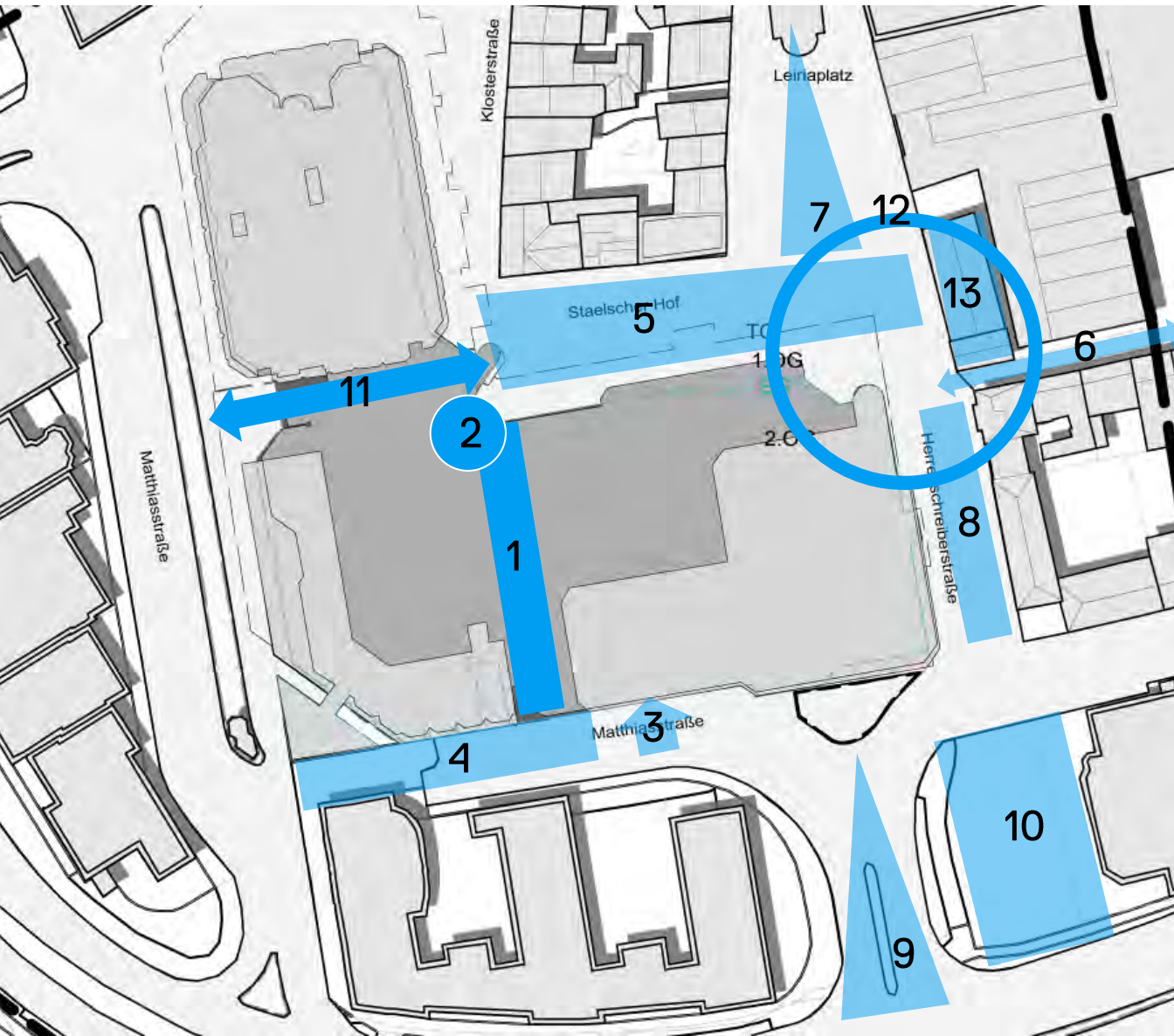


ZIELE

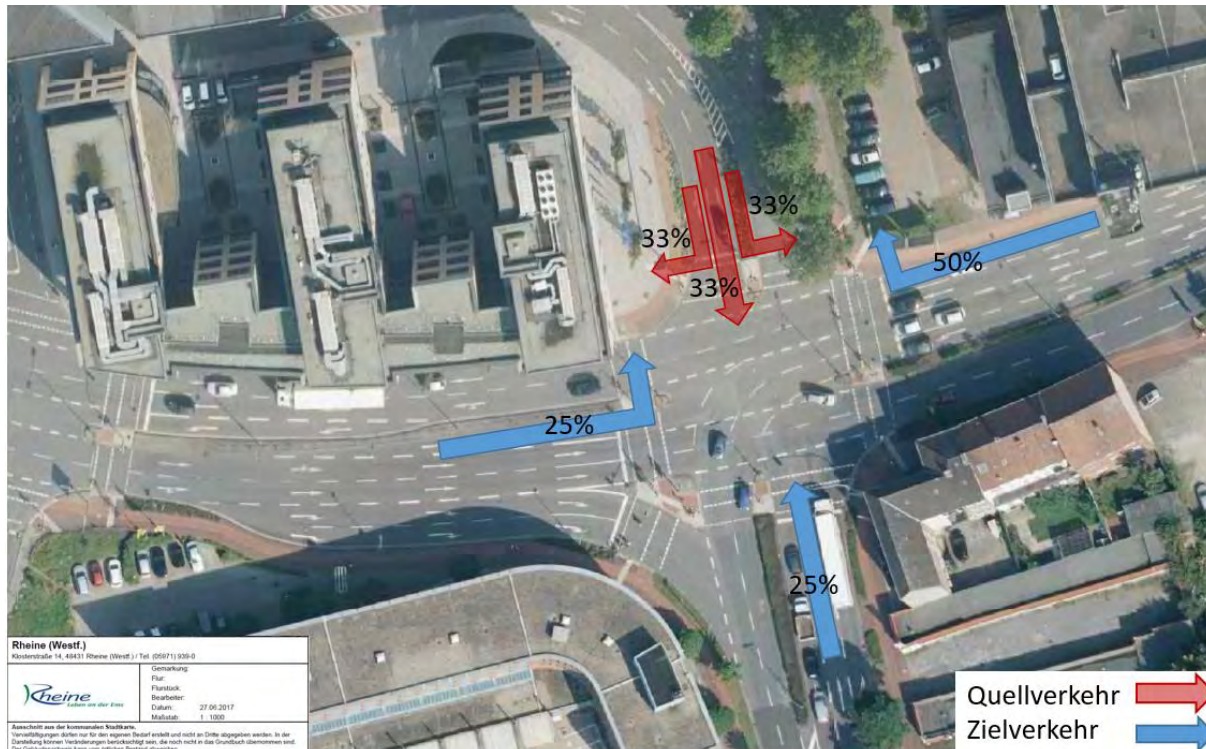
ZIELSKIZZE



- 1** Trennung zwischen Rathaus und Hertie-Standort
- 2** Attraktor im Bereich Passage und Fuge
- 3** Gute Erreichbarkeit Tiefgarage
- 4** Beruhigung westliche Matthiasstraße
- 5** Erhalt Platzfigur Staelscher Hof
- 6** Stärkung Wege- und Blickbeziehung
- 7** Stärkung Leiriaplatz als Eingang zur Altstadt
- 8** Verengung Herrnschreiberstraße
- 9** Repräsentativer Innenstadteingang
- 10** Nutzung Bebauungspotenzial
- 11** Vereinfachung der Orientierung und Durchlässigkeit
- 12** Fassung des Raumes
- 13** Behutsamer Umgang mit Denkmälern

