

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt:

1. Das **städtebauliche Konzept** (Anlage 1) ist Grundlage für die weitere Planung. Die Verwaltung wird beauftragt zu erarbeiten, mit welchen Instrumenten (z.B. Gestaltungshandbuch, Konzeptvergaben,...) die städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualitäten des Konzeptes gesichert werden können.
2. a. **Das Mobilitätskonzept** ist Grundlage für die weiteren Planungen. Gemäß des städtebaulichen Konzeptes sollen von Beginn an drei Mobilitätshubs erstellt werden. Abweichend von der Empfehlung der Verfasserin des Mobilitätskonzeptes, die einen Stellplatzschlüssel von 0,5 je Einheit vorschlägt, soll ein Stellplatzschlüssel von 0,8 -0,9 Stellplätzen je Einheit, inklusive eines Anteil von öffentlichen Stellplätzen in den Mobilitätshubs, vorgesehen werden.

b. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage ein Bau- und Betriebskonzept zu erarbeiten, dass die Belange der künftigen Bewohner und Anwohner berücksichtigt. Dazu sind auch erste schalltechnische Untersuchungen auf den Weg zu geben.
3. **Energetisches Konzept:**
 - a. Das **Energetische Konzept** mit dem geplanten Nahwärmenetz soll weiter verfolgt werden.
 - b. Der energetische Standard aller im Quartier zu errichtenden Wohn- und Gewerbegebäude hat mindestens den Anforderungen des kfw-Effizienzhauses 40 zu entsprechen.
 - c. Die Wärmeversorgung aller im Quartier zu errichtenden Wohn- und Gewerbegebäude ist durch fossilfreie Energien zu realisieren. Eine Ausnahme stellen Brennstoffzellen auf Wasserstoffbasis dar.
4. Die weitere Planung der **Entwässerung** erfolgt auf Grundlage der vom Fachbüro PFI vorgeschlagenen Vorzugsvariante „Semidezentrale Erdbecken“. (Anlage 3)

Begründung:

Die Stadt Rheine hat, gegenüber der BlmA , im Jahr 2018 das Erstzugriffsrecht für die ehem. Damloup Kaserne erklärt. Seit dem Jahr 2019 werden die umfangreichen notwendigen Untersuchungen und Gutachten erstellt. Mit der von der BlmA zugesagten Fertigstellung der Altlasten- und Schadstoffgutachten und des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes für Juli 2021 liegen zeitnah alle für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens erforderlichen Unterlagen vor. Das Verkehrswertgutachten soll im Herbst 2021 fertiggestellt sein. Bei einer Einigung zwischen der BlmA und der Stadt Rheine kann sodann, vorbehaltlich der politischen Beschlüsse, die Eigentumsübertragung erfolgen.

Aus diesem Grunde ist es für eine zielgerichtete weitere Bearbeitung nach Auffassung der Verwaltung erforderlich zu folgenden Themen politische Grundsatzbeschlüsse und Prüfauf-

träge zu fassen:

A. Beteiligungsprozess

Informelle Bürgerbeteiligung Damloup 2021:

Die Stadtverwaltung hat aufgrund der Bedeutung des Projektes ein zusätzliches dialogorientiertes Beteiligungsformat angeboten. Über die formalen Beteiligungsprozesse der Bauleitplanung hinaus wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Ziele und Inhalte der Entwicklung zu informieren und sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen.

Zu diesem Zweck wurden die im Zuge der Corona-Pandemie in anderen Verfahren erfolgreich eingeführten „neuen“ Beteiligungsmethoden und Vorgehensweisen weiter verfeinert, so dass sie projektgerecht zum Einsatz kommen konnten. Unter Nutzung digitaler und analoger Instrumente - über Print- und Online-Medien, Videobotschaften sowie Postwurfsendungen in der Nachbarschaft der Damloup-Kaserne - wurden die Bürgerinnen und Bürger und insbesondere die umliegende Nachbarschaft zur aktiven Mitwirkung am Prozess ermuntert. Ideen, Anregungen aber auch Sorgen, Ängste und Kritik konnten über die Rücksendung der Postwurfsendungen, per Mail, per Brief oder auch über ein Online-Forum auf der Homepage der Stadt Rheine geäußert werden.

