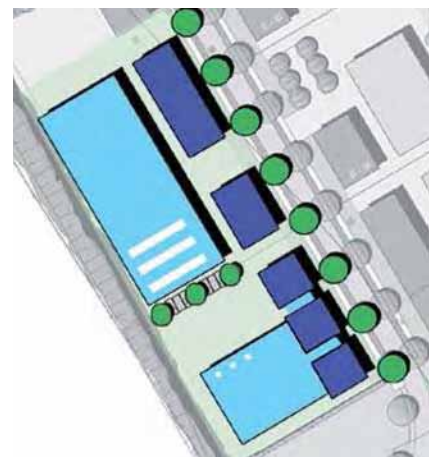
K L ca. 3.600 m²



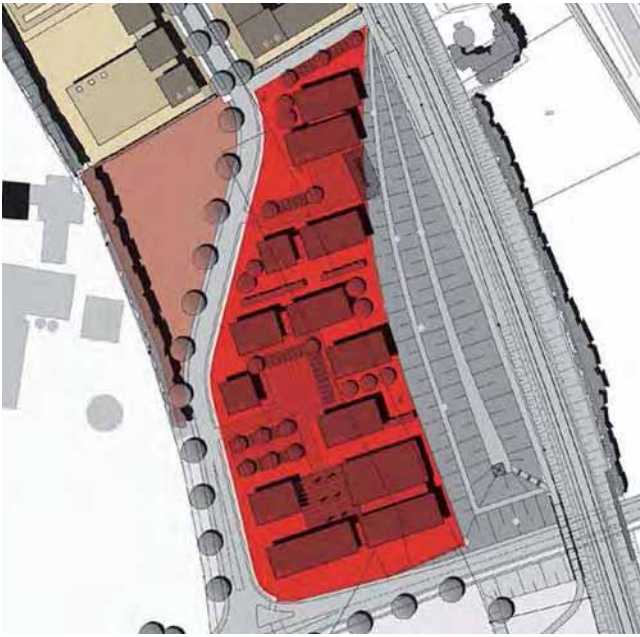
K L M
ca. 5.400 m²



M N O P
ca. 7.200 m²



N O P Q R
ca. 9.000 m²

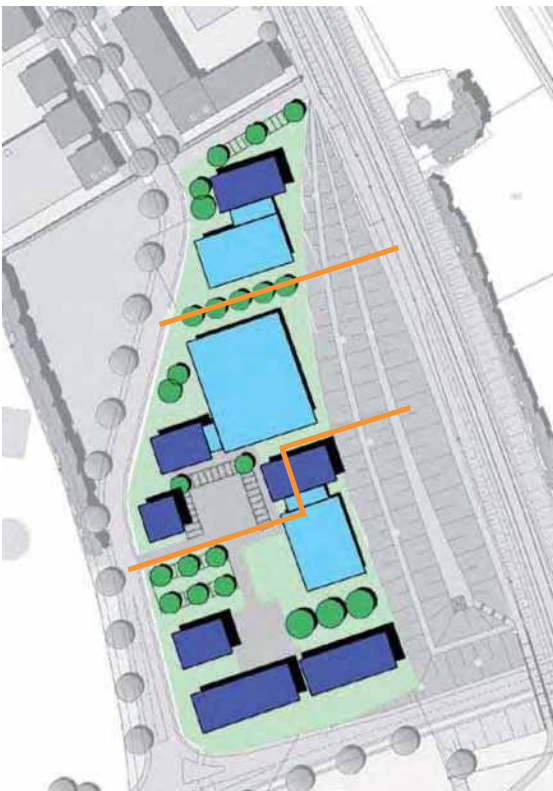


Das Baufeld weist ca. 15.000 m² Netto-Gewerbe-
fläche auf.

Es werden keine Cluster vorgegeben, dennoch ist die
Fläche flexibel nutzbar und eine Aufteilung ge-
wünscht. Die Grundstücksgröße soll nicht über
6.000 m² gehen, d.h. eine Aufteilung in drei unabhän-
gige Grundstücke ist möglich. Die Zufahrt zu den
Grundstücken erfolgt jeweils über eine private Straße
mit einer Wendemöglichkeit. **Hierzu werden zwei Zu-
fahrtsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.**

Besucherparkplätze können an den Wendeplätzen
angeboten werden.

