



STÄDTEBAULICHE UND VERKEHRSLICHE STUDIE HERTIE-GRUNDSTÜCK RHEINE



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Ergebnispräsentation - Langfassung
8.11.2017

GLIEDERUNG

- Gliederung Ergebnisbericht
- Analyse
- Stärken Schwächen Profil
- Ziele
- Empfehlungen für den Standort
- Entwicklungsvarianten
- Empfehlungen für das Bieterverfahren

ERGEBNIS BERICHT

SSr



GLIEDERUNG ERGEBNISBERICHT

Einführung

1 Analyse des Standorts

- 1.1 Städtebauliche Analyse
- 1.2 Verkehrsanalyse
- 1.3 Bewertung des Standortes

2 Ziele für die Entwicklung des Standorts

3 Empfehlungen für den Standort

- 3.1 Leitskizze und Leitlinien der Entwicklung
- 3.2 Anforderungen an die Entwicklung des Standortes

4 Entwicklungsvarianten

- 4.1 Entwicklungsvarianten Hochbau
- 4.2 Entwicklungsvarianten Tiefgarage

5 Ausblick und strategische Empfehlungen

ANALYSE STÄDTEBAU

NUTZUNGEN

- „Innenstadtrandlage“:
Heterogener
Nutzungsmix aus
Einzelhandel,
Dienstleistungen,
Gastronomie und
öffentlichen
Einrichtungen
- Häufung von
Vergnügungsstätten
- Erhebliche Leerstände



Legende

 Einzelhandel	 Gastronomie	 Leerstand
 Dienstleistung	 Vergnügungsstätten	 Untersuchungsgebiet
 Hotel	 öffentliche Einrichtungen	
 Kultur	 Wohnen	

innerhalb des Untersuchungsgebiets auf Grundlage eigener Erhebungen vom September 2017

außerhalb des Untersuchungsgebiets auf Grundlage der Erhebung Rahmenplan Innenstadt Rheine 2012

NUTZUNGEN

- Dienstleistungen und vor allem Wohnen in den Obergeschossen

Nutzungen 1.OG



Legende

	Einzelhandel		Gastronomie		Leerstand
	Dienstleistung		Vergnügungsstätten		Untersuchungsgebiet
	Hotel		öffentliche Einrichtungen		
	Kultur		Wohnen		

innerhalb des Untersuchungsgebiets auf Grundlage eigener Erhebungen vom September 2017

außerhalb des Untersuchungsgebiets auf Grundlage der Erhebung Rahmenplan Innenstadt Rheine 2012

GESCHOSSIGKEIT

- Überwiegend drei bis vier geschossige Bebauung im Umfeld (plus Dach bzw. Staffelgeschoss)
- Historische Gebäudehöhe: zwei bis dreigeschossig
- Neuere Gebäude (ab 1970er Jahre) im Umfeld bis zu 6 Geschosse



Legende

	1- geschossig		5- geschossig
	2- geschossig		6- geschossig
	3- geschossig		Untersuchungsgebiet
	4- geschossig		

PRÄGENDE BEBAUUNG

- „Rand“ der Altstadt: Baudenkmäler und Stadtbild prägende Bebauungen liegen überwiegend nördlich des Standortes
- Bönekerskapelle, Kaffeehaus und „Münstermauer“ als direkte historischer Anknüpfungspunkte

Denkmäler, Bodendenkmäler, historische Bebauung



Legende

- Denkmal
- Bodendenkmal
- Historische Bebauung / Fassade
- Untersuchungsgebiet

PLÄTZE UND PRÄGENDE BLICKBEZIEHUNGEN

- Der Standort ist in ein Geflecht innerstädtischer Plätze und Blickbeziehungen eingebunden
- Hervorzuhebende Blickbeziehungen: Münstermauer - Hertiegebäude, Staelscher Hof - Kaffeehaus und Bönekerskapelle, Kardinal Galen Ring - Hertiegebäude