Im März 2021 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung den Bürgerinnen und Bürgern in einer Online-Talkrunde diskutiert und mit der Unterstützung von Fachplanerinnen und Fachplanern näher erläutert. Sämtliche Eingaben wurden dokumentiert.

Die im Zuge dieser informellen Beteiligung vorgebrachten Anregungen werden zudem als abwägungsrelevante Aspekte auch in die formellen Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung aufgenommen.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden sowohl der Entwurf, als auch das Mobilitätskonzept angepasst (s.u.). Anderen Punkten konnte aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden, bzw. können erst im weiteren Verfahren behandelt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden:

Um eine möglichst umfassende Grundlagenermittlung inklusive einer verfahrenstechnischen Dokumentation der mit einer Entwicklung verbundenen Fragestellungen zu gewährleisten und auch frühzeitig Hinweise und Klärungsbedarfe von Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu erhalten, erfolgte parallel zur weiteren inhaltlichen Aufarbeitung und Erörterung der formale Einstieg in die Bauleitplanverfahren.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 16.12.2020 wurden zu diesem Zweck ein Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan – Vorlage 535/20, 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort „Ehemalige Damloup-Kaserne“ – und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan - Vorlage 532/20, Bebauungsplan Nr. 350, Kennwort „Ehemalige Dam-

loup-Kaserne“ der Stadt Rheine - gefasst. Die dort ebenfalls beschlossene frühzeitige Beteiligung wurde vom 10.05.2021 bis zum 10.06.2021 durchgeführt.

Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Anregungen werden zzt. von der Verwaltung geprüft. Die hier aus der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen sind gemeinsam mit den aus o. g. informeller Beteiligung eingegangenen Anregungen im Wortlaut als **Anlage 2** beigefügt und wurden seitens der Verwaltung inhaltlich erstbewertet. Einzelne Aspekte der eingegangenen Anregungen sind noch tiefergehend zu prüfen und zum Offenlagebeschluss endabzuwägen, im Grundsatz sind die Eingaben aber – soweit sie aus Sicht der Verwaltung zu berücksichtigen sind – in die Konzeption eingeflossen.

B. Städtebauliches Konzept (Anlage 1)

Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfes:

Aufgrund der Anmerkungen und Hinweise aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz im Dezember 2020 sowie den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger aus der informellen Beteiligung wurde der städtebauliche Entwurf in einigen Punkten aktualisiert.