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN STANDORT

PROGNOSE VERKEHR

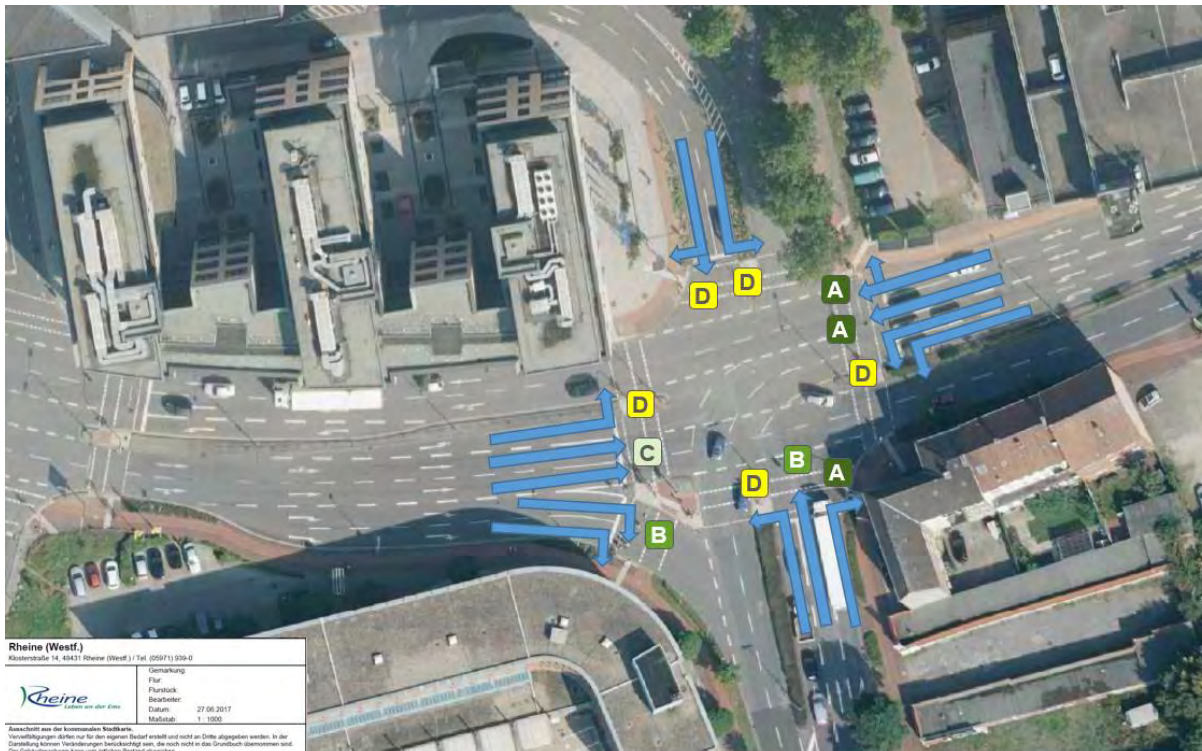


Angenommene Nutzung (Maximalvariante)

- EG: Einzelhandel, DL, Gastro
- 1. OG: Dienstleistungen (DL)
- 2. OG / 3. OG: Wohnen
- Mensing EG: Büronutzung / Gemeindedienst

Verkehrsverteilung im Prognosezustand

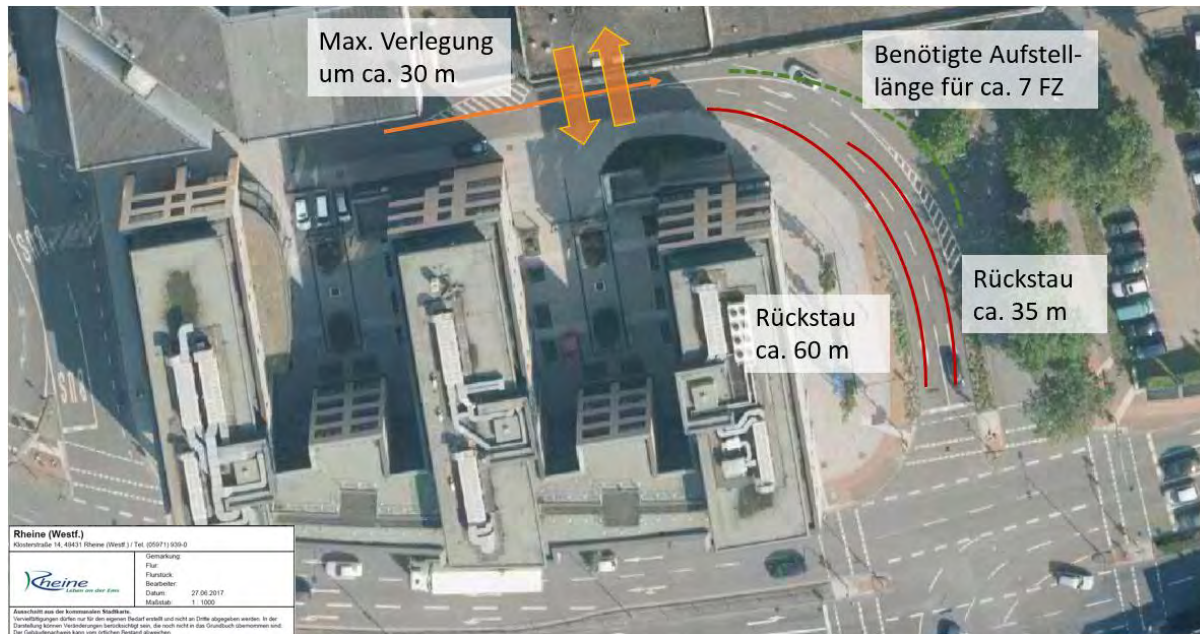
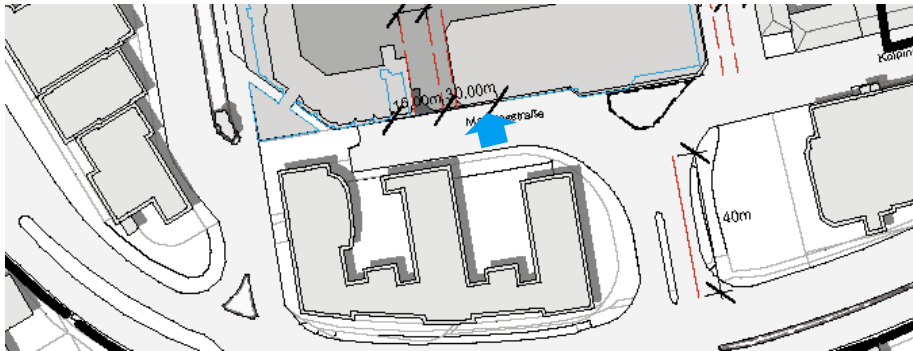
PROGNOSE VERKEHR



