

Projektskizze

„Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“

Am südlichen Rand der Stadt Rheine entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Damloup-Kaserne ein urbanes Wohngebiet, das dem steigenden Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung trägt und für den Stadtteil Dorenkamp eine große Chance zur Weiterentwicklung darstellt. Der Dreiklang aus variierenden Gebäudetypologien, einem attraktiven, zentralen Park und einem innovativen Mobilitätskonzept schließt eine städtebauliche Lücke und verbindet den Stadtteil Dorenkamp mit dem nahegelegenen Naherholungsgebiet um den Waldhügel.

Mit der ca. 10 ha großen Damloup-Kaserne steht der Stadt Rheine eine sehr zentral gelegene Entwicklungsfläche zur Verfügung, die für den Stadtteil Dorenkamp eine große Chance zur Weiterentwicklung darstellt. Vor allem gilt es, das Potenzial einer zukunftsfähigen Wohnungsbauentwicklung auf dieser Fläche adäquat auszunutzen. Wesentlich dabei ist es, ein sinnvolles Verhältnis von öffentlichen und privaten Freiräumen zur baulichen Dichte bzw. Einwohnerdichte zu erreichen:

Städtebauliche Typologie

Die großzügige Anlage der ehemaligen Kaserne bietet beste Voraussetzungen eines flexiblen städtebaulichen Gerüsts. Die vorhandenen weitläufigen Freiflächen und der hochwertige Baumbestand werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Um die vorhandenen Kasernengebäude entwickeln sich, in einem robusten Freiraumgerüst, flexibel nutzbare Baufelder mit großzügigen Hofstrukturen, die vielfältige Bautypologien aufnehmen können. Um sich diese üppigen freien Flächen für die allgemeine Nutzung zu erhalten, erscheint es angemessen, die angrenzenden Flächen dichter als häufig in Rheine üblich zu bebauen. Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude reagiert auf das städtebauliche Umfeld und erweitert die Typologien Rheines. Dabei entwickelt sich die Bebauung von 2-geschossigen kleinteiligeren Strukturen im Südwesten zu bis zu 3-4-geschossigem Wohnungsbau zur städtebaulichen Fassung des Zettparks.

Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Profils der ehemaligen Damloup-Kaserne in Abgrenzung zu anderen Standorten in Rheine. Es werden vielfältige Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen (Wohnen in Eigentum und Miete, frei finanzierter und geförderter Wohnraum, individuelle Wohnformen und Geschosswohnen, Angebote für Genossenschaften oder Baugruppen, innovative Konzepte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen) vorgesehen. Neben dem Wohnen ist die Integration einer KiTa und eines urbanen Dienstleistungsbereiches im Nord-Osten geplant. Die Höfe zwischen den Wohnhäusern erweitern die Privatgärten und ermöglichen es, trotz einer höheren Dichte, im Grünen zu wohnen. Die verschiedenen Höfe sind durch ein zusammenhängendes Wegesystem miteinander verbunden und ermöglichen einen regen Austausch zwischen den Nachbarn. Durch das Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien entsteht ein diverses Quartier bestehend aus verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen.

Freiraumstruktur und Vernetzung

Im Zettpark steht die großräumige Freiraumvernetzung im Vordergrund. Ein zentraler Freiraum verbindet die Kleingartenanlage im Norden mit dem Waldhügel im Süden. Neue Wegeverbindungen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung sorgen für eine ideale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer. Eine Vielzahl von kleineren Gassen verknüpft das neue Quartier mit den umliegenden Nachbarschaften sowie dem Schulkomplex im Westen. Die vielfältige Form des Parks mit Verdichtungen und Aufweitungen ermöglicht die Ausbildung unterschiedlicher Abschnitte mit den eigenständigen Themen Waldpark, Spielpark und Wasserpark. Zudem bietet er durch seine Größe die Möglichkeit, ein hohes Maß an Biodiversität zu schaffen und dient als Trittsteinbiotop der Verbindung weiterer Grünräume Rheines. So wird er zum Naherholungsgebiet; nicht nur für die neuen Bewohner des Quartiers sondern auch für die angrenzenden Nachbarquartiere. Durch Straßenbäume, Beete, Retentionsflächen, Grünfassaden und -dächer bekommen alle Straßenräume einen lebenswerten und grünen Charakter. Der malerische Altbaumbestand wird durch ausgewählte Neupflanzungen ergänzt und akzentuiert. Die prägenden Baumstrukturen bietet von Anfang an die Chance, die Neuentwicklung des Quartiers in einen gewachsenen Freiraum zu integrieren. Zusätzliche Baumsetzungen ergänzen die vorhandenen Bäume zu einem vielfältigen Gesamtbild.

Neben der Erholung erfüllt der Park noch eine weitere Funktion. Die in ihm verorteten Retentionsflächen ermöglichen es, Regenwasser zu sammeln und kontrolliert abzugeben. Durch die Gestaltung dieser Retentionsflächen wird aus einer notwendigen, technischen Anlage ein qualitativ hochwertiger Naturraum mit Aufenthaltsqualität. Das Regenwassermanagement beruht auf einem mehrstufigen System. Zunächst werden die Dachflächen als intensive Gründächer zur Vor-Retentionierung aktiviert. Dann dienen unversiegelte Hofflächen der Versickerung. In den Gassen und Straßenräumen führen offene Kanäle das Regenwasser in die Versickerungsbereiche der großen Grünflächen bzw. in die weiterführenden Systeme (Schwammstadt-Prinzip).

Mobilität

Für das Quartier wurde ein Standortbezogenes Mobilitätskonzept erstellt, in dem untersucht wurde, welche zukunftsfähigen Konzepte und intelligente Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden können. Das Damtloup-Quartier ist als autoarmes, möglichst autofreies Quartier vorgesehen und das Straßennetz wird so ausgebildet, dass Durchgangs- und ruhender Verkehr in den Straßen weitgehend vermieden wird. Als wesentliche Maßnahme sind drei Quartiersgaragen – an den Eingangsportalen zum Quartier – mit Mobilitätsstationen vorgesehen. Sie bieten als lokale Hubs ein breites Mobilitätsangebot von E-Ladesäulen und unterschiedliche Sharing Angebote (E-Autos, Cargo-Bikes, Fahrräder, kleine Services). Im Straßenraum innerhalb des Gebiets sind nur Stellplätze für Lieferverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen geplant. So ergeben sich großzügige Flächen für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie Straßenbaumpflanzungen. Die Anbindung an den ÖPNV ist bereits im Bestand gegeben, ggf. kann die Lage der Haltestellen optimiert werden.

Energie- und Wärmeversorgung

Auf dem Gelände der ehemaligen Damtloup-Kaserne wird ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Quartier entwickelt. Auf Basis der Erfahrungen aus der Entwicklung anderer Konversionsstandorte, werden auch für das Quartier im Dorenkamp energetische Festsetzungen getroffen werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (ehemals EnEV, EE-WärmeG) hinausgehen. Zu diesem Zwecke wurden bereits frühzeitig Gespräche mit den Stadtwerken Rheine geführt. Als Rahmen wurde der Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Rheine herangezogen und entsprechende Ziele zum Gebäudestandard und dem Verzicht auf fossile Brennstoffe formuliert. Ein Konzept mit verschiedenen Varianten und Annahmen wurde bereits fertiggestellt. Im weiteren Verlauf ist die technische Umsetzbarkeit der Erdwärme, Luft-Wärmeabsorber sowie Photovoltaik noch zu überprüfen. Die Ergebnisse werden intern analysiert und in den weiteren Prozess der Quartiersplanung eingebracht.