

An aerial photograph of a city street, likely in Bern, Switzerland. The street is lined with multi-story buildings and a dense canopy of green trees. The image is oriented vertically, with the street running from top to bottom. The buildings have various roof colors, including dark grey and brown. The trees are lush and green, filling the central part of the street. The overall scene is a mix of urban architecture and nature.

ENTWICKLUNGSSTUDIE

**UMFELD BERNBURGPLATZ**

**RHEINE**

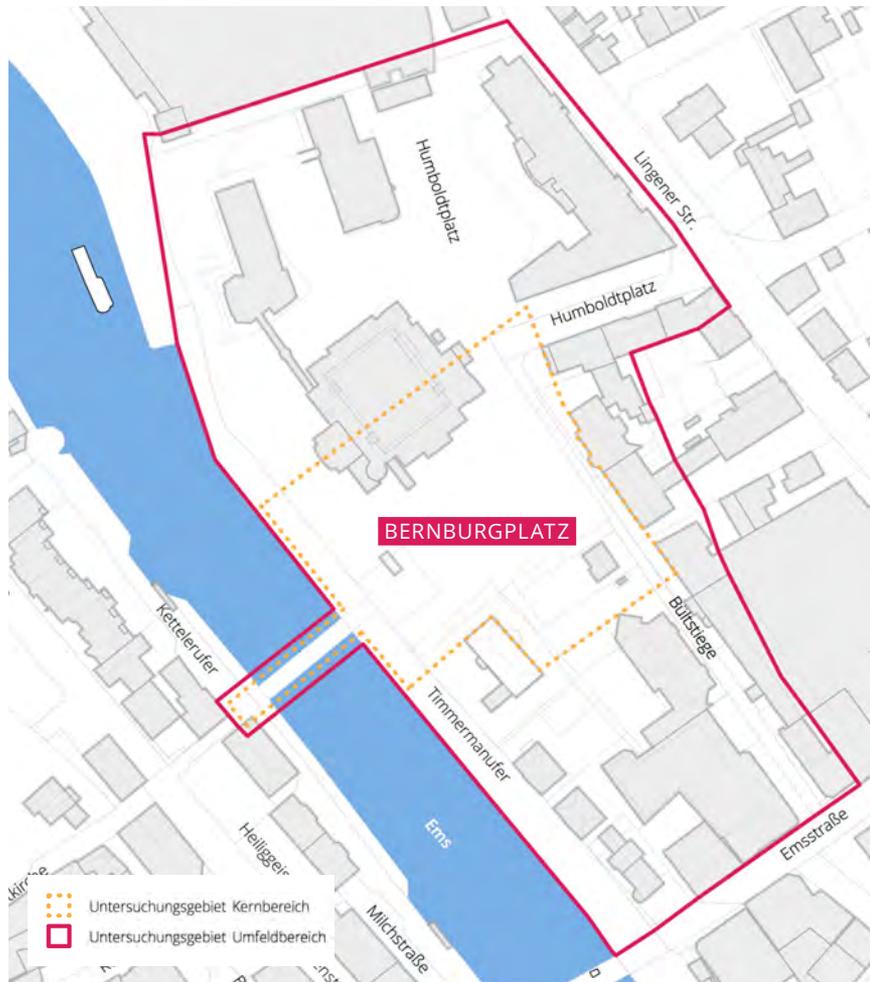
# VERFAHRENSEINBINDUNG



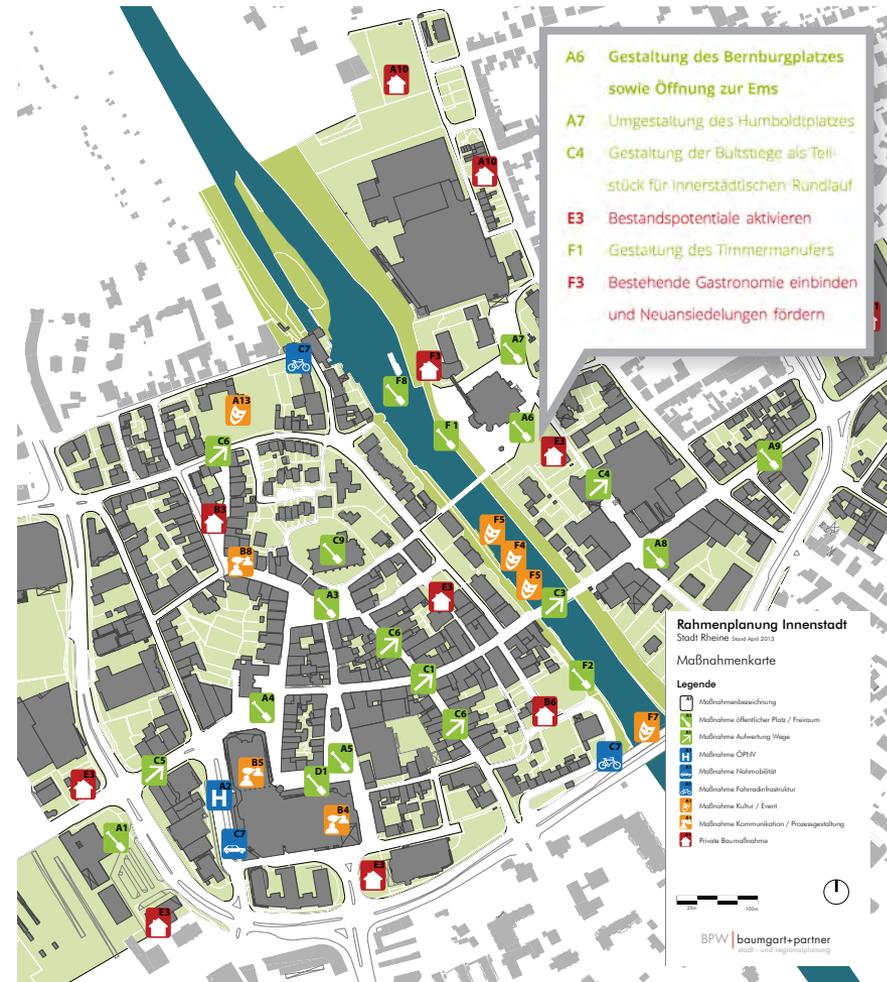
PRÄSENTATION UND BESCHLUSS IN AUSSCHÜSSEN