Verkehrsqualitäten im Prognosezustand am Knotenpunkt 1

- Der Knotenpunkt wäre auch im Planzustand leistungsfähig
- Veränderungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit ergeben sich insbesondere auf den Fahrtrichtungen, die die Mehrverkehre des neuen Gebietes aufnehmen (z.B. Linksabbieger aus westlicher Richtung sowie die Quellverkehre aus dem Plangebiet heraus)
- Betriebliche Optimierung unter Berücksichtigung der Grünen Welle der benachbarten Knotenpunkte könnte Verkehrsqualitäten verbessern
- Auch mit dem bestehenden Signalzeitenplan ist eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV = D) vorhanden

RAHMENBEDINGUNGEN ZUFAHRT TIEFGARAGE

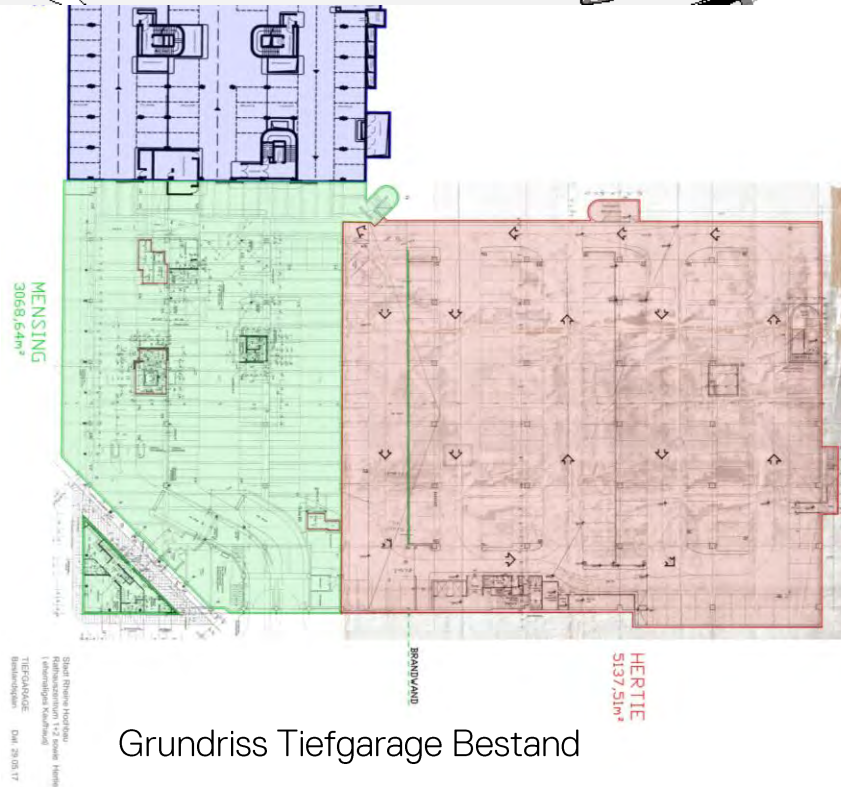
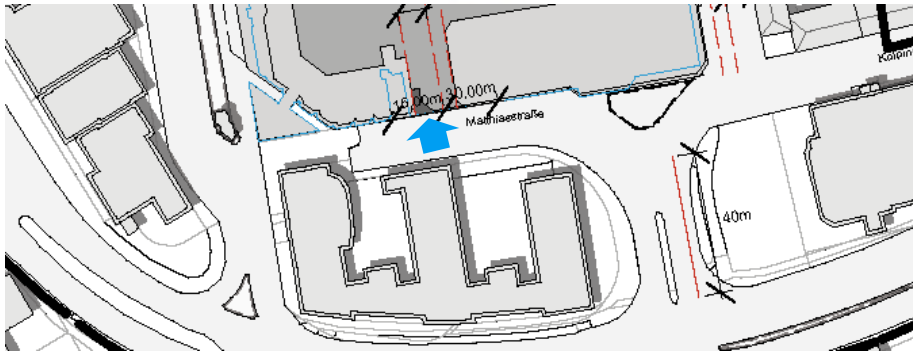