SÜD



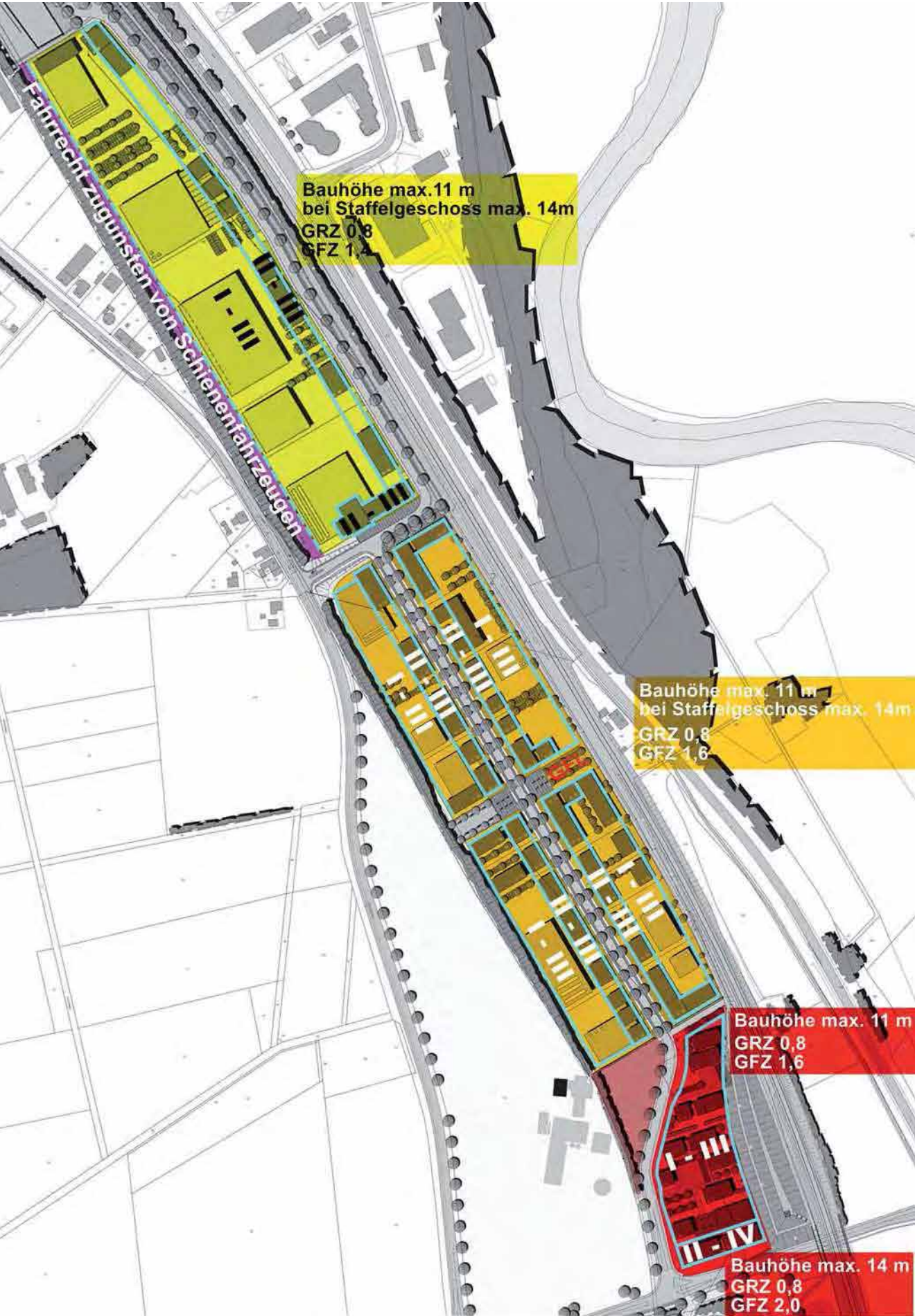
mind. 3 Grundstücke



mind. 4 Grundstücke



BAUFELDER: GESCHOSSIGKEIT UND 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 der bahnaffinen Gewerbenutzungen 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 GFZ von 2,0 im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Im Bebauungsplan werden für das gesamte Gebiet I - III Geschosse und im äußersten Süden max. IV Geschosse festgesetzt.

ERSCHLIEßUNG

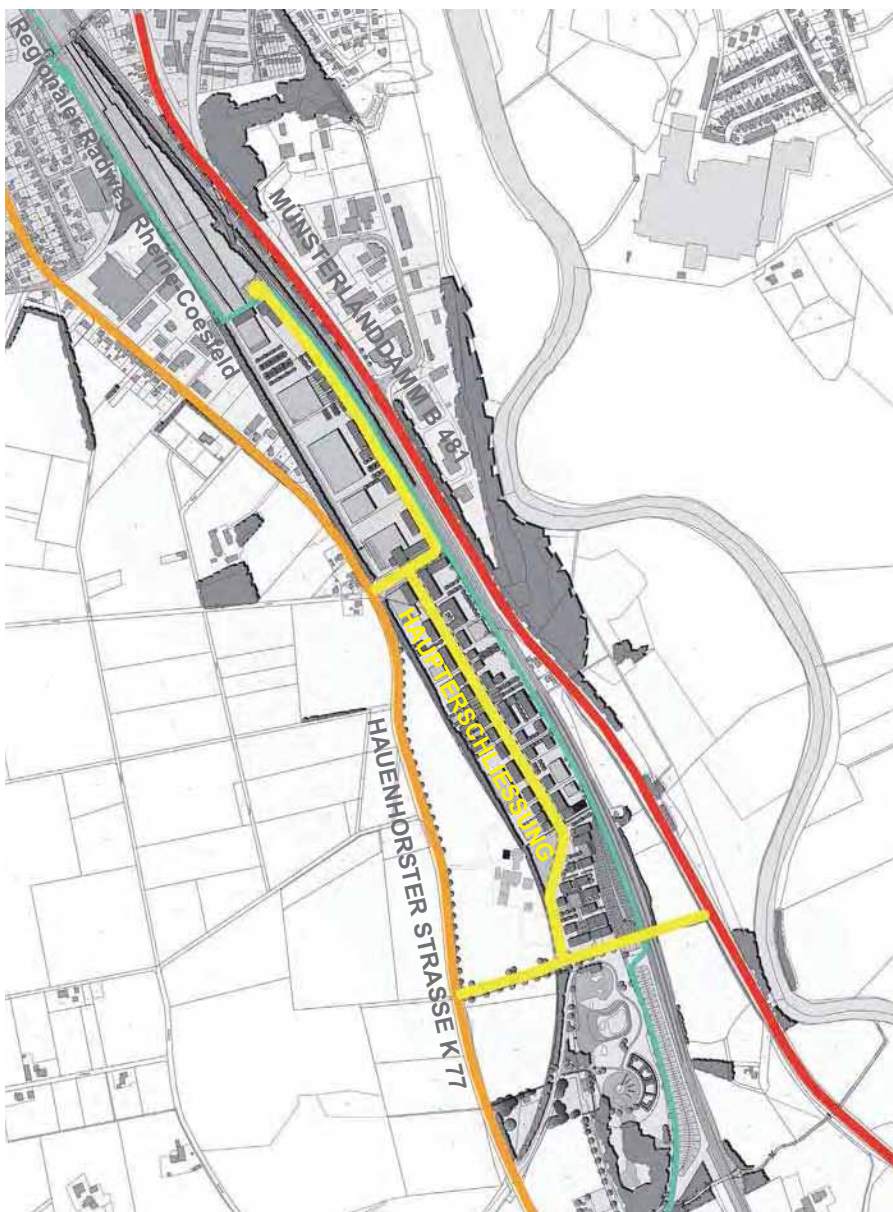
Die Erschließung des Gewerbeparks Rheine "R" über eine neue Hauptverkehrsstraße zwischen den beiden klassifizierten Straßen, dem Münsterlanddamm (B 481) und der Hauenhorster Straße (K 77), nördlich des alten Lokschuppens, ist notwendig, um das Gebiet effektiv an das lokale wie auch regionale Straßennetz anzubinden. Diese Hauptverkehrsstraße wird mit einer Querspange in Troglage unter einer neuen Bahnbrücke die Bahnlinie Rheine-Münster kreuzen.

