

Vorlage Nr. 270/16

Betreff: **Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der General-Wever-Kaserne**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz				Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herr Dr. Vennekötter Herr Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 6 Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
Produktgruppe 59 Sonderprojekte

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein	
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, dass die Bearbeitung der Bauleitplanverfahren zur Entwicklung der General-Wever-Kaserne auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts der **Planvariante 2 „Wohnen“** erfolgen soll.

Begründung:

Grundlagen:

Mit der Vorlage 222/16 vom Juni 2016 ist der Sachstand der Gutachterverfahren zu den Themen Altlasten, Abbruchkonzept, Verkehrserschließung und Entwässerung im StEWA dargestellt worden. Des Weiteren wurden die städtebaulichen Strukturen aus der Planerwerkstatt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Gutachten, durch die Büros Pesch und Partner (Stadtplaner) und Brandenfels (Landschaftsplaner) auf ihre Umsetzbarkeit hin untersucht. Das Ergebnis ist die Konkretisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts, welches in der gleichen Sitzung vorgestellt wurde.

Es wurden 2 Varianten erarbeitet, welche sich im Wesentlichen in der Nutzung des östlichen Teils (Betriebshof) unterscheiden. Beide Konzepte beinhalten die bereits im Werkstattverfahren erarbeiteten Grundlagen.

A Landschaft und Grünzug

Die multifunktionale zentrale Grünachse wird das Qualitätsmerkmal des Quartiers werden. Die Renaturierung des Bachlaufs und die Schaffung der für die Regenentwässerung zwingend notwendigen Retentionsräume wurden konkretisiert und im Hinblick auf maximale Wassermengen (HQ 100 Wert) ausreichend dimensioniert. Der Grünzug übernimmt die Funktionen als attraktive Naherholungszone im Quartier mit Aufenthalts- und Spielflächen. In dem Grünzug entsteht darüber hinaus eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Süden zum Landschaftsraum. Die Vernetzung dieses Grünzuges mit dem südlichen Naturraum und den Moorteichen wurde gegenüber dem Werkstattergebnis erweitert und optimiert (Anlage 1 – Plan Brandenfels HQ 100).

B Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde nach einer Verkehrszählung durch ein Sachverständigenbüro ausgewertet. Das Gutachten stellt klar, dass die Hauptzufahrten in das neue Wohngebiet über die Anschlüsse Elter Straße/Scharnhorststraße und die Schorlemerstraße erfolgen können. Die weitere Anbindung des Baugebietes erfolgt im Westen über die Aloysiusstraße, wobei die Verkehre in das Baugebiet auf zwei Straßen verteilt werden. Damit wird die zusätzliche Belastung der Straße auf ein Minimum reduziert. Der Knotenpunkt an der Elter Straße/Scharnhorststraße muss entweder mit einer Signalisierung oder einem Kreisverkehr ausgebaut werden. Aus den verkehrlichen Untersuchungen zum Erschließungskonzept ist darüber hinaus eindeutig hervorgegangen, dass eine weitere durchgängige Nord-Süd Verbindung (Surenburgstraße/Scharnhorststraße) zu keiner maßgeblichen Entlastung der Aloysiusstraße führen kann. Dazu wären innerhalb eines kurzen Straßenabschnitts der Surenburgstraße zwei Kreuzungspunkte Surenburgstraße/Aloysiusstraße und Surenburgstraße/neuer Starenweg erforderlich, welche verkehrstechnisch kaum umsetzbar sind. Das innere Erschließungssystem wird durch die Berücksichtigung wesentlicher Teile der Wegeführung der ehemaligen Kaserne geprägt. Damit kann ein Großteil der vorhandenen Baumgruppen und Einzelbäume erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. (Anlage 2– Systemzeichnung Erschließung).

C Wohnen

Für die Wohnbebauung im Plangebiet wird das Ziel einer strukturierten Mischung aus unterschiedlichsten Bauformen (EFH, DH, MFH) weiter konkretisiert.

Nördlich des Bachlaufes und im Westen der Schorlemerstraße werden überwiegend Flächen für den Geschosswohnungsbau geplant. Hier können auch öffentlich geförderte Wohnungen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Im weiteren Verlauf entstehen zwischen der Schorlemerstraße und der Teichanlage unter dem Titel „Wohnen am Teich“ Baufelder für einzeln stehende Geschosswohnungsbauten in Form von Stadtvillen. Auch diese sollten in 2- bis 3-geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Grundstückszuschnitte erlauben dabei einen öffentlichen Zugang zu den Grünflächen und der Teichanlage.

Entlang der Aloysiusstraße wurde die Planung der Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend freistehenden Häusern weiter konkretisiert. Das Gleiche gilt für den Innenbereich des Plangebietes mit einer gemischten Struktur aus Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Häusern, Doppelhäusern oder Sonderbauformen (z.B. kleinere Seniorenwohnhäuser an der Obstbaumwiese). Die Bebauung nimmt dabei Rücksicht auf den hochwertigem Baumbestand und die Obstbaumwiese. Hier sollte eine Mischung aus 1- bis 2-geschossigen Gebäuden entstehen.