- Die Auftaktplätze in den Zettpark an Mittel- als auch Bühnertstraße wurden mit einer 3-geschossigen Bebauung versehen, um eine bessere Integration in den städtebaulichen Entwurf sowie die umliegende Bebauung zu ermöglichen. Die erste Baureihe zum Park wird mit 4-geschossigen Gebäuden stärker akzentuiert. Dies ist aufgrund der Weite der Parkflächen städtebaulich vertretbar und zeigt eine klare bauliche Fassung des Parks. Das Quartier erhält mit dieser Lösung nach innen eine urbanere Wirkung, nach außen fügt es sich im Hinblick auf die Höhenentwicklung harmonisch in das bauliche Umfeld im Dorenkamp ein. Das Konzept sieht ca. 77.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und ca. 700 Wohn- und Dienstleistungseinheiten vor.
- Die Überarbeitung der baulichen Struktur im Karree Catenhorner Str. / Bühnertstraße wird den städtebaulichen Entwurf mit den Anregungen der direkten Nachbarschaft harmonisieren. Die Form des Mobilitätshubs wurde geändert und ermöglicht es nun, kleinteiligere Bebauungsstrukturen zur Bestandsbebauung zu planen.
- Die am Quartiersrand geplanten MH bieten, gegenüber einer Tiefgaragenlösung (TG), eindeutige Vorteile für das Ziel der Entwicklung einer zukunftsfähigen Mobilität im Quartier. Nur mit den MH kann es gelingen, ein autoarmes Quartier zu entwickeln und ebenerdig weitere Mobilitätsangebote zu schaffen. TG müssten zwangsläufig dezentral unter (nahezu) jedem Baublock angeordnet werden, dadurch würde der Autoverkehr über die jeweiligen Ein- und Ausfahrten in das Gebiet gezogen werden und im Ergebnis wieder eine stärkere Gebietsprägung durch das Auto nach sich ziehen. Darüber hinaus ist der Bau einer TG, schon aufgrund des hohen Materialverbrauchs und den erforderlichen Sicherheitseinrichtungen (hinsichtlich Brandschutz, Lüftung etc.) nicht nur erheblich teurer, sondern auch klimaschädlicher. Der anstehende schwere Klippboden würde im konkreten Fall den Bau von TG zusätzlich verteuern. Zudem gelten TG für viele Menschen als „Angsträume“. Technisch ist zu bedenken, dass zzt. nicht abschließend geklärt ist, ob in Zukunft

Elektromobile noch in TG geladen werden dürfen. Hinzu kommt, dass die Flächen der MH nach Vollzug der Mobilitätswende, neuen Nutzungen zugeführt werden können, während der Raum in TG zwingend bestehen bleiben müsste und nur sehr geringe Möglichkeiten für alternative Nutzungen bietet.

Ein weiteres ganz wesentliches Thema ist der Flächenverbrauch: Exemplarisch sei genannt, dass im Bereich des individuellen Wohnens (Townhouse) eine überschlägige Ermittlung des Flächenverbrauchs auf Grundlage der Stellplatzsatzung, für das „Parken am Haus“ ca. 7.000 m² ergeben hat. Das heißt in Zahlen: ca. 12% der geplanten Nettobaufläche des Quartiers würden für die Parkflächen vor den Townhouses benötigt werden. Für den Bau von TG unter den Mehrfamilienhäusern wären darüber hinaus die öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier größer zu dimensionieren. In der Abwägung sprechen, obschon selbstverständlich auch (temporäre) Flächeninanspruchnahmen durch die MH erforderlich sind, die Vorteile in Summe eindeutig für die MH.

- Schließlich ist das grundlegende und damit oberste Ziel des Konzeptes Damloup, eine Schwerpunktsetzung und Prägung des Quartiers durch Autoverkehre zu vermeiden und durch die Teilzentrierung in MH mit umfangreichen ergänzenden Mobilitätsangeboten, eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung mit Modellcharakter zu ermöglichen. Durch die Erhöhung der Stellplatzanzahl gegenüber der im Mobilitätskonzept empfohlenen Anzahl wird aus Sicht der Verwaltung im Umfeld des neuen Quartiers kein Parkdruck entstehen.

C. Mobilitätskonzept:

Ein Kernelement der Neuplanung des Damloupareals ist das Mobilitätskonzept, dessen „Herzstücke“ die drei Mobilitätshubs (MH) sind.

Bezüglich der verschiedensten Funktionen, die diese Mobilitätshubs übernehmen sollen, wird auf die Vorlage 528/20 incl. des Mobilitätskonzeptes verwiesen.

Geplant ist der Bau von drei MH mit einer geplanten Anzahl von insgesamt ca. 600 Stellplätzen inkl. ca. 60 öffentlichen Stellplätzen. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze entspricht in etwa der Stellplatzanzahl, die bei einem „konventionellen Baugebiet“ im öffentlichen Straßenraum angelegt würden. Die Höhe der Baukörper der MH wird in etwa bei bis zu 12 m liegen. Zum Vergleich: die Bestandsgebäude der Kaserne haben eine Höhe von 19 m. Die MH liegen etwas oberhalb der Höhe eines klassischen Einfamilienhauses mit Satteldach, welches in etwa bei 9 m liegt.