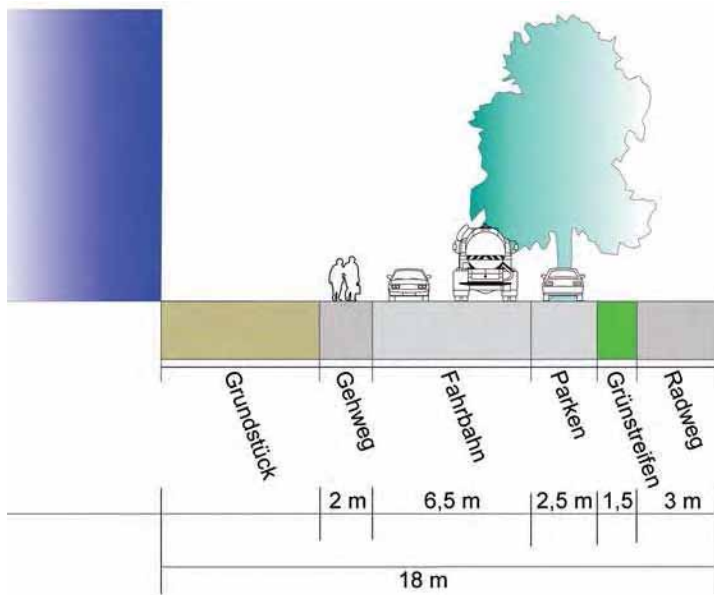
Die in die Landschaft auf Grund der ehemaligen Bahnnutzung eingeschnittene Lage des Gewerbeparks Rheine "R" erschwert die Erschließung des Gebiets. Eine zusätzliche Straßenanbindung von der Hauenhorster Straße erfolgt mit Hilfe einer Rampe. Sie soll gegenüber der Zufahrt über die Querspange eine untergeordnete Bedeutung erlangen, aber auch

für den LKW-Verkehr befahrbar sein.

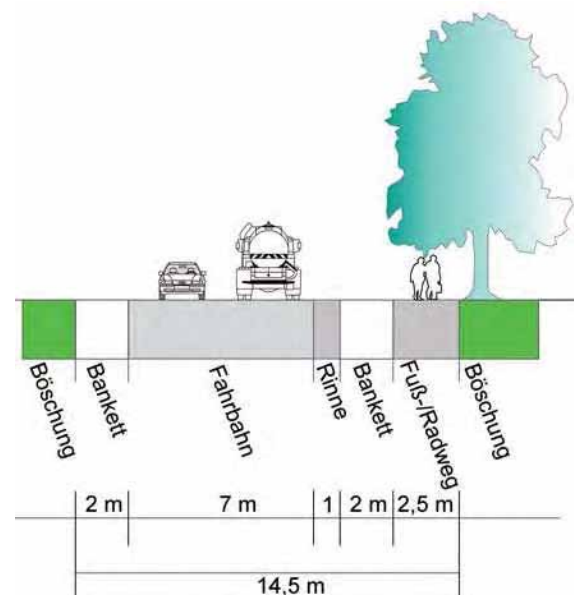
Die Haupteerschließung des Gebiets wird, von der Anbindung an die Hauenhorster Straße kommend, als Platanen-Allee mit großkronigen Bäumen mittig durch das Areal bis auf die Höhe des Hofes Oechtering geführt. Sie erhält beidseitig einen Gehweg sowie Längsparkplätze.

Im Süden wird die Straße nach Westen verschwenkt. Das Straßenprofil wird auf beiden Seiten durch Grünstreifen, die auch die notwendigen Regenwassermulden aufnehmen, gefasst. Eine Baumreihe aus Platanen innerhalb des westlichen Grünstreifens begleitet die Straße. Auf der Ostseite wird einseitig ein kombinierter Geh- und Radweg in einer Breite von mind. 2,5 m im Grünen geführt. Er dient vor allem als Verbindungsweg zwischen der Querspange und dem überregionalen Radweg.