# VERFAHRENSEINBINDUNG

## UNTERSUCHUNGSBEREICH



## RAHMENPLAN INNENSTADT

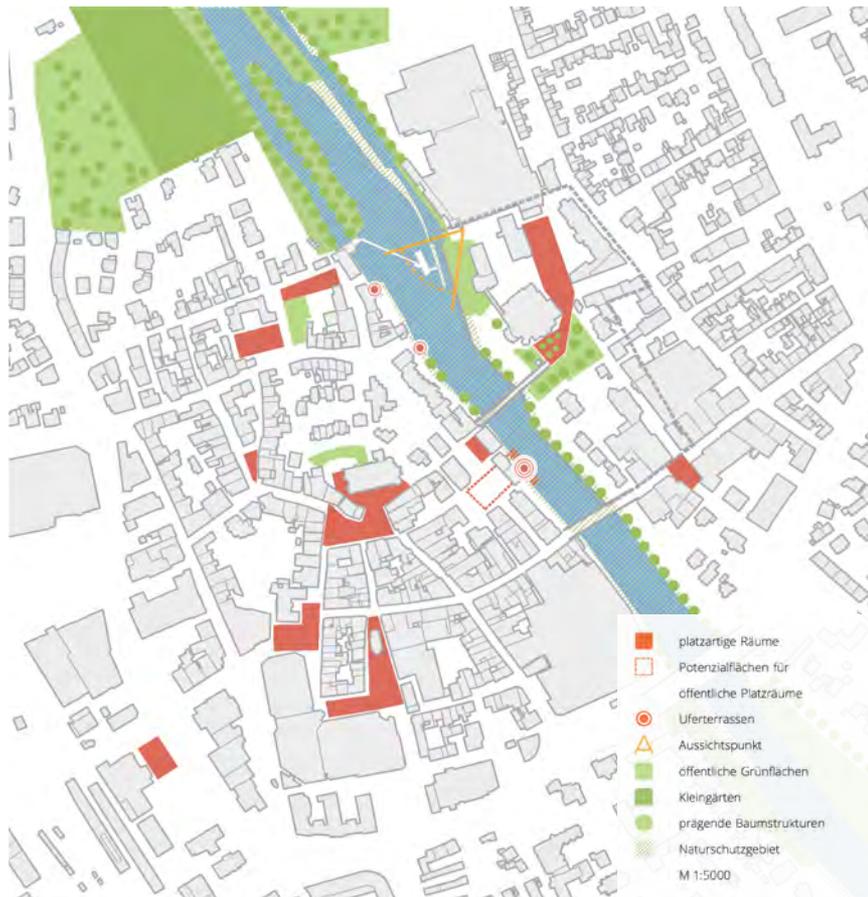


# EINDRÜCKE AUS DEM UMFELD

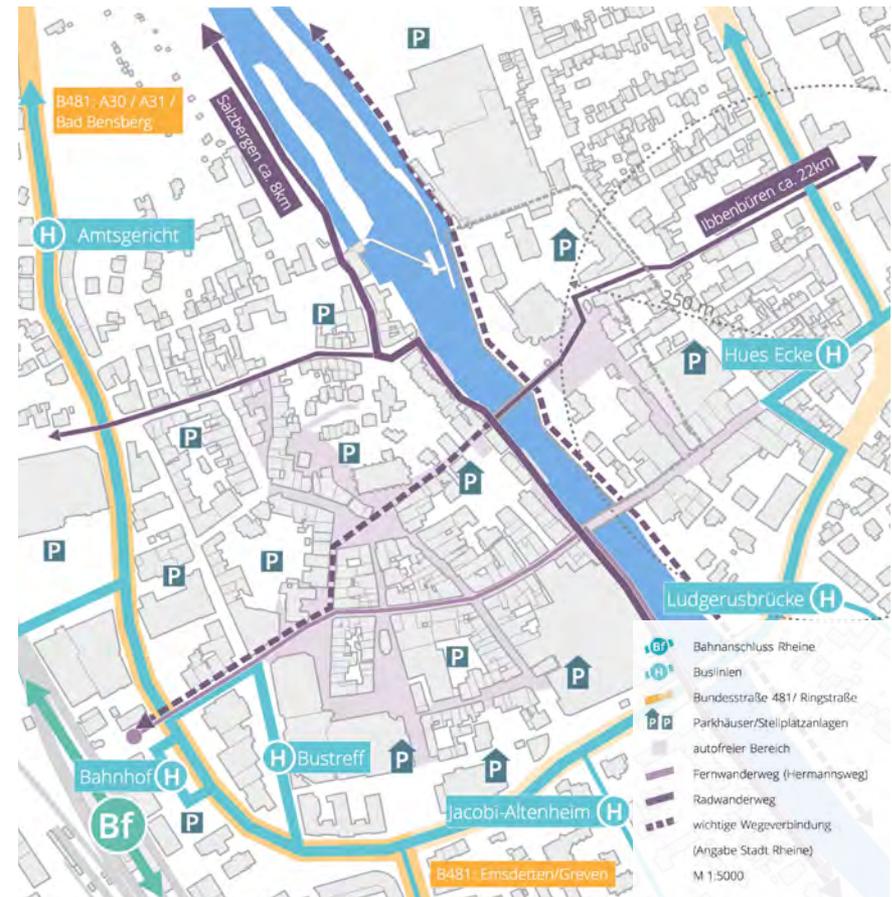


# EINBINDUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