Rheine (Westf.) Klosterstraße 14, 48431 Rheine (Westf.) Tel. (05971) 939-0	
 Rheine Wissen um den Ort	Gestaltung
	Plan
	Flurstück
	Datum
27.06.2017 Maßstab: 1:1000	
Ausschnitt aus der kommunalen Flurstücksaufstellung Veranlassungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Verkleinerungen vorkommen, die nicht mit der Größe übereinstimmen und die Maßstabsabweichungen von der Realität abweichen.	

Mögliche Planung der neuen Tiefgaragenzufahrt (Maximalplanfall)

- Verlegung bzw. Ergänzung zusätzliche Zu- und Ausfahrt wäre nach Auswertungen der ermittelten Rückstaulängen am Knotenpunkt Hovestraße – Kardinal-Galen-Ring bis maximal 30 m in Richtung Osten möglich
- Durch den Neubau könnten die Gegebenheiten vor Ort besser ausgenutzt sowie die maximale Verlagerung einer zusätzlichen bzw. neuen Ein- und Ausfahrt bis zu 30 m in Richtung Osten umgesetzt werden. Dies hätte eine deutlich bessere Einsehbarkeit sowie die gewünschten Effekte auf eine Verkehrsberuhigung der westlichen Matthiasstraße zur Folge.

RAHMENBEDINGUNGEN ZUFAHRT TIEFGARAGE ERHALT BESTAND



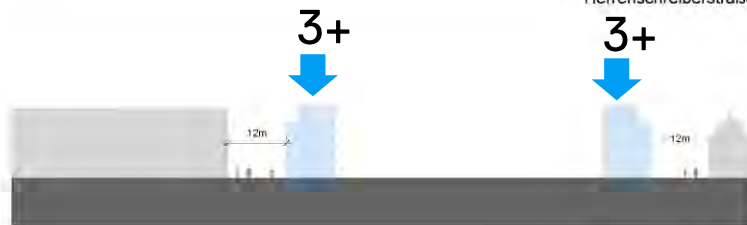
Grundriss Tiefgarage Bestand

- Vorhandene Bauteile innerhalb der Tiefgarage erschweren eine Verlagerung der Zufahrt
- Unter Berücksichtigung dieser Anlagen wäre eine Verlagerung bzw. eine neue Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage nur ca. 15 m in Richtung Osten denkbar.
- Die gewünschten Effekte einer besseren Einsicht sowie der Verkehrsberuhigung der westlichen Matthiasstraße wären somit kaum gegeben