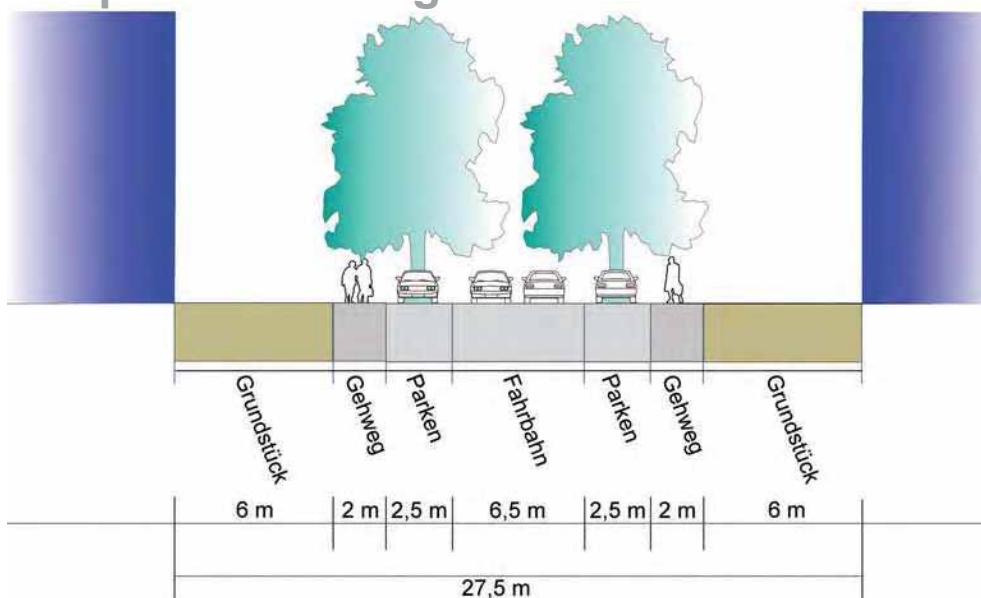
Nördliche HAUPTerschließung



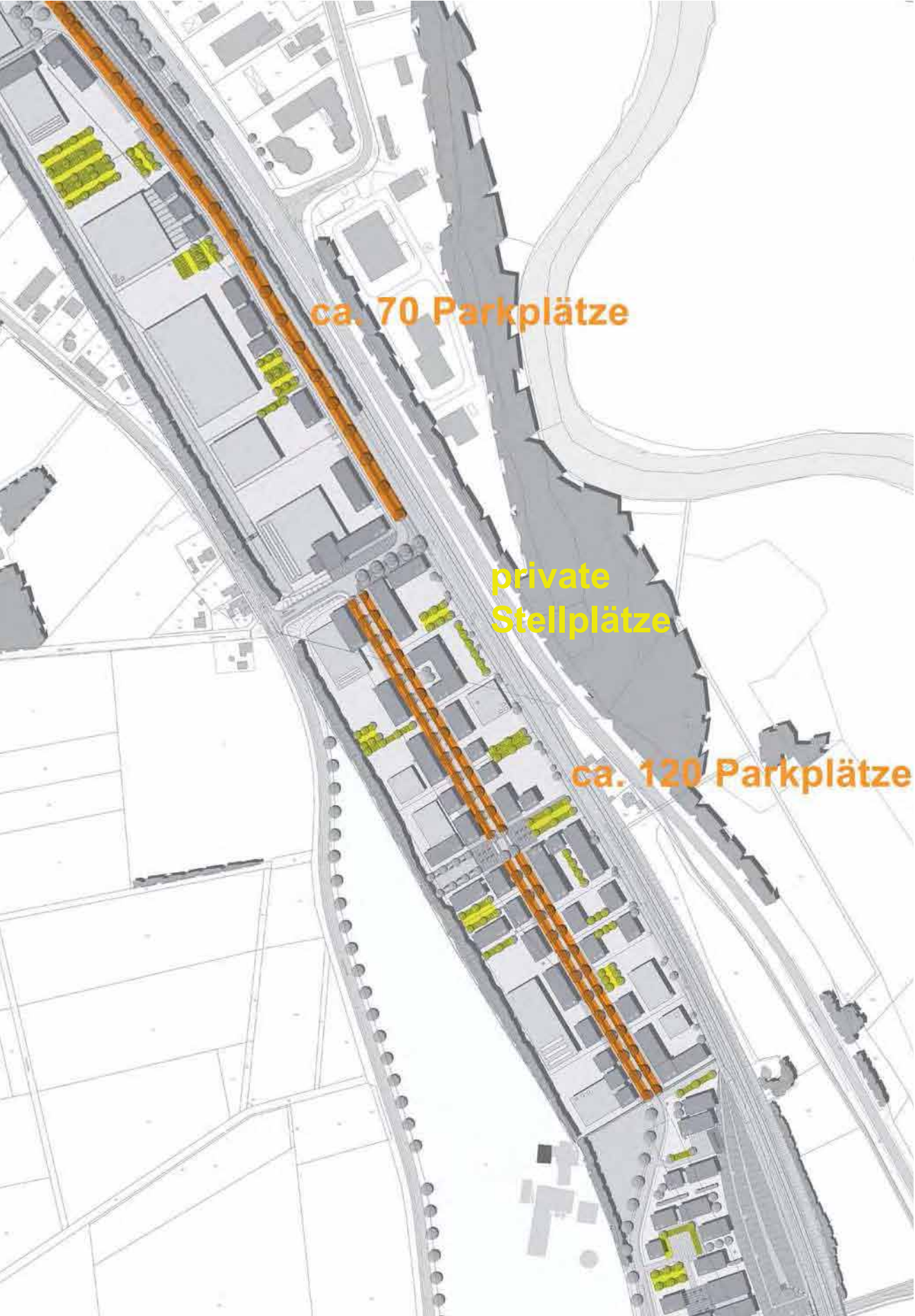
Querspange



HAUPTerschließung - Allee



PARK- UND STELLPLÄTZE



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

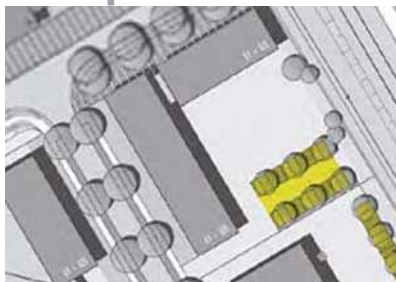
Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In den privaten Vorzonen vor den Gebäuden sollen keine Stellplätze angelegt werden, als Ausnahme eventuell nur einzelne Besucherstellplätze in untergeordneter Anzahl.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt: Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

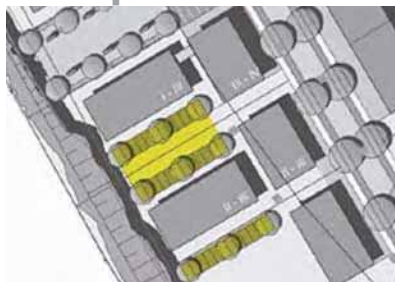
Die zu erzielende städtebaulich - architektonisch anspruchsvolle Präsentation des Gewerbeparks ist nur dann zu erreichen, wenn die nötigen Stellplätze überwiegend im rückwärtigen Bereich (Beispiel 1) der Grundstücke errichtet werden. Platzsparend sind Regelungen, die eine Zusammenlegung der Zufahrt vorsehen (Beispiel 2).

Im Süden des Plangebiets gibt es keine Trennung zwischen öffentlichen und privaten Park- bzw. Stellplätzen, da die Erschließung hier privat erstellt wird. Besucherstellplätze werden effektiv im Bereich der als Platz geplanten Wendeanlagen errichtet (Beispiel 3).