Plätze und Sichtbeziehungen



Legende

- Plätze
- Wichtige Sichtbeziehung
- Untersuchungsgebiet

HERTIEFASSADE WICHTIGE BLICKBEZIEHUNG AUS MÜNSTERMAUER



STAELSCHER HOF: POTENZIALRAUM AM STANDORT



LEIRIAPLATZ: ÜBERGANG ZUR ALTSTADT MIT NUTZUNGSANGEBOTEN

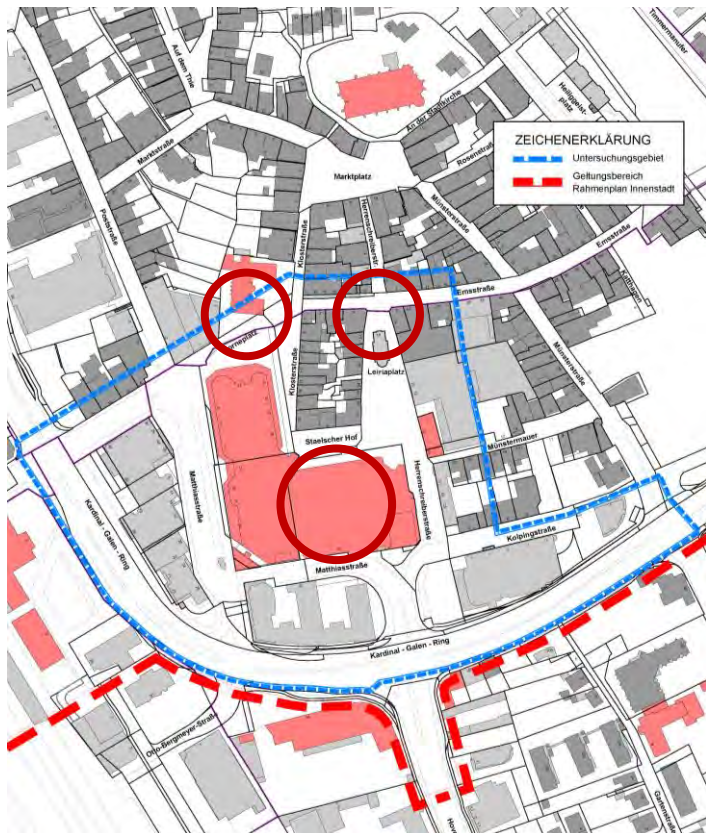


BORNEPLATZ: DURCHGANGS- UND „VERTEILERORT“ MIT QUALITÄTEN



ANALYSE STÄDTEBAU: HISTORIE

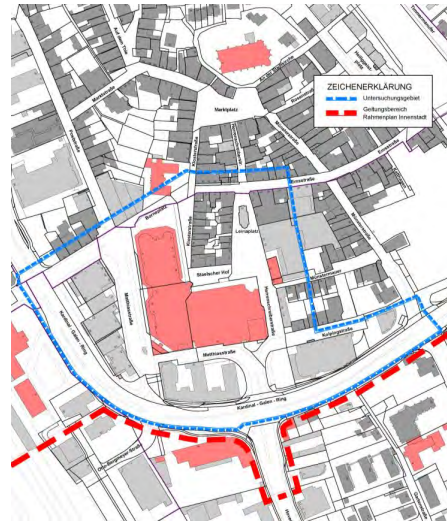
„Rand“ der Altstadt



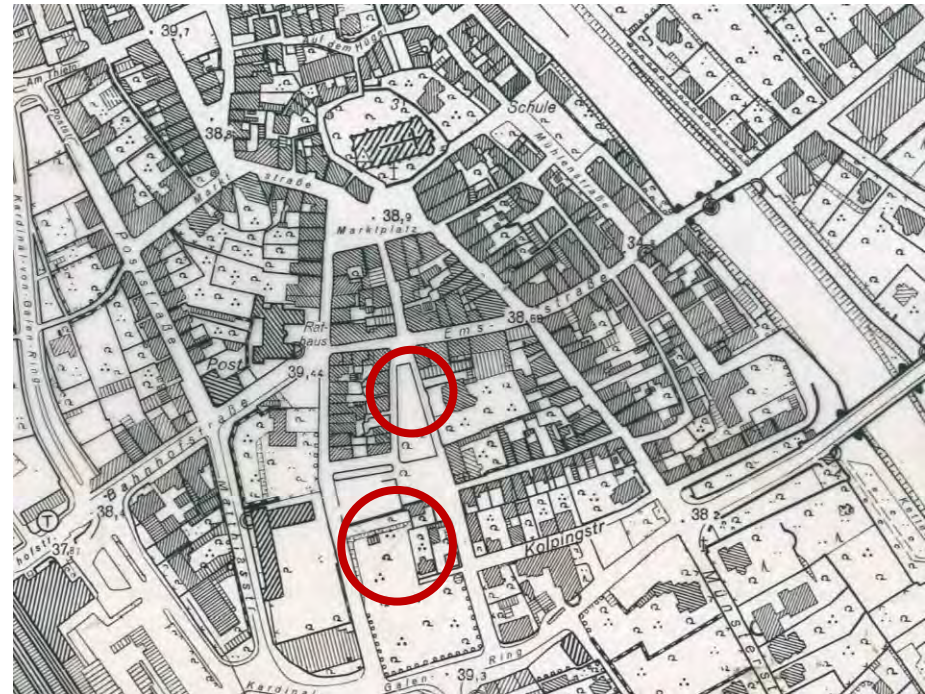
Rheine um 1827, Quelle: Stadt Rheine

Situation heute, Quelle: Stadt Rheine

ANALYSE STÄDTEBAU: HISTORIE



Rheine um 1960, Quelle: Stadt Rheine



Rheine 1969, Quelle: Stadt Rheine

WEGEBEZIEHUNGEN

- Standort liegt zwischen Bahnhof / Busbahnhof und Emsgalerie (Verknüpfungspunkte zu SPNV / ÖPNV)
- Durchlässigkeiten in Ost-West-Richtung sind gut
- Hertiegebäude „schirmt“ nördliche Altstadt und südlichen Ring ab

Hauptwegebeziehungen im Umfeld



Legende

- ↔ Hauptwegebeziehung Fußgängerverkehr
- ↔ Hauptwegebeziehung Fahrradverkehr
- ↔ Hauptwegebeziehung Motorisierter Individualverkehr
- ⬜ Untersuchungsgebiet