Für die weitere Bearbeitung ist es nun notwendig, die funktionale, rechtliche und wirtschaftliche Machbarkeit der MH mit folgenden Eckpunkten zu erarbeiten:

- Die Grundstücksvergabe an einen Betreiber soll im Wege des Erbaurechtes erfolgen. Dadurch wird u. a. eine städtisch gesteuerte Nachnutzung der Flächen bei Aufgabe der MH möglich. Hier sind die rechtlichen Rahmenbedingungen auch im Hinblick auf eine Ausschreibung zu erarbeiten.
- Es soll eine Betriebspflicht für die Dauer von ca. 30 Jahren gelten.
- Die Bau- und Betriebskosten der MH für die Dauer von diesen ca. 30 Jahren sollen, als Bestandteil des Erwerbs von Wohnbaulandflächen abgerechnet werden.

- Die Stellplätze werden nicht über Teileigentum oder Baulasten vergeben oder gesichert. Aufgrund des Mobilitätskonzeptes ist das bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Dadurch können, nach Ablauf der Betriebspflicht, eine „unbelastete“ Immobilie bzw. nach einem Rückbau entsprechende Bauplätze zu Verfügung stehen.
- Nach Ablauf der festgeschriebenen Betriebsdauer gibt es, aus Sicht der Verwaltung, zwei Möglichkeiten:
 - a) Die Mobilitätswende ist vollzogen und die MH werden nicht, oder nicht mehr alle benötigt.
 - b) Die Mobilitätswende ist (noch) nicht vollzogen, dann kann ein Weiterbetrieb gegen ein kostendeckendes monatl. Entgelt erfolgen.
 - ⇒ In beiden Fällen liegt der Vorteil der Vergabe des Grundstückes im Wege des Erbbaurechtes auf der Hand.
- Kombination der MH mit dem Energiekonzept (z.B. Installation der Absorber auf den Dächern)
- In der weiteren Planung ist der Ausschluss der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sicherzustellen. (Ausnahmen sind: Anlieferverkehr und Behindertenstellplätze)

Auf dieser Grundlage muss nun durch die Verwaltung ein Bau- und Betriebskonzept so erarbeiten, dass die Belange der künftigen Bewohner und Anwohner berücksichtigt werden. Dabei ist eine detaillierte funktionale und wirtschaftliche Prüfung der Machbarkeit der verschiedenen Funktionen der MH zu betrachten. In dem Zusammenhang, soll auch die schalltechnische Situation, welche durch die Mobilitätshubs entsteht betrachtet werden.

D. Energetisches Konzept:

Das im Auftrag der Stadtwerke Rheine GmbH (SWR) durch das Ing. Büro Energielenker erstellte Energiekonzept für die Damloup Kaserne war bereits der Vorlage 528/20 beigelegt. Um die praktische Machbarkeit sicherzustellen, werden durch die SWR in einem nächsten Schritt ein Geothermisches Gutachten und eine Probebohrung erstellt. Die Ergebnisse sollen, nach Auskunft der SWR vom 9.6.2021, Ende 2021 vorliegen.

In Abhängigkeit des Ergebnisses des geothermischen Gutachtens ist weiterhin die optimale Lage (ZETTPark oder/und öffentlicher Verkehrsraum) für die niederzubringenden Erdsonden zu prüfen.

Aus dem Baugebiet Eschendorfer Aue (EA) Teil Ost, können folgende Erfahrungen mitgeteilt werden:

- Aufgrund der aktuellen Fördermöglichkeiten werden die meisten Mehrfamilienhäuser im kfw40 Standard gebaut.
- Das Thema Dachbegrünung erfreut sich einer wachsenden Akzeptanz.
- Für den bereits fertig bebauten Ostteil der EA stellt sich bezüglich der Photovoltaikanlagen das Ergebnis folgendermaßen dar: Ausgehend von dem seinerzeit angestrebten Ausbauziel von rd. 3,5 KWpeak je Gebäude, liegt der tatsächlich realisierte Anteil bei 20% der angestrebten Zielgröße.