Beispiel 1



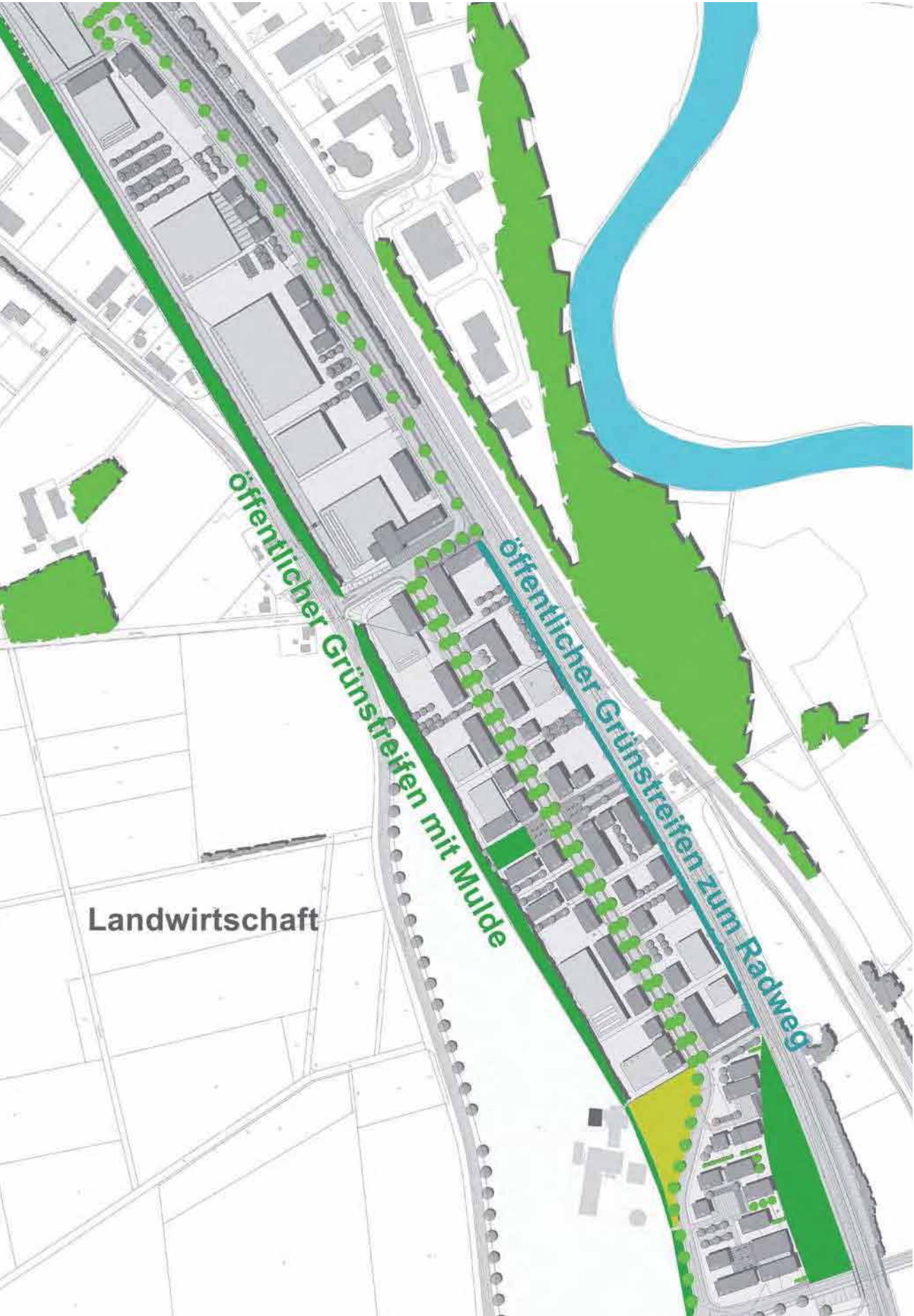
Beispiel 2



Beispiel 3



FREIRAUM



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Der öffentliche Straßenraum im Gewerbepark wird besonders durch die Allee geprägt. Sie bildet, zusammen mit der sonstigen Gestaltung des öffentlichen wie auch privaten Straßenraums und der begleitenden Bebauung die gute Adresse des Gebiets und trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Großkronige und somit auch schattenspendende Bäume stellen optische Leitlinien dar. Die Hauptachse wird als Platanen-Allee ausgebildet.

Im Gebiet sind lediglich im Zentrum des mittleren Abschnitts und im Bereich des Radwegeanschlusses im Süden kleinere, öffentliche Grünflächen geplant. Die übrigen Freiflächen sind Vorhalteflächen, z.B. für eine spätere Bebauung (östlich vom Hof Oechtering).

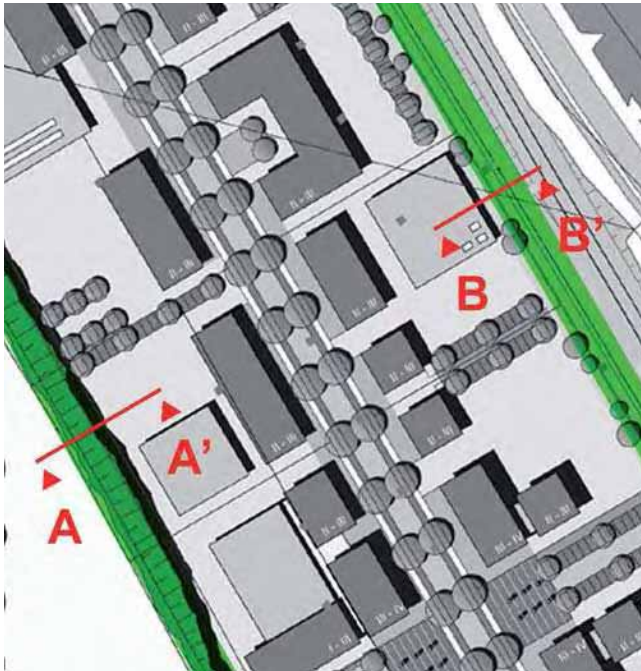
RADWEG



MOTIVATION GRÜNVERNETHUNG SÜDFLÄCHE

Für eine Grünvernetzung der Gewerbeflächen mit dem Landschaftsbauwerk Ablaufberg über Hecken und Baumpflanzungen sollte intensiv geworben werden.

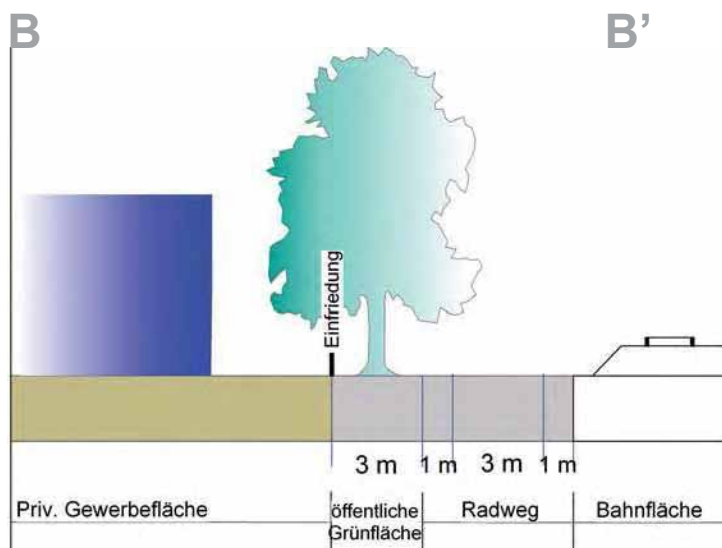
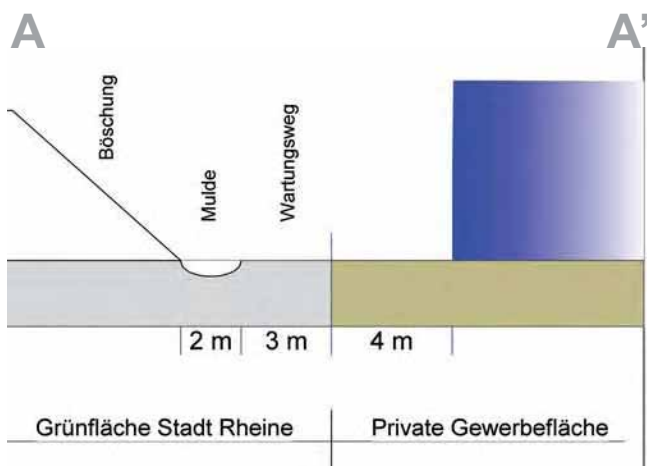
RÜCKWÄRTIGE GRÜNRÄUME