UNTERSUCHUNG HÖHENENTWICKLUNG NEUBEBAUUNG AN DER HERRENSCHREIBERSTRASSE UND FUGE



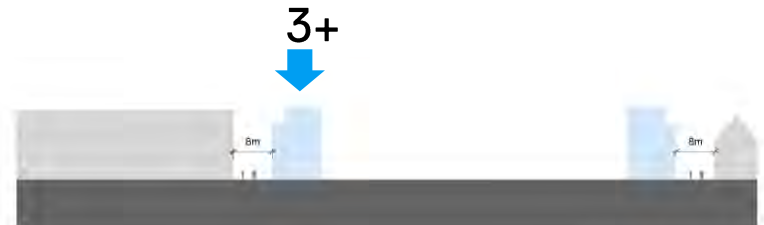
Herrensreiberstraße



Herrensreiberstraße



Herrensreiberstraße

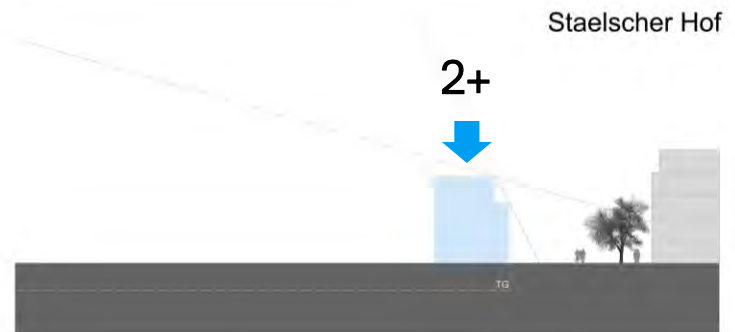
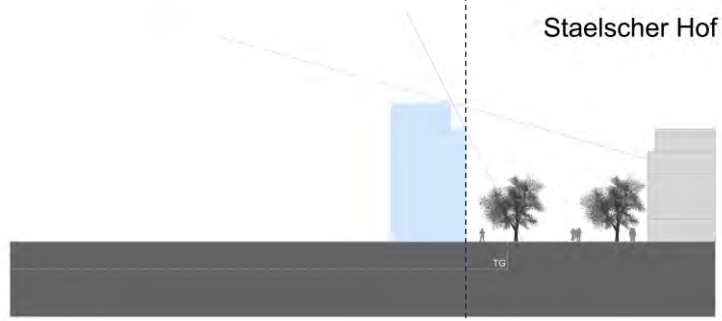
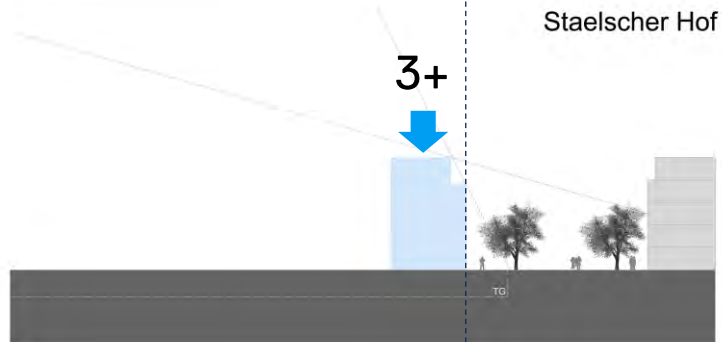
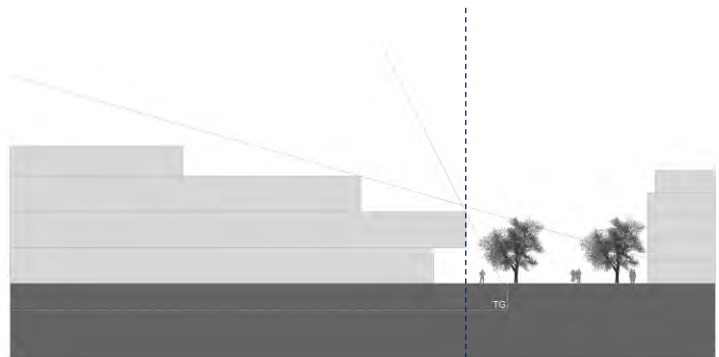


Herrensreiberstraße



Herrensreiberstraße

UNTERSUCHUNG HÖHENENTWICKLUNG NEUBEBAUUNG AM STAELSCHEN HOF



Räumliche Skizze Neubebauung ca. 4 Geschosse





Herrenschreiberstraße ca. 10m, Neubebauung ca. 3 Geschosse





LEITSKIZZE

This architectural site sketch, titled 'LEITSKIZZE', shows a building complex with several numbered areas (1-6) and various streets. The complex is situated between Klosterstraße to the north, Mehlbeerestraße to the west, and Maubisstraße to the south. A large blue area (1) is the central focus, with a yellow area (2) adjacent to it. Other areas include a green area (3), a red area (4), and two smaller blue areas (5 and 6). The sketch also shows surrounding buildings, a parking lot (Ställecher Hof), and a street (Leitaplatz). Dimensions are indicated for some areas, such as 12m, 16m, 10.00m, 2.00m, 8m, and 40m. A north arrow is present in the bottom right corner.