HERTIEFASSADE NORD



HERTIEFASSADE SÜD



RÜCKSEITEN AN DER MATTHIASSTRASSE



HERRENSCHEIBER STRASSE „STADTEINGANG“ MIT DEFIZITEN



BORNEPLATZ - KLOSTERSTRASSE: RAUM MIT BARRIEREN UND GESTALTUNGSDEFIZITEN

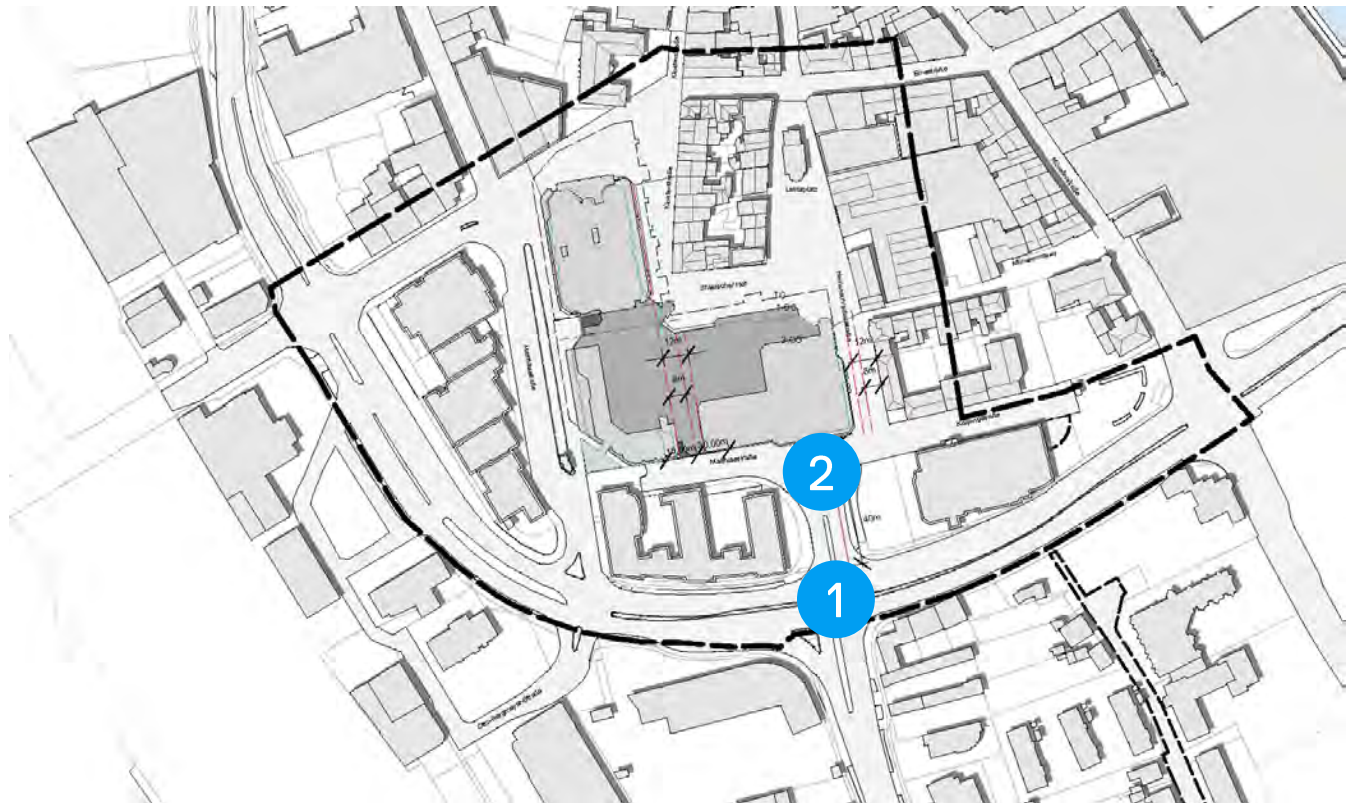


ANALYSE VERKEHR

ANALYSE VERKEHR

ERGEBNIS VERKEHRSERHEBUNG DER GRUNDVERKEHRSELASTUNG

- Knotenpunkt 1: Kardinal-Galen-Ring / Matthiasstraße
- Knotenpunkt 2: Matthiasstraße/ Kolpingstraße