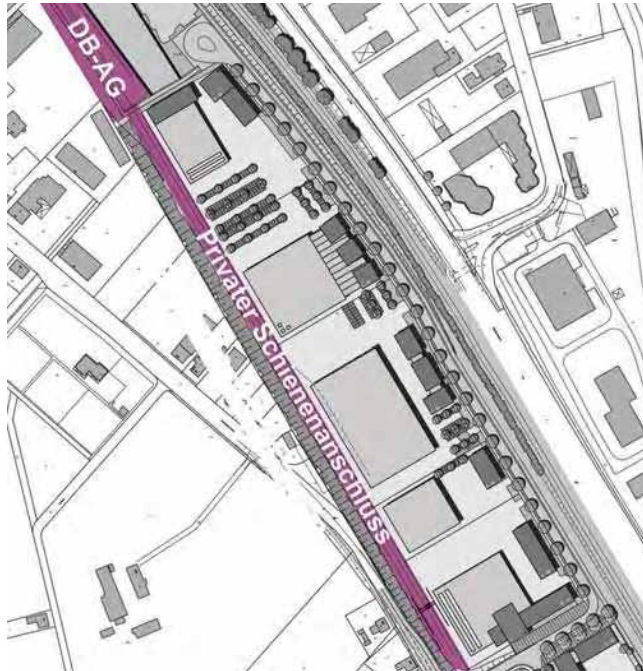
RÜCKWÄRTIGE GRÜNRÄUME

Entlang des regionalen Radwegs Rheine-Coesfeld wird durchgängig, in einem 3 m breiten Grünstreifen parallel zum Radwegebau, eine begleitende Baumreihe aus Säulenhainbuchen gepflanzt (siehe Seite 26). Im Bereich von Rheine "R" Mitte verläuft dieser Radweg entlang der rückwärtigen, östlichen Grundstücksgrenze. Hier ist ein öffentlicher Grünstreifen zur Begrenzung des Gewerbeparks vorgesehen. Beides kombiniert stellt die ideale Lösung dar.

Die Böschung nach Westen zur Hauenhorster Straße mit vorgelagerter Mulde (siehe Seite 26) und Unterhaltungsweg aus Schotterrasen wird im Bebauungsplan als Grünfläche (Stadt Rheine) festgesetzt. Die Fläche wird nicht an die Gewerbetreibenden veräußert.



GLEISTRASSE



GLEISTRASSE - ANBINDUNG GEWERBEPARK

Der nördliche Bereich des Gebiets soll für bahnaffines Gewerbe - wenn nachgefragt mit Gleisanschluss - angeboten werden. Bis unmittelbar nördlich an die Gewerbeflächen angrenzend, liegt das elektrifizierte Gleis Nr. 106. Dieser südlich fortzuführende Bahnanschluss wäre als privater Gleisanschluss auf Kosten der Unternehmen herzustellen. Das städtebauliche Konzept hält die Flächen für eine zweigleisige Trasse vor.

Im Bebauungsplan wird eine Überführung der Nachbargrundstücke gesichert mit einem Fahrrecht - zugunsten der Anlieger für den Schienenverkehr.



BODENQUALITÄT

Im Gebiet befinden sich keine Altlasten gem. den Grenzwerten des Bundesbodenschutzgesetzes. Es besteht daher bei einer neuen Nutzung als Gewerbepark keine Verpflichtung zur Sanierung von Altlasten. Der Boden im Plangebiet ist aber dennoch in geringem Umfang belastet. Die bei Bauarbeiten (Kanal und Straße) anfallenden, belasteten Bodenmassen (Z 2 und >Z 2) werden auf der Grundlage eines genehmigten Sanierungsplans im Plangebiet von Rheine "R" in verschiedene Landschaftsbauwerke eingebaut. Die leicht belasteten Böden (bis Z 1.2) werden zum Verfüllen von Baugruben verwendet.

Die zur Vermarktung heraus parzellierten Bauflächen werden über das notwendige Maß hinaus saniert. Der belastete Boden wird gemäß den Richtlinien für Wohnen, wo notwendig, ausgetauscht.

SCHALLSCHUTZ / BETRIEBSWOHNUNGEN

Für den Neubau von Wohn- und Aufenthalts- bzw. Büroräumen werden im Bebauungsplan auf Grundlage eines Schallgutachtens zwei Lärmpegelbereiche (IV und V) festgesetzt, innerhalb der die jeweiligen Schalldämmmaße der Außenbauteile des Gebäudes einzuhalten sind.

BETRIEBSWOHNUNGEN IM GWERBEPARK

Betriebswohnungen sollen - untergeordnet zur gewerblichen Nutzung - zugelassen werden. Eine Einschränkung des Gewerbeparks wird dadurch nicht ausgelöst. Die Schutzansprüche für gesundes Wohnen sind im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (insbesondere Schallschutz). Die Vorbelastung durch Verkehrslärm, insbesondere der Bahnstrecke, wurden innerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einem Gutachten ermittelt. Hierdurch ergeben sich Bereiche, die für Betriebswohnungen nicht oder nur eingeschränkt geeignet sind und daher im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Bereiche, in denen auf Grund der Geruchsbelastungen, ausgehend vom "Hof Oechtering", Betriebswohnungen nicht zulässig sind, werden im Bebauungsplan markiert. Die zu ergreifenden Maßnahmen (Art, Umfang und Standort einer Biofilteranlage) sind in die Bauleitplanung (durch eine Änderung des Bebauungsplans) einzustellen.

Zonen unterschiedlicher Geruchsbelastung mit (rot) und ohne Biofilteranlage (gelb)



GERUCHSEMISSIONEN / OPTIONSFLÄCHE OECHTERING

AUSWIRKUNGEN DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBS OECHTERING AUF DEN GEPLANTEN GWERBEPARK (GERUCHSBELASTUNGEN)

An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsbelastungen ausgehen. Trotz der Geruchsbelastungen kann auch in den angrenzenden Bereichen eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden. **Hierzu sind gemäß eines Geruchsgutachtens Zonen (gelbe Abgrenzung im Plan) um den Hof Oechtering definiert, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden als**

- Bereiche ohne jegliche Auflagen
- Ausschluss von Wohnen (Betriebswohnungen im Gewerbepark, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) (Zone 2)
- Bereiche mit Nutzungen ohne dauernden Aufenthalt, z.B. Lagerhallen, Lager, Stellplätze etc. (Zone 1)

Diese Zonen würden für einen Teil des Gewerbeparks erhebliche Einschränkungen bewirken. Zur Reduzierung der Geruchsbelastung und somit Verkleinerung der Zonen mit Nutzungsbeschränkung (rote Abgrenzung im Plan) wird eine Biofilteranlage für die Stallungen des Hofes Oechtering vorgeschlagen. Das Geruchsgutachten wurde auf Grundlage der geänderten Richtlinien (GIRL) neu berechnet. Die neue Richtlinie ergibt eine Reduzierung der Belastungswerte. Beide Maßnahmen in Kombination führen zu einer Verbesserung der Vermarktungsschancen für den betroffenen Teil des Gewerbeparks.