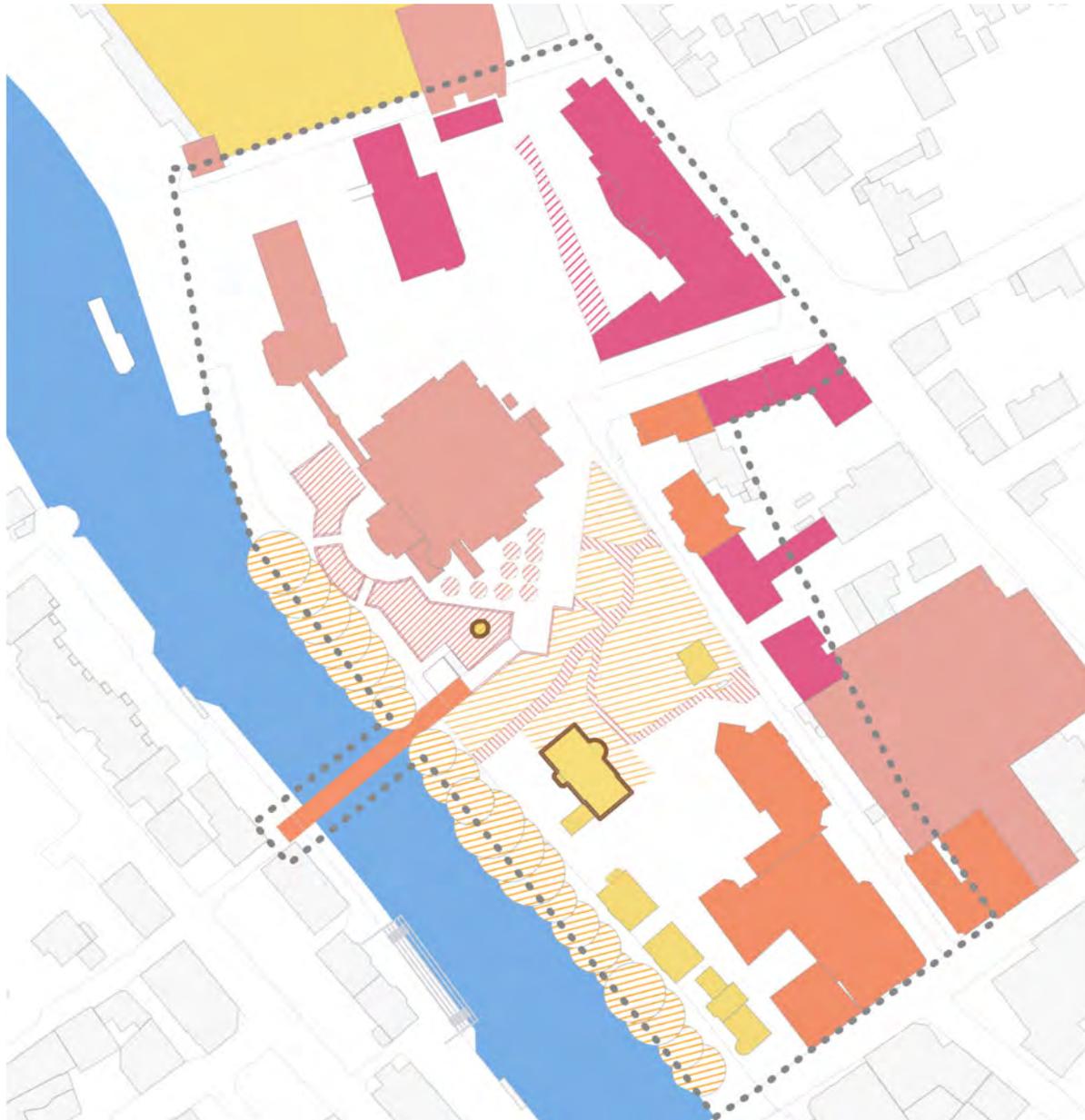
## FREIRAUMSTRUKTUREN



## VERKEHR



# HISTORISCHE ENTWICKLUNG



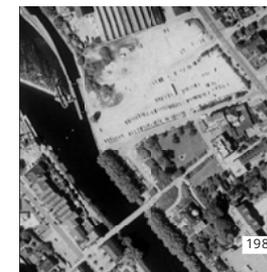
ADDITIVE BAULICHE ENTWICKLUNG – SOLITÄRE PRÄGEN DEN RAUM, GERINGER BAULICHER ZUSAMMENHANG