ANALYSE VERKEHR

ERGEBNIS VERKEHRSERHEBUNG DER GRUNDVERKEHRSELASTUNG

VEKASS
Verkehrserhebungskassette

PTV Transport Consult GmbH

Verkehrserhebung Rheine

Knotenstrombelastung - B 481 Hovestraße / Kardinal-Galen-Ring

Bestand am 14.09.2017

Abendspitze

dargestellte Belastungen: 16:00 - 17:00 Uhr

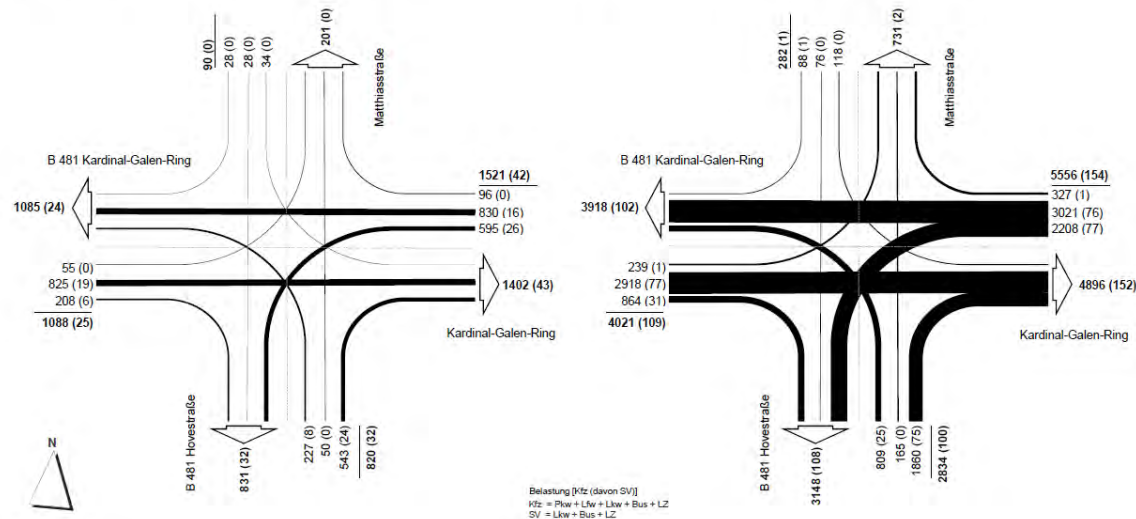
Summe Knotenbelastung: 3519 Kfz (davon 99 SV)

Bestand am 14.09.2017

4-h-Block

dargestellte Belastungen: 15:00 - 19:00 Uhr

Summe Knotenbelastung: 12693 Kfz (davon 364 SV)



Knotenstrombelastung zur Abendspitze am Knotenpunkt 1

ANALYSE VERKEHR

ERGEBNIS VERKEHRSERHEBUNG DER GRUNDVERKEHRSBELASTUNG



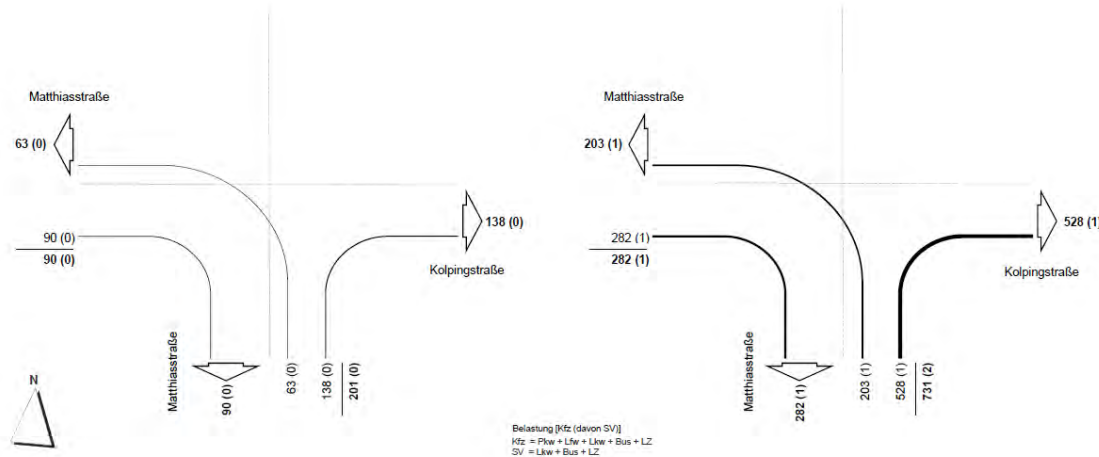
PTV Transport Consult GmbH

Verkehrserhebung Rheine

Knotenstrombelastung - Matthiasstraße / Kolpingstraße

Bestand am 14.09.2017 Abendspitze
dargestellte Belastungen: 16:00 - 17:00 Uhr
Summe Knotenbelastung: 291 Kfz (davon 0 SV)