OPTIONSFLÄCHE OECHTERING

Zwischen dem im Südwesten unmittelbar an das Gebiet grenzenden Hof Oechtering und der verschwenkten Haupteinfahrt entsteht eine Dreiecksfläche. Sie kann auf Grund der aktuellen Geruchsbelastung durch den Hof Oechtering nicht mit Nutzungen belegt werden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Je nachdem in welchem Umfang geruchsmindernde Maßnahmen, z.B. durch eine Biofilteranlage, durchgeführt werden, kann dieses Grundstück zukünftig mit einem Solitärgebäude bebaut werden, dessen Ausrichtung sich an der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite orientiert.

Bis zur Klärung des Sachverhalts wird die Optionsfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit für eine zukünftige Planänderung gesichert.



GESTALTUNG PRIVATER VORHABEN

GESTALTUNG PRIVATER VORHABEN

Die neuen Gewerbebetriebe präsentieren sich zur Allee und zur gestalteten Haupteinfahrt. Angestrebt wird eine straßenbegleitende Bebauung von mind. zwei, max. drei bzw. vier Geschossen im Süden oder einem repräsentativen eingeschossigen Gebäude mit einer Geschosshöhe von mindestens 6 - 7 m. Mit der Orientierung der Fassade der Hauptgebäude zur Straße und einer abgestimmten Gestaltung in Dachform, Gliederung, Farbe und Material wird der neue Gewerbepark als harmonische Einheit wahrgenommen.

FASSADE

Die Fassade soll einen Akzent setzen, aufmerksam machen und Kunden einladen. Große Gebäude sind zu gliedern, nicht nur durch einen Versatz in der Bauflucht, sondern z.B. auch durch die Materialwahl. Die Materialwahl kann sich auf Stahl und Glas, Putz, Stein, Holz, Keramik und beschichtete Metalloberflächen beziehen. Somit ergibt sich ein großes Gestaltungsspektrum, das dann aber auch einer feinfühligsten Abstimmung bedarf.

DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft ist in ihrer Wertigkeit ebenso wie andere gestalterische Merkmale zu definieren. Die grundsätzlich angestrebte Dachform ist das Flachdach. Als Ausnahme kann auch ein Pult-, Zelt- oder Tonnendach errichtet werden.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sollte in Metall ausgeführt werden.

Flachdächer können auch begrünt werden.



WERBUNG / WERBEANLAGEN

Es ist wichtig, dass sich die Firmen des Gewerbeparks auffallend präsentieren und dem Kunden mit Hinweisschildern Orientierung geben. Es ist zu berücksichtigen, dass individuelle Außenwerbung immer das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets beeinflusst. Angepasste und gut integrierte Werbung liefert positive Effekte für das gesamte Areal.

Im Bebauungsplan werden folgende Vorgaben gemacht:

Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebs zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind zu der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.



VORZONEN / ZUFAHRTEN

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

Die Gestaltung der Vorzone soll mit Beispielen belegt und kein Pflanzgebot festgesetzt werden.

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

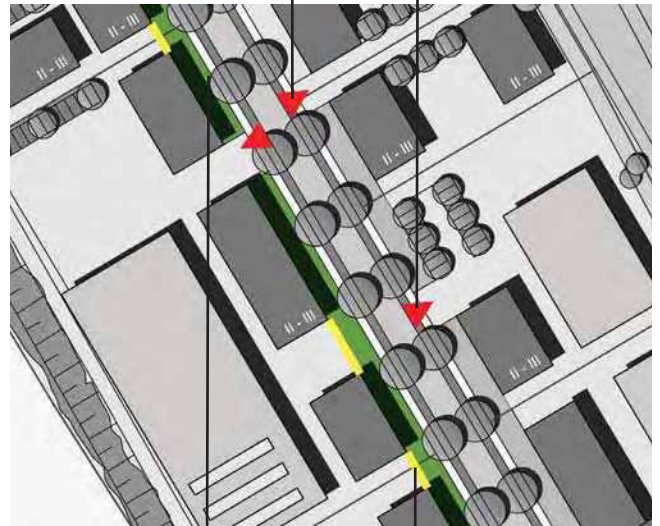
Stellplätze sind in der Vorzone (außerhalb der überbaubaren Fläche in Richtung Erschließungsstraße) nur ausnahmsweise für Besucher bzw. Behinderte zulässig.

Die Einfriedungen zur Straße / Gehwegkante sollen den Raum der Vorzone nicht zustellen. Hierzu soll motiviert werden. Einfriedungen sind nur im Bauwich oder zur seitlichen und rückwärtigen Grenze zulässig.

Bei abweichender Bauweise ist der Grenzabstand nicht festgelegt. Er muss aber mindestens 3 m betragen, sodass hierüber eine Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks erfolgen kann. Für eine LKW-Zufahrt sollte dieser Bereich mindestens eine Breite von 3,5 - 4 m haben.

gemeinsame Zufahrt für zwei Grundstücke

Einzeleinfahrt
(ein Längsparkplatz entfällt)



Einfriedungen hinter der
"Vorzone"

Vorzone (6 m breit)

- ist adressbildend
- hat grüne Gestaltung
- nimmt Werbung und Zufahrten auf
- hat ggf. eine Vorfahrt und Besucherstellplätze
- hat keine Einfriedung zum Gehweg



GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es werden nur Verkehrsflächen festgesetzt, nicht der Ausbau oder eine Baumpflanzung.

Die Ausbauplanung regelt die Details.

Die neuen Gewerbebetriebe präsentieren sich entlang der Haupteerschließung. Zentrales Gestaltungselement ist die Allee. Der Ausbau erfolgt mit guten aber nicht teuren Materialien zu einem hochwertigen öffentlichen Stadtraum. Er wird im Zentrum des Plangebiets durch einen Platz geprägt - wichtiger Treffpunkt im Gewerbepark. Infotafeln für Gewerbebetriebe und Infostelen zur Historie des ehemaligen Güterbahnhofs und Bahnbetriebwerks geben Hinweise, Graffitikünstler gestalten Böschungsmauern abwechslungsreich. Hierzu können Wettbewerbe veranstaltet werden.

Die private Anbindung an die Haupteerschließung erfolgt im Süden über maximal zwei, je 15 m breite Zufahrtsbereiche. Es soll die Qualität einer "anbau-freien" Straße erzielt werden.

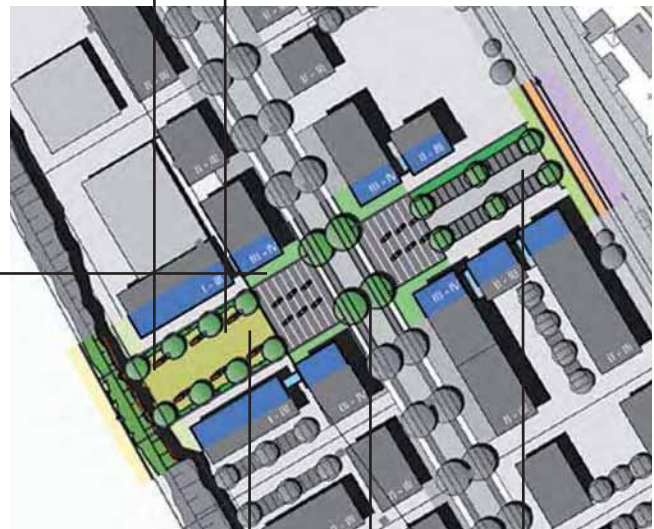
Der Wendehammer am Ende der Haupteerschließungsstraße im Norden ist mit 26 m Durchmesser für die Befahrbarkeit durch Lastzüge geeignet.



Infotafeln dokumentieren die Historie des Ortes



Ruhiger Rückzugsraum ohne Versiegelung



Aufenthaltsqualität



Grüngestaltung

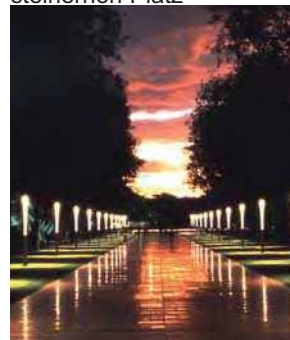


Möblierung



Verbindung zum Radweg

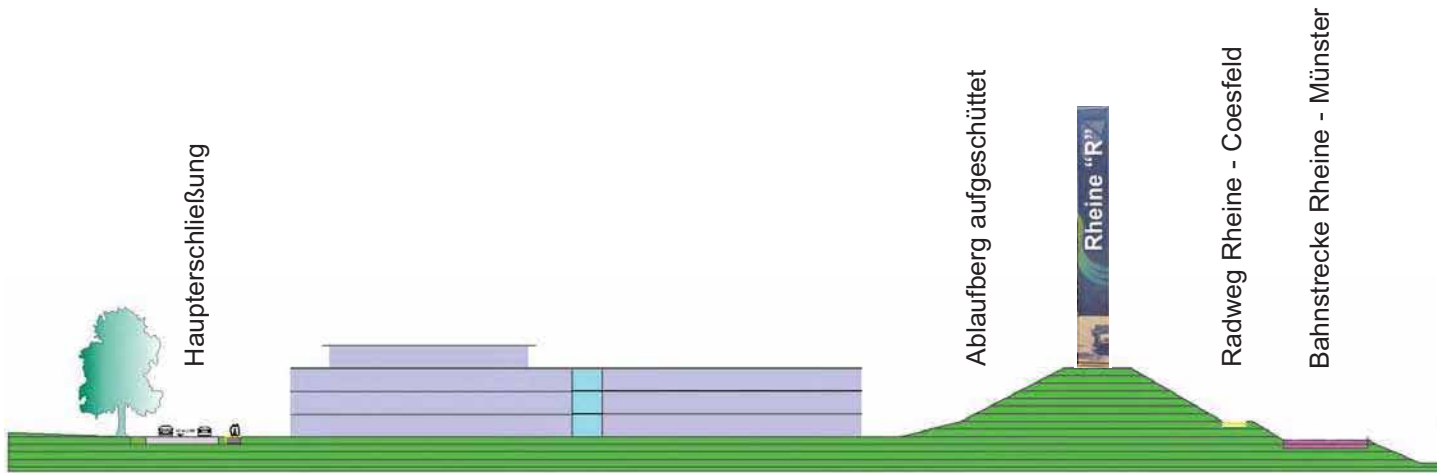
Leuchstelen fassen den steinernen Platz



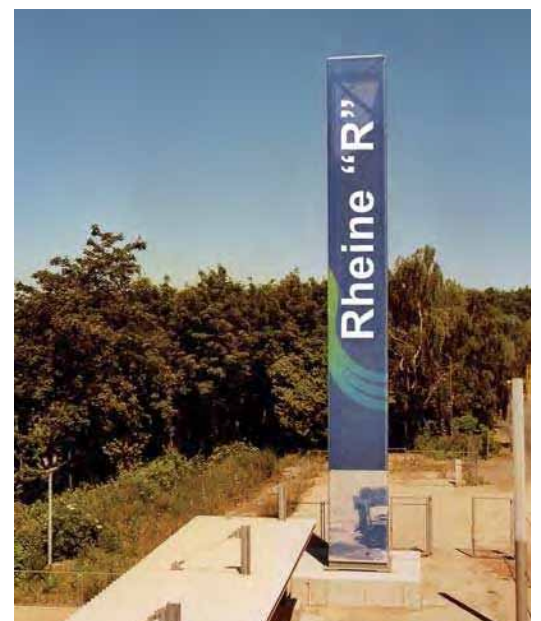
Die Allee bildet das Rückgrat des öffentlichen Raums



AUSSICHTSHÜGEL ABLAUFBERG



Stele mit weit hin sichtbarer Standortwerbung auf dem Ablaufberg



Ansprechpartner

Entwicklung und Umsetzung

Andre Löckener
TBR - Technische Betriebe Rheine AöR
Fon +49 (0) 5971.939 470
Mail: andre.loeckener@rheine.de



TBR Technische Betriebe Rheine AöR
Entsorgung • Entwässerung • Grün • Straßen

Vermarktung und Ansiedlung

Kai Kröger
EWG - Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH
Fon +49 (0) 5971.80066 50
Mail: kai.kroeger@ewg-rheine.de



Entwicklungs- und
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
für Rheine mbH

WIR. UNTERNEHMEN

Stadt- und Bauleitplanung

Horst Wodniok
Stadt Rheine, Stadtplanung
Fon +49 (0) 5971.939 417
Mail: horst.wodniok@rheine.de



Konzeption und Prozessbegleitung

Jens Ebener
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner
Fon +49 (0) 211.5502460
Mail: ebener@archstadt.de