## Gebäude

- bis 1963
- bis 1975
- bis 1988
- bis 1995
- nach 1995

## Freiraumstrukturen

- bis 1963
- bis 1975
- bis 1988
- bis 1995
- nach 1995

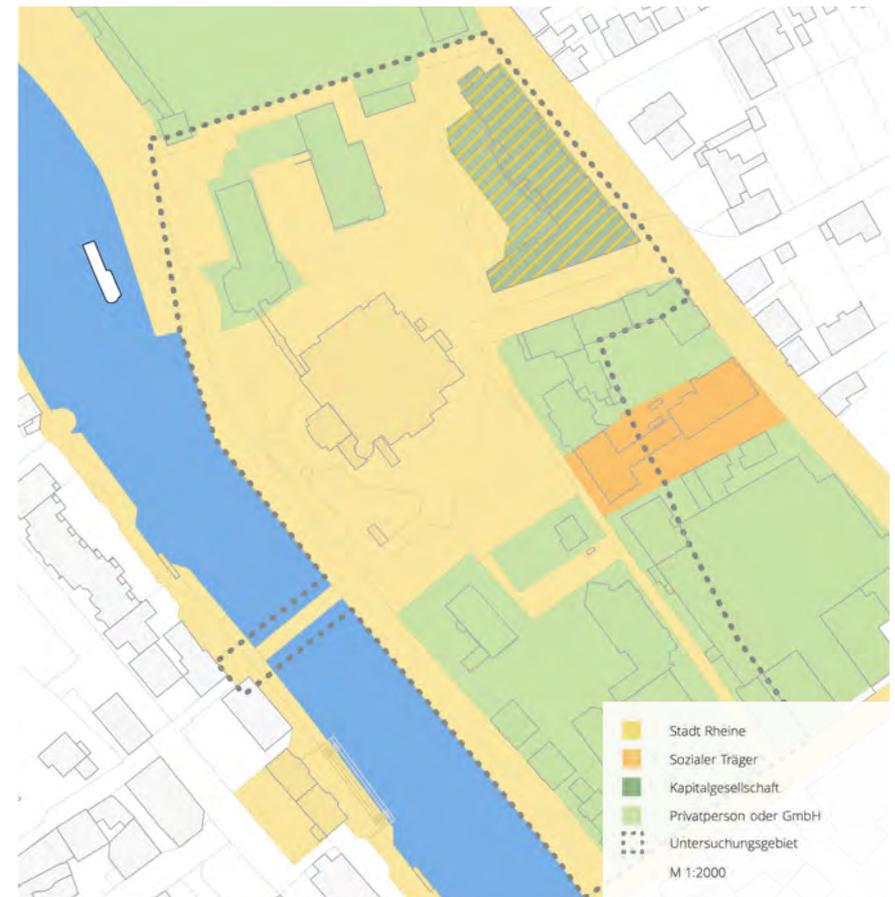


# UNTERSUCHUNG NÄHERES UMFELD

## NUTZUNGEN



## EIGENTÜMERSTRUKTUR



# FREIRAUMSTRUKTUREN IM DETAIL

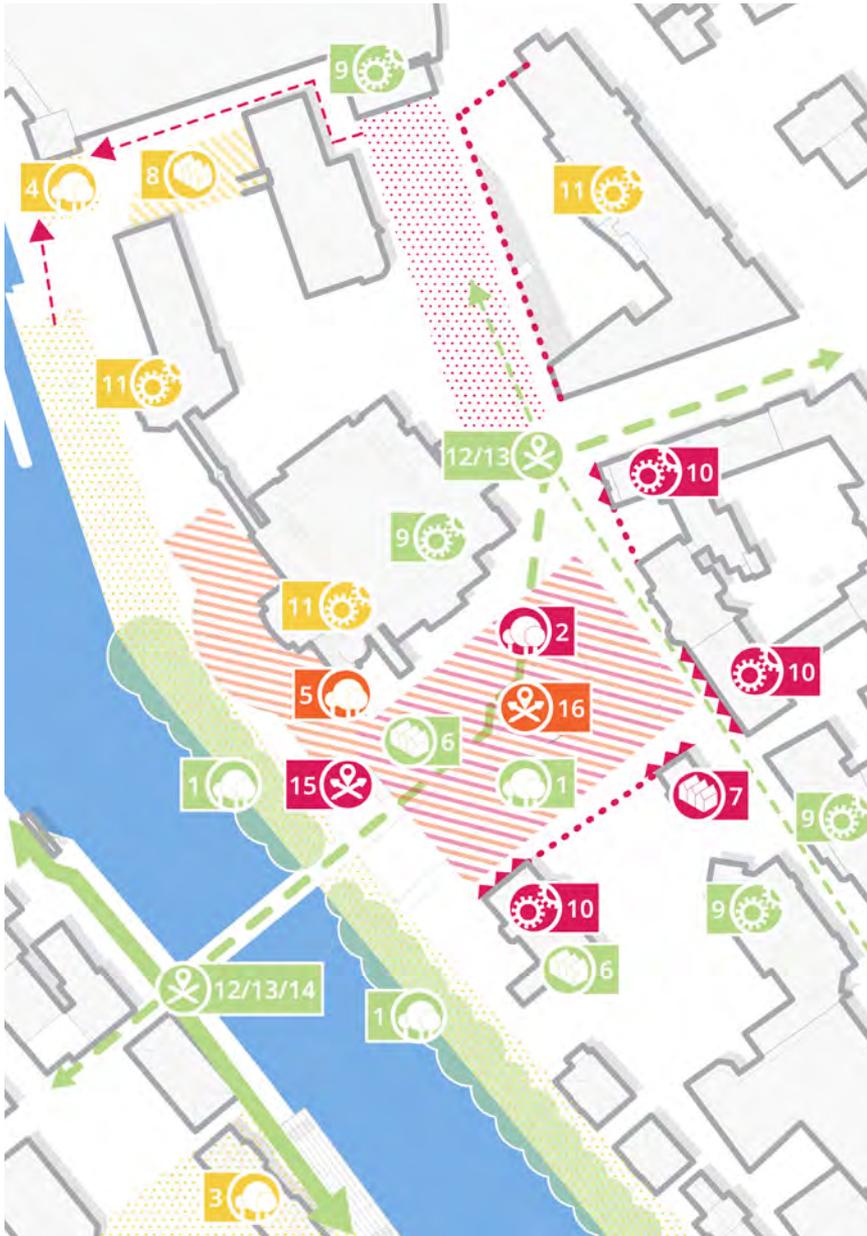


WECHSEL VON KLEIN-  
TEILIGER GLIEDERUNG  
UND UNGESTALTETEM  
FREIRAUM –  
INSGESAM DIFFUSE  
SITUATION

- Grünfläche privat / nicht zugänglich
- Grünfläche öffentlich
- Baumbestand
- versiegelte Fläche privat
- versiegelte Fläche öffentlich
- befahrbare Fläche privat
- befahrbare Fläche öffentlich
- Treppenanlage
- Baudenkmal
- Aussichtspunkt
- Bauwerk unterirdisch
- Bauwerk oberirdisch
- Untersuchungsgebiet

M 1:1000

# BEWERTUNG DER ANALYSEERGEBNISSE



## STÄRKEN



1. Ortsbildprägender Baumbestand



6. Attraktive historische Bausubstanz



9. Frequenzbringende Nutzungen im Umfeld



12. Gut eingebundene innerstädtische Lage

13. Lage an wichtigen Radwegeverbindungen

14. Dionysosbrücke als Auftaktsituation zur Innenstadt

→ wichtige lokale Verbindung

→ wichtige regionale Verbindung

## SCHWÄCHEN



2. Unentschlüsselter Charakter zwischen Stadtplatz und Grünfläche