Das Baugebiet wird zum Süden hin mit einer Bebauung abgeschlossen, welche über Wohnhöfe erschlossen wird. Hier können sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch kleinere Mehrfamilienhäuser in bis zu 2-geschossiger Bauweise entstehen.

D I. Östliche Bebauung **Variante 1 „Dienstleistung“**

Gemäß der Beschlussfassung zur Zweckerklärung und Flächenbilanz vom März 2015 ist auf dem östlichen Teil der Kaserne (Betriebshof) ein Dienstleistungsstandort mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung geplant worden. Dieser Dienstleistungsstandort sollte für die Ansiedlung von Nutzungen der Wissenschaft Forschung und Technologie gemäß den Ausführungen des IEHK 2025 dienen. Aus der möglichen Bebauungsdichte ergibt sich, dass hier ca. 25.000 m² Bruttogeschossfläche für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Die Stellplätze sind dabei oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücksflächen geplant.

Aus dem Verkehrsgutachten ergibt sich, dass die Ansiedlung dieser Nutzungen zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen führt. Die Zu- und Abfahrt zu dem Dienstleistungsstandort erfolgt im Wesentlichen über die Kreuzung Schorlemerstraße/Surenburgstraße. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass in den Stoßzeiten, insbesondere am späten Nachmittag, der abfließende Verkehr nur über einen Ausbau dieser Kreuzung mit einer Ampelanlage erfolgen kann (Anlage 3 – Plan Pesch + Partner Variante 1 Dienstleistung).

D II. Östliche Bebauung **Variante 2 „Wohnen“**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau wurde vorsorglich bereits im Werkstattverfahren auch eine Variante für Wohnbaugrundstücke östlich der Schorlemerstraße entwickelt. Anstelle der Dienstleistungsnutzung können hier ca. 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und ca. 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise entstehen.

Auch diese Alternative wurde im Verkehrsgutachten untersucht. Ergebnis ist, dass der Kreuzungspunkt Surenburgstraße/Schorlemerstraße die entstehenden Verkehre bewältigen kann. Da in diesem Bereich auch die zukünftige KITA angesiedelt wird, empfiehlt der Gutachter, den Kreuzungsbereich mit einer Fußgängerquerung zu ertüchtigen. Eine Signalisierung ist nicht erforderlich, zur Erhöhung der Fußgängersicherheit aber zu empfehlen. (Anlage 4– Plan Pesch + Partner Variante Wohnnutzung).

Sowohl bei der Variante 1 als auch bei der Variante 2 wird auf der Ostseite der Schorlemerstraße eine 5-gruppige KITA zur Versorgung des Neubaugebietes geplant.

E **Nahversorger**

Für die Stadtteile Südesch und Gellendorf soll die Nahversorgung verbessert werden. Das Nahversorgungskonzept hat hierfür 2 mögliche Standorte identifiziert. Eine Fläche befindet sich im südwestlichen Teil des Entwicklungsgebietes, die zweite im Bereich der Elter Straße/Sandhövelstraße. Beide Standorte werden zurzeit auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass das Bebauungsplanverfahren für **den** Standort aufgenommen wird, der auch für einen zukünftigen Betreiber geeignet ist. Hierzu sind weitere Unter-

suchungen erforderlich, welche vor Beginn der Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Verwaltung auch für die potentielle Nahversorgungsfläche im Bereich der GWK eine Planvariante mit der Zielsetzung „Wohnen“ erarbeitet. Entfällt die Ansiedlung des Nahversorgers auf der Plangebietsfläche, ergibt sich im Süden der Entwicklungsfläche damit auch die Chance, das Erschließungssystem zu optimieren und die südliche Randbebauung klarer zu strukturieren. Eine Standortentscheidung erfolgt dann im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den erforderlichen Bebauungsplan. (Anlage 5 – Planskizze).

F Klimaschutz

1. Infrastruktur Energie

Hinsichtlich der energetischen Versorgung des neu entstehenden Gebietes sollen die kommunalen Ziele zum Klimaschutz Berücksichtigung finden. Entsprechend wurden mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) erste mögliche Versorgungsszenarien eruiert. Als vielversprechendes Konzept wurde die Versorgung des Gebietes durch ein kaltes Nahwärmenetz eingestuft. Hierzu hat die EWR eine Projektskizze für die Förderung im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eingereicht. In Kooperation mit einem wissenschaftlichen Institut soll ermittelt werden, welche Wärmequelle (Erdwärme, Pellets, Solar, etc.) für die Wärmebereitstellung eines entsprechenden kalten Nahwärmenetzes geeignet ist. Anschließend soll ein Konzept für die energetische Versorgung, inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, erstellt werden. Eine Umsetzung erfolgt bei positiver Bewertung durch die EWR und wenn entsprechende Rahmenbedingungen für die Anbindung der Wohngebäude an die Versorgung gegeben sind.