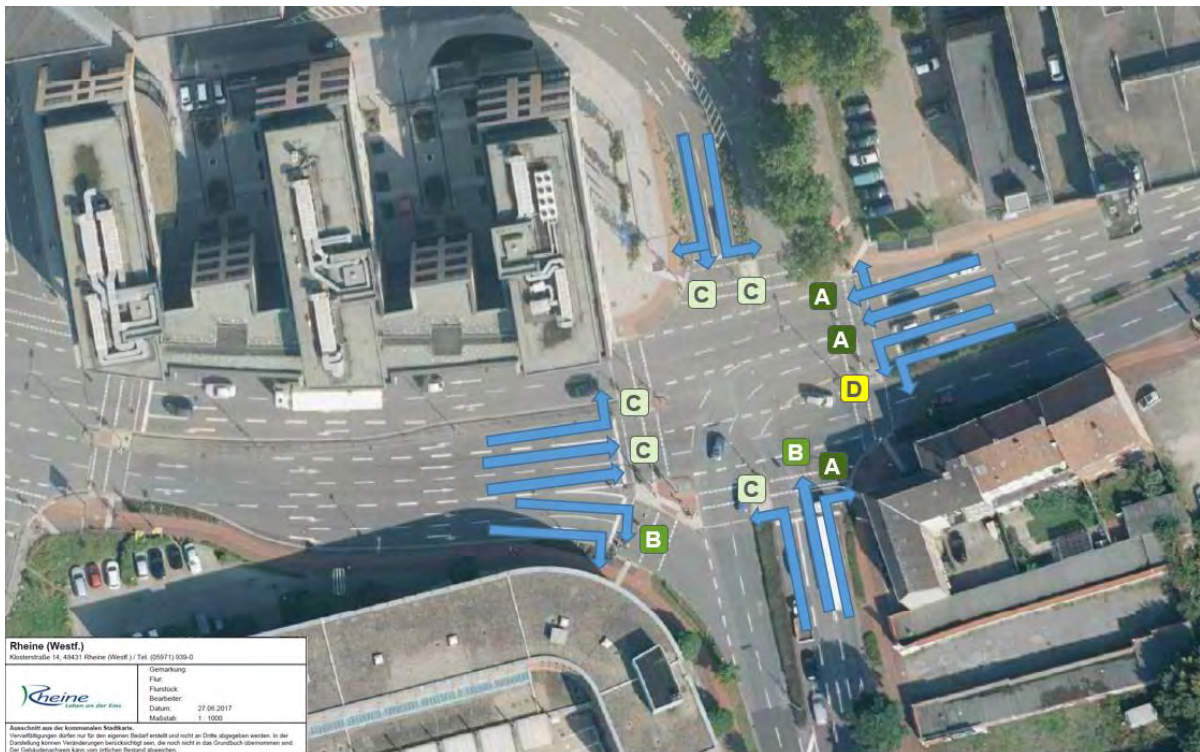
Bestand am 14.09.2017 4-h-Block
dargestellte Belastungen: 15:00 - 19:00 Uhr
Summe Knotenbelastung: 1013 Kfz (davon 3 SV)



Knotenstrombelastung zur Abendspitze am Knotenpunkt 2

ANALYSE VERKEHR

ERGEBNIS VERKEHRSERHEBUNG DER GRUNDVERKEHRSBELASTUNG



Verkehrsqualitäten im Analysezustand am Knotenpunkt 1

- Die Bewertung zeigt, dass der Knotenpunkt im Analysezustand leistungsfähig ist.
- Es werden überwiegend sehr gute (QSV = A) bis befriedigende (QSV = C) Verkehrsqualitäten erreicht.
- Einzig der doppelte Linksabbieger aus Osten erreicht nur eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV = D).
- Der Gesamtknotenpunkt ist daher in der Analyse mit einer ausreichenden Verkehrsqualität (QSV = D) zu bewerten