- 1** Abgrenzung Baufeld
(maximal)
- 2** Fuge
(zwischen 8 und 12 m)
- 3** Vorbereich
- 4** Öffnung / Durchlässigkeit
neuer Baukörper
- 5** Gebäudevorderseite mit
möglichem Rücksprung /
neuer
Raumkantenausbildung;
Mindestabstand
Bönekerskapelle: 8 m
- 6** gestalterischer
Schwerpunkt/ Adressbildung
- 7** Neue Zufahrt Tiefgarage

EMPFEHLUNGEN

BAUFELD UND GEBÄUDEHÖHE

- Bebauung zum Staelschen Hof maximal auf der Linie des heutigen 1. OG, Ausbildung einer Raumkante mit Bezug zu Münstermauer möglich, Fassadenrücksprung zu Bönekerskapelle / Münstermauer möglich, Fassadenrücksprung nur im EG möglich
Maximale Gebäudehöhe: 3 plus Staffelgeschoss
- Bebauung zum Rathaus-Zentrum unter Einhaltung einer Fuge von 8 – 12m zum Rathaus-Zentrum
Maximale Gebäudehöhe: 3 Geschosse plus Staffelgeschoss
- Bebauung zur Matthiasstraße maximal auf der heutigen Baulinie
Maximale Gebäudehöhe: 4 Geschosse plus Staffelgeschoss

EMPFEHLUNGEN

BAUFELD UND GEBÄUDEHÖHE

- Bebauung zur Herrenschräiberstraße mit einem minimalen Abstand zu den gegenüberliegenden Fassaden von 8m und einem maximalen Abstand von 12m

Maximale Gebäudehöhe: 3 Geschosse plus Staffelgeschoss, bei Mindestabstand von 8m ohne Staffelgeschoss

▪

WEITERE EMPFEHLUNGEN

NUTZUNGEN

- Standort ist Kerngebiet und bleibt es
- Laut BauNVO und Masterplan Einzelhandel keine Eingrenzung des Nutzungsspektrums
- Aus städtebaulicher Sicht zur Stärkung der angrenzenden Stadträume: „Frequenzerzeuger“ z.B.
 - EG: Einzelhandel, Gastronomie
 - 1. OG: Dienstleistungen, Bildung
 - 2. OG: Wohnen
 - 3. OG: Wohnen

WEITERE EMPFEHLUNGEN

GESTALTUNG

- Einfügung in das Umfeld
-> Gestaltung im Spannungsfeld:
kleinteilige Innenstadtbebauung – großmaßstäbliche
Innenstadtrandbebauung
- Behutsamer Umgang mit Denkmälern an der
Herrenschreiberstraße
- Lage in Zone B des Geltungsbereichs der
Gestaltungssatzung

WEITERE EMPFEHLUNGEN

GESTALTUNGSSATZUNG DER INNENSTADT RHEINE

§ 13 Fassaden

(2) Oberflächenmaterialien und Farben der straßenseitigen Fassade sind auf die entsprechenden Materialien und Farben über alle Geschosse aufeinander abzustimmen. Dabei kann der Sockelbereich farblich leicht abgesetzt werden.

(3) Folgende Oberflächenmaterialien und Farben sind für die Fassaden unzulässig:

grelle Farbanstriche und Farben im Sinne von § 9 Abs. 1 dieser Satzung oder reines weiß, polierte, glänzende, reflektierende oder spiegelnde Fassadenoberflächen, insbesondere glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, Schiefer, geschliffener Werk- oder Kunststein Fassadenverkleidungen aus Waschbeton, Fliesen bzw. Keramik, Schiefer (-imitate), Kunststoff oder Faser-Zement, in der Zone A auch aus Metall oder Beton.

(...)

WEITERE EMPFEHLUNGEN (VORSCHLAG)

GESTALTUNG: VERTIKALE GLIEDERUNG DER FASSADE, BILDUNG VON FASSADENABSCHNITTEN
> HERLEITUNG AUS DEM UMFELD



ENTWICKLUNGS VARIANTEN

ENTWICKLUNGSVARIANTEN GEBÄUDE / BAUFELD

Variante 0

Erhalt u. Umnutzung Bestand

Variante 1

Teilabriss, „Fuge“, Neubau auf EG

Variante 2

Teilabriss, „Fuge“, Neubau auf TG

Variante 3

Kompletter Neubau

ENTWICKLUNGSVARIANTEN TIEFGARAGE

Variante 0: Erhalt Bestand

Variante 1: Erhalt Bestand mit neuer gemeinsamer Zu- und Ausfahrt

Variante 2: Erhalt Bestand mit neuer Zufahrt, Ausfahrt bleibt erhalten

Variante 3: Erhalt Bestand mit zusätzlicher eigenständiger Zu- und Ausfahrt

Variante 4: Neubau mit separater Zu- und Ausfahrt

Variante 5: Neubau mit gemeinsamer Zu- und Ausfahrt

;

ENTWICKLUNGSVARIANTEN TIEFGARAGE

Variante 0: Erhalt Bestand

Variante 1:
gemeinsam

Variante 2:
Ausfahrt

Variante 3:
eigene

„Erhalt oder Abbruch“ der Tiefgarage ist weniger eine städtebauliche als eine technische Fragestellung.

Es sind hier folgende Fragen zu beantworten

- Wie ist der Bauzustand?
- Wie ist die Ausstattung
- Entspricht die TG dem aktuellen Standard (Fahrbahnbreite, Parkplatzgrößen, Wegeführung, Belichtung,...)

Variante 4: Neubau mit separater Zu- und Ausfahrt

Variante 5: Neubau mit gemeinsamer Zu- und Ausfahrt

BEWERTUNGSMATRIX

+ günstig O neutral - ungünstig / derzeit nicht bewertbar	Variante 0	Variante 1 Teilabriss, Fuge, Neubau auf EG	Variante 2 Teilabriss, Fuge, Neubau auf TG	Variante 3 Neubau
1 Baufeldgröße / Ausnutzbarkeit	-	-	+	+
2 „Fuge“ zum Rathaus-Zentrum	-	O	+	+
3 Ausbildung Vorbereich Rathaus-Z.	-	-	+	+
4 Durchlässigkeit zum Rathaus-Z.	-	O	+	+
5 Raumkante, Vorderseite Staelscher H.	-	O	+	+
6 „Adressbildung“ Matthiasstraße	-	-	+	+
7 Neue Zufahrt Tiefgarage	-	-	-	+
Neuorganisation Tiefgarage	-	-	O	+
Flexibilität der Nutzungen	-	O	+	+

EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BIETER- VERFAHREN

WAS IST VOR DEM BIETERVERFAHREN ZU KLÄREN?

- Das Interesse möglicher Investoren an der Entwicklung, z.B. durch vorgeschaltetes Interessenbekundungsverfahren
- Belastbare Beurteilungsgrundlage zur Nutzbarkeit der Tiefgarage
- Weitergabe der Umbaupläne Rathaus-Zentrum an Teilnehmer
- Weitergabe ausgewählter Informationen des Gutachtens zur vorhandenen Bausubstanz
- Weitergabe der rechtlichen Rahmenbedingungen

WAS IST IM BIETERVERFAHREN VORZUGEBEN?

- Baufeldgröße (Spanne)
- Bebauungshöhen (Spanne)
- Position neue Zufahrt Tiefgarage (Bereich)
- Fuge
- „Belebende“ Funktionen im Erdgeschoss zum Staelschen Hof

Qualitätsanforderungen Stadträume

- Erhalt Staelscher Hof
- Fassung Leiriaplatz / Herrensreiberstraße
- Akzentsetzung Matthiasstraße

WAS IST IM BIETERVERFAHREN ZU LÖSEN?

- Umgang mit Bestand aufstehendes Gebäude
- Umgang mit Bestand Tiefgarage
- Umgang mit angrenzenden Stadträumen
(Staelscher Hof, Matthiasstraße, Herrenschreiberstraße)
- Umgang mit Wegebeziehungen
- Funktionale Gebäudestruktur: Position vertikaler Erschließungen, Anlieferung,...
- Art der Nutzungen

MÖGLICHE BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Umgang mit angrenzendem Rathaus-Zentrum
- Einfügen in das unmittelbare städtische Umfeld (Gebäudehöhe, Gebäudegröße, Materialität, Gliederung)
- Umgang mit angrenzenden Stadträumen (Staelscher Hof, Matthiasstraße, Herrenschreiberstraße)
- Raumkantenbildung
- Ausbildung von Gebäudevorderseiten und Adressen zu wichtigen Stadträumen
- Aufnahme und Unterstützung von Wegebeziehungen
- Gestaltung der Eingangssituation zur Innenstadt
- Flexibilität der Nutzbarkeit (Zukunftssicherheit!)
- Zu erwartende Belebung der angrenzend Stadträume

VIELEN DANK

www.ssr-dortmund.de