2. Gebäudestandards nach EnEV 2020

Das Quartier mit seinen vielen Bäumen und dem markanten Grünzug wird eine hohe Lebens- und Wohnqualität darstellen. Dieses soll sich auch in den Gebäudestandards widerspiegeln. Bereits bei der Bürgerbeteiligung in den Planungswerkstätten wurde das Thema der Energiestandards nach Energieeinsparverordnung (EnEV) diskutiert. Alle Akteure waren sich einig, für das gesamte Quartier die Gebäudestandards der EnEV 2020 anzusetzen. Diese wird für Neubauten einen Niedrigstenergiehaus-Standard vorschreiben, welcher dann verpflichtend einzuhalten ist. Hinsichtlich der Klimaschutzziele und auch eines quartiersbezogenen Energiekonzeptes soll dieser Standard für alle Neubauten im Quartier der GWK gelten, auch wenn diese vor dem Inkrafttreten der EnEV 2020 errichtet werden.

3. Nahmobilität

Die umweltfreundliche und nachhaltige Mobilität, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, soll in dem Quartier besonders attraktiv gestaltet werden. Die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs soll hingegen möglichst weit reduziert werden, um die Wohn- und Lebensqualität zu steigern. Demzufolge ist bei der Planung der Verkehrswege und Infrastruktur auf einen alltagstauglichen Ausbau entsprechend der Bedürfnisse der Radfahrerinnen und Radfahrer zu achten.

Entscheidungsgründe

Die Planungsvarianten wurden im Ausschuss vorgestellt. Im Anschluss an die Sitzung fand eine gemeinsame Begehung der General-Wever-Kaserne mit den politischen Vertretern des StEWA und der Verwaltung statt. Im Weiteren wurden die Nutzungsvarianten sowohl in den Fraktionen als auch in der Projektgruppe der Verwaltung diskutiert mit dem Ergebnis, dass die **Variante 2 "Wohnen"** für die weiteren Entwicklungsschritte verwendet werden soll.

Entscheidende Gründe hierfür sind:

1. Für die Entwicklung von Bauflächen mit der Nutzung „Dienstleistung“ oder auch „wissenschaftliche Institute“ gibt es für den Standort in Eschendorf aktuell keinen Bedarf.
2. Auf die Dienstleistungsnutzung wird auch verzichtet, weil diese mit erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen zur Erschließung verbunden ist. Die Anwohner entlang der Schorlemerstr. würden darüber hinaus durch die anfallenden Verkehre immissionstechnisch höher belastet als bei der Wohnnutzung.
3. Aus den vorliegenden Gutachten zu den Themen Schadstoffe und Abbruchkonzept ergibt sich, dass der östliche Teil der Kaserne (Betriebshof) vorrangig entwickelt werden kann. Grund hierfür ist die Tatsache, dass in diesem Bereich kaum schützenswerte Grünstrukturen vorhanden, die 1-geschossigen Gebäude und Betonplatten der Verkehrsflächen einfach abzubauen und darüber hinaus keine Bunkieranlagen zu entsorgen sind. Darüber hinaus ist auch die entwässerungstechnische Erschließung einfach zu realisieren.
4. Mit dem ersten Bauabschnitt an der Ostseite können zeitnah dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Entscheidung, die **Variante 2 „Wohnen“** als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung zu verwenden, werden die bisherige Flächenbilanz und die Zweckerklärung aus der Vorlage vom 3. März 2015 dahin gehend verändert, dass außer der Fläche für die KITA und dem Nahversorger ausschließlich Wohnbauland auf dem ehemaligen Kasernengelände entwickelt werden soll. Die Anpassung der Flächenbilanz und der Zweckerklärung erfolgt mit dem Aufstellungsbeschluss zu den Bebauungsplanverfahren.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der **Variante 2 „Wohnen“** werden die zukünftigen Bauleitplanverfahren vorbereitet. Vor der Aufstellung der Bauleitpläne sollte abschließend geprüft sein, ob der Nahversorger auf dem Gelände der GWK angesiedelt werden soll oder nicht. Des Weiteren wird die Planung bis zum Aufstellungsbeschluss dahin gehend konkretisiert, dass die Bauweise und die Geschossigkeit

der einzelnen Baufelder in den zukünftigen Bebauungsplänen festgelegt werden können.

Die Verwaltung prüft im weiteren Verfahren, ob ggf. Fördermittel akquiriert werden können. Fördermöglichkeiten könnten u. U. für die Renaturierung des Bachlaufs, die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur und für die Altlastensanierung bestehen. Je nach Art der Fördermaßnahmen sind die Mittel ggf. in der Wertermittlung gegenüber der BImA zu berücksichtigen.

Da der Begriff „General-Wever-Kaserne“ nicht geeignet ist, in Zukunft als Name für ein modernes Wohngebiet zu stehen, soll hier bis zum Aufstellungsbeschluss zu den Bauleitplanverfahren eine neue, dem Ort angemessene Bezeichnung gefunden werden.

Anlagen:

- Anlage 1 – Plan Brandenfels HQ 100
- Anlage 2 – Systemzeichnung Erschließung
- Anlage 3 – Plan Pesch + Partner Variante 1 Dienstleistung
- Anlage 4 – Plan Pesch + Partner Variante 2 Wohnnutzung
- Anlage 5 – Planskizze „Wohnen anstelle Nahversorger“