ANALYSE VERKEHR

ZUFAHRTSSITUATION TIEFGARAGE

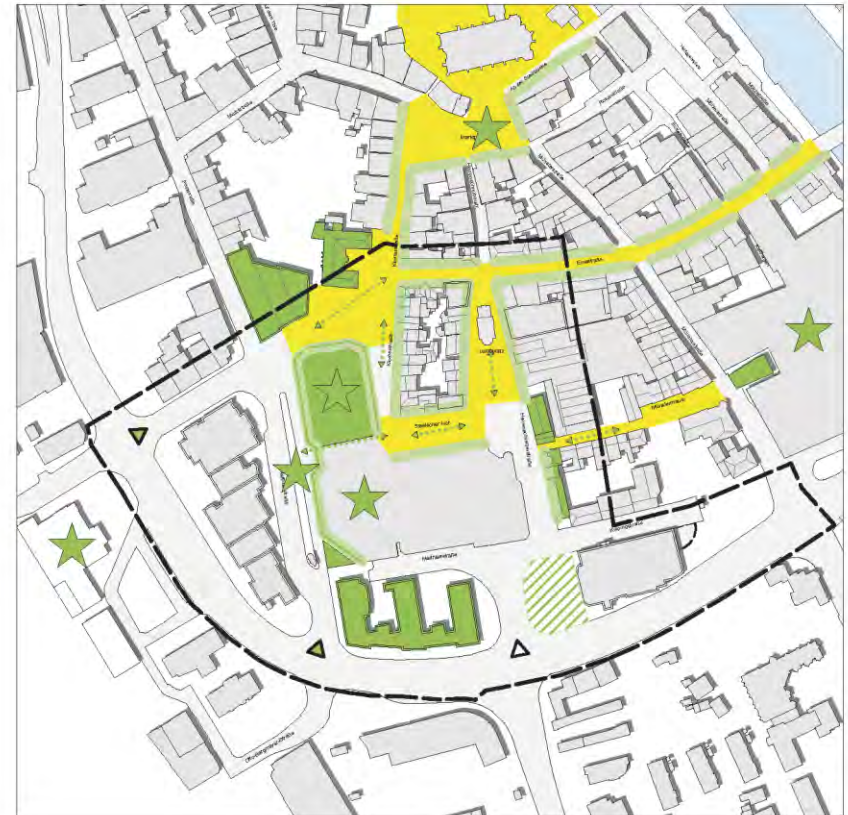
- Die bestehende Tiefgarage zum Gelände befindet sich auf der Matthiasstraße, ca. 80 m nach Aufteilung der Matthiasstraße/ Kolpingstraße und ist daher vom Kardinal-Galen-Ring nicht einsehbar.
- Derzeit wird die Tiefgarage über eine Ein- sowie eine Ausfahrtsspur erschlossen.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur über die östlich gelegene Matthiasstraße erreichbar.
- Eine Wendemöglichkeit besteht unmittelbar vor der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt.

STÄRKEN SCHWÄCHEN PROFIL

ZUSAMMENFASSUNG: STÄRKEN / CHANCEN

- Gute Verkehrsanbindung (ÖV, IV)
- Lage an wichtigem Innenstadteingang
- Vielfältige Angebotsstruktur im Umfeld
- Einbettung in ein Netz innerstädtischer Straßen und Plätze

Stärken und Chancen



Legende

- | | | |
|--|---|---|
|  Attraktoren (funktional) |  Prägende Bebauung im Umfeld |  Untersuchungsgebiet |
|  Potenzialfläche |  Prägende Stadträume |  Wichtige Innenstadteingänge |
|  Prägende Raumkanten |  Potenzial für Innenstadteingang | |
|  Wegbeziehungen | | |

ZUSAMMENFASSUNG: SCHWÄCHEN / RISIKEN

Mängel und Risiken

- „Innenstadtrandlage“, heterogenes Umfeld
- Rückseitencharakter zum Stadteingang nach Süden
- Defizite und ungefasster Raum im Bereich Herrenschreiberstraße, Leiriaplatz
- Unflexible Großsstruktur Hertiegebäude und Rathaus-Zentrum



Legende

	Leerstand		Unübersichtliche Wegeführung		Städtebauliche Großform ohne Durchlässigkeit
	Unzeitgemäße Fassadengestaltung		Rückseitencharakter / reiner Verkehrsraum		Tiefgaragenzufahrt mit Defiziten
	Unzureichend gefasster Stadtraum		Nicht repräsentativer Innenstadteingang		Untersuchungsgebiet
	Straßenraum und Platzgestaltung mit Mängeln		Barrierewirkung		