

Vorlage Nr. 304/19

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt -Maßnahme A 6 - Entwicklungsstudie Umfeld Bernburgplatz (5941-006) - Prüfungsergebnis der Entwicklungsoptionen**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	11.09.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herr van Wüllen Frau Utku, Büro Stadtgut Herr Gudewer, Büro Stadtgut
Bauausschuss	12.09.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dr. Vennekötter Frau Utku, Büro Stadtgut Herr Gudewer, Büro Stadtgut

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	2.334.595 €
Aufwendungen	3.736.300 €
Verminderung Eigenkapital	1.401.705 €

Investitionsplan

Einzahlungen	11.255.555 €
Auszahlungen	16.587.800 €
Eigenanteil	5.332.245 €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein

durch

- Haushaltsmittel im Sonderprojekt „Rahmenplan Innenstadt“
 sonstiges (siehe Begründung)

Budget	Jahr	Investitionsplan Betrag	Ergebnisplan Betrag	Hinweis
594	2015	-16.784	-92.122	RE
594	2016	-92.850	-143.031	RE
594	2017	-231.750	-308.200	Plan
594	2017	-587.220	-3.934.640	EÜ
594	2018	-215.600	-372.600	Plan
594	2019	-138.600	-909.300	Plan
594	2020	-106.100	-154.700	Plan
594	2021	-193.855	-631.795	Plan
594	2022	181.054	1.214.143	Plan
Gesamt		1.401.705	-5.332.245	

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz nimmt den Abschlussbericht der Machbarkeitsstudie zu den Entwicklungsoptionen Umfeld Bernburgplatz des Büros Stadtgut zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Bauausschuss, zu beschließen, dass das Konzept „Bernburgpark“ Grundlage der weiteren Entwicklung und Bearbeitung wird.
3. Der Bauausschuss beschließt gemäß den Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz, dass das Konzept „Bernburgpark“ Grundlage der weiteren Entwicklung und Bearbeitung wird.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, auf der Basis des Konzepts „Bernburgpark“ die erforderlichen Schritte zur planungsrechtlichen Absicherung vorzubereiten und eine Entwurfsplanung für den Bereich der Frei- und Grünflächen zu erstellen.

Begründung:

A. Bisher durchgeführter und dokumentierter Entwicklungsprozess

Die „Gestaltung des Bernburgplatzes und des Grünbereiches sowie die Öffnung zur Ems“ ist eine Maßnahme im Handlungsfeld A „Besondere Orte in der Innenstadt“ des Rahmenplanes Innenstadt von 2014.

Die mit dem Bereich verbundenen strukturellen Fragestellungen und sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten und –grenzen sind in Rheine bereits seit Jahren ein kontrovers diskutiertes Thema. Es geht um die Frage, wie der Bereich standortadäquat aufgewertet und zukunftsfähig gestaltet werden kann. Hierbei sind insbesondere die Aspekte eines Erhalts und einer Aufwertung der Grünstrukturen, der Entwicklung von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten und der Frage baulicher Entwicklungsmöglichkeiten zu betrachten.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Rheine auf Grundlage des Rahmenplanes einen umfangreichen Entwicklungsprozess eingeleitet, dessen bisherige Schritte im Folgenden zusammengefasst dargestellt sind.

- Beschluss Bauausschuss 27.04.2017 (Vorlage Nr. 142/17)
Erstellung einer Entwicklungsstudie, zur Ermittlung von Szenarien möglicher Nutzungs- und Gestaltungsperspektiven
- Beschluss Bauausschuss 29.06.2017 (Vorlage Nr. 222/17)
Beauftragung Büro sds_utku 1. Bearbeitungsphase – Erfassung und Bewertung der vorhandenen Strukturen und Rahmenbedingungen und Erarbeitung möglicher Szenarien und Varianten einer Entwicklung
- Bauausschuss 15.11.2017 (Vorlage Nr. 398/17)
Vorstellung **Ergebnisse 1. Bearbeitungsstufe** – 3 Entwicklungsoptionen „Im Park“, „Am Anger“, „Zum Platz“
Beschluss weitere Bearbeitung, 2. Bearbeitungsphase

- **Bürgerwerkstatt** 06.02.2018
Erörterung der drei Entwicklungsoptionen
Erarbeitung von Leitlinien für das weitere Vorgehen:
 - Gesamtkonzept aufstellen und Bestandspotentiale einbeziehen
 - Bebauung verhandeln
 - Freizeit- und Erholungsort an der Ems gestalten
 - Erschließungskonzept entwickeln
- Bauausschuss 15.03.2018 (Vorlage Nr. 099/18)
Vorstellung **Ergebnisse Bürgerwerkstatt**
- **Expertenwerkstatt** Fachämter Stadt, TBR und EWG 09.05.2018
Erörterung der drei Entwicklungsoptionen
Analyse Stärken und Schwächen der Optionen
Empfehlung: Option „Am Anger“ als Grundlage der weiteren Überlegungen
Für alle drei Optionen zu klären: Erschließung, Verkehrsbelange, Grünerhalt, Eichen-
gruppe:
- Bauausschuss 13.09.2018, Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klima-
schutz 19.09.2018 (Vorlage Nr. 306/18), Bauausschuss 08.11.2018 (Vorlage Nr.
306/18/1)
Vorstellung der **Ergebnisse 2. Bearbeitungsstufe** (Abschlussbericht)
Erörterung der Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen
Beschluss zum weiteren Vorgehen

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in der Sitzungsfolge September bis November 2018 noch einmal umfassend erörtert. Im Ergebnis hat der Bauausschuss am 08.11.2018 zum weiteren Vorgehen beschlossen, dass die Entwicklungsoptionen „Am Anger“ und „Im Park“ weiter auf ihre jeweilige Machbarkeit hin zu prüfen sind.

Die Ergebnisse dieser Prüfaufträge sollen den zuständigen Fachausschüssen dann zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgelegt werden.

B. Vorgehensweise und Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchungen

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsuntersuchungen wurde das Büro Stadtguut GmbH, Bochum (Neufirmierung des bisher schon tätigen Büros sds_utku) beauftragt, sie wurden dabei durch ein Freiraumplanungsbüro (dtp Landschaftsarchitekten GmbH, Essen) und einen Verkehrsplaner (ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum) unterstützt.

Als weiteren Input in die Untersuchungen wurden seitens der Stadt Rheine bzw. der Technischen Betriebe Rheine folgende Untersuchungen und Klärungen zur Verfügung gestellt:

- Detailliertes Aufmaß der örtlichen Topographie / Höhenverhältnisse
- Verkehrszählungen Kfz, Radfahrer, Fußgänger an den neuralgischen Punkten – Bültstiege, Kreuzung Bültstiege/Humboldtstraße/Humboldtplatz, Humboldtplatz/Umfahrt Stadthalle und Timmermanufer
- Erfassung und Bewertung aller Grün- und Baumstrukturen im Bereich und im Umfeld

Die Details der Vorgehensweise und die Ergebnisse der Untersuchungen und Bewertungen können dem dieser Vorlage als **Anlage 1** beigefügten Bericht entnommen werden. Gemäß der Beschlusslage vom 08.11.2018 ist das Büro Stadtgut wie folgt vorgegangen:

- Aufarbeitung und Konkretisierung der Entwicklungsoptionen „Im Park“ und „am Anger“ als städtebauliche und freiraumplanerische **Konzepte im Maßstab 1:500** (in Anlage 2 verkleinert)
- Bearbeitung der **zentralen Fragestellungen** aus dem bisherigen Entwicklungsprozess bezüglich
Freiraum: Nutzungsoptionen, räumlich-bauliche Fassung, Flächenbilanz und Entwicklung des Baumbestandes
Erschließung: Zufahrt Timmermanufer, Fußgänger- und Radverkehr, Barrierefreiheit
Umsetzbarkeit: Herstellungskosten, rechtliche Rahmenbedingungen (insb. Planungsrecht), Entwicklungsrisiken
Unterhaltung der Flächen: Aufstellung der erforderlichen Maßnahmen für Betrieb und Unterhalt
- **Zusammenfassender Darstellung** der Optionen mit
 - Flächenbilanzen vorher / nachher
 - Baumbestand vorher/ nachher
 - Erschließungssystematik (Plan)
 - Aufstellung Herstellungskosten geschätzt
 - Rechtliche Rahmenbedingungen (Plan)
 - Aufstellung Pflege-/Unterhaltungsmaßnahmen
- **SWOT-Analyse** - Bewertung der Entwicklungsoptionen anhand der o. g. Themen (Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken)

Die SWOT-Analyse hat ergeben, dass beide Optionen Stärken und Schwächen haben, Chancen bieten, aber auch Risiken beinhalten.

Bei der Variante „**Im Park**“ ist insbesondere positiv, dass der Grünflächenanteil gegenüber dem Ist-Zustand erhöht wird, der Baumbestand umfassend erhalten werden kann und die Chance besteht, hier eine große innerstädtische Grünfläche für Aufenthalt und Naherholung zu schaffen.

Kritisch ist insbesondere die fehlende (städte-)bauliche Fassung des Raumes, ein autofreier Teilabschnitt am Emsufer ist nicht umsetzbar, Synergieeffekte und Belegungsperspektiven für den Bereich durch Investitionen und neue Umfeldnutzungen sind nicht zu erwarten.

Bei der Variante „**Am Anger**“ besteht die Chance, den Raum (städte-)baulich zu fassen, durch die bauliche Nutzung Spielungen und Belegungen zu fördern, die als wertvoll eingestuftes Grünstrukturen (insbesondere die Altbaumbestände) weitestgehend zu erhalten, das Timmermanufer verkehrlich zu entlasten und private Investitionen im Bereich einer Bebauung zu ermöglichen.

Kritisch ist der bauliche Aufwand einer neuen Erschließung im Abgleich mit den verkehrlichen Ansprüchen (bzgl. der dadurch erhöhten Erschließungskosten besteht jedoch die Chance einer Gegenfinanzierung aufgrund beitragsrechtlicher Vorgaben), das Risiko eines Verlustes von Bäumen, die Abhängigkeit von privaten Investitionen und eine Erhöhung der Versiegelung im Bereich Bernburgplatz.

Diese gewonnenen Erkenntnisse aus der Bewertung bilden die Grundlage für ein aus den Entwicklungsoptionen „Im Park“ und „Am Anger“ zusammengeführtes städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept, die Variante „**Bernburgpark.**“

Auch das Konzept „Bernburgpark“ wurde - analog zu den beiden Entwicklungsoptionen - hinsichtlich der Fragestellungen der Machbarkeitsstudie aufgearbeitet und konkretisiert.

- Konzept im Maßstab 1:500
- Flächenbilanzen, Baumbestand, Erschließung, Herstellungskosten, Planungsrecht, Pflegemaßnahmen
- SWOT-Analyse

Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass das Konzept „Bernburgpark“ die Stärken und Chancen der Entwicklungsoptionen vereint und betont – insbesondere die Neugestaltung der zentralen Flächen als innerstädtische Grünfläche, der weitgehende Erhalt und die Aufwertung der Grün- und Baumstrukturen, die räumliche Fassung des Bereiches durch eine Bebauung an der Ostseite, die dadurch mögliche Bepflanzung und Belebung des zentralen Bereiches und des Timmermanufers – und die Schwächen und Risiken - insbesondere hinsichtlich Versiegelung, Erschließungsaufwand, fehlender räumlicher Fassung, fehlende Nutzungs- und Belegungsoptionen – minimiert.

Das Büro Stadtguut regt daher an, dieses Konzept zur Grundlage einer weiteren Entwicklung des Bereiches zu machen.

C. Beschlussvorschlag der Verwaltung für das weitere Vorgehen

Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchungen empfiehlt die Stadtverwaltung, zu beschließen, dass das Konzept „Bernburgpark“ Grundlage der weiteren Entwicklung und Bearbeitung wird.

Da diese Fragestellung im Wesentlichen städte- und freiraumplanerische Belange betrifft, ist sie zunächst im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz am 11.09.2019 zu beraten und zu erörtern.

Da für Projekte des Rahmenplanes Innenstadt der Bauausschuss als zuständiger Fachausschuss festgelegt ist, muss dieser dann am 12.09.2019 darüber entscheiden.

Im Abgleich mit der Konzeptentscheidung sind dann die weiteren planerischen Schritte einzuleiten. Zum einen sind die Planungsziele durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich abzusichern, zum anderen ist für die öffentlichen Flächen (Grün, Wege) eine Entwurfsplanung zu erarbeiten.

Anlagen:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie Bernburgplatz

Anlage 2: Pläne Entwicklungsoptionen Bernburgplatz