Fazit: das Erreichen der Ziele zum Ausbau der Photovoltaik wurde auf freiwilliger Basis nicht erreicht.

- Die Nutzung des fossilen Energieträgers Gas führt zu Problemen bezüglich der Förderungen energieeffizienter Gebäude.

Auf Grundlage des Anspruchs Klimakommune zu sein und der Erfahrungen aus der EA, schlägt die Verwaltung für das Quartier Damloup folgende Energetische Ziele vor:

- a) Das **Energetische Konzept** mit dem geplanten Nahwärmenetz soll weiter verfolgt werden. Entsprechende Geothermische Untersuchungen müssen noch erfolgen. Es wird eine Anschluss- und Benutzungspflicht mindestens für die im Quartier befindlichen Mehrfamilienhäuser und Gewerbegebäude geplant.
- b) Der energetische Standard aller im Quartier zu errichtenden Wohn- und Gewerbegebäude hat mindestens den Anforderungen des kfw-Effizienzhauses 40 zu entsprechen.
- c) Die Wärmeversorgung aller im Quartier zu errichtenden Wohn- und Gewerbegebäude ist durch fossilfreie Energien zu realisieren. Eine Ausnahme stellen Brennstoffzellen auf Wasserstoffbasis dar.

E. Entwässerungskonzept:

Die weitere Planung der Entwässerung erfolgt auf Grundlage der vom Fachüro PFI vorgeschlagenen Vorzugsvariante „Semidezentrale Erdbecken“. Diese Variante vereint die Entwässerungstechnischen Anforderungen auch bezgl Starkregenereignissen und kann in den ZETTPark integriert werden. So kann auch eine Erlebbarkeit der Wasserflächen erfolgen. Weiterhin verbleibt bei dieser Variante das Wasser möglichst lange im Gebiet, was den Bestandsbäumen und dem Mikroklima zugute kommt. Darüberhinaus ist diese Variante die wirtschaftlichste (**Anlage 3**, bezgl. „Semidezentrale Erdbecken“: Seite 30 ff, Seite 34 und Lageplan 3).

F. Informationen zu den Landeswettbewerben „Zukunft Stadtraum“ sowie „Mobil.NRW – Mobilität in lebenswerten Städten“:

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie das Ministerium für Verkehr NRW waren mit den Landeswettbewerben „Zukunft Stadtraum“ sowie „Mobil.NRW – Mobilität in lebenswerten Städten“ auf der Suche nach innovativen Konzepten, die die Veränderungen der Land- und Stadträume sowie den Ansprüchen an zukunftsweisende Ideen des Mobilitätssystems gerecht werden.

Die Stadt Rheine hat mit dem städtebaulichen Entwurf zur Damloup-Kaserne sowie den flankierenden Konzeptionen insbesondere des Mobilitätskonzeptes mit den MH erfolgreich an beiden Landeswettbewerben teilgenommen und sich innerhalb eines großen Teilnehmerfeldes in der Phase I durchsetzen können.

Durch die Landeswettbewerbe wird ein bevorzugter Zugang zu Fördermitteln in Aussicht gestellt, im Bereich „Mobil.NRW“ ein – von Fördermitteln des Städtebau- und Dorfentwicklungsförderprogramms unabhängiges – Fördervolumen. In der nun anstehenden zweiten Phase II der Landeswettbewerbe werden die Konzepte weiterqualifiziert.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Anlage 2: Ergebnisse der informellen und frühzeitigen formellen Bürgerbeteiligung

Anlage 3: Entwässerungstechnisches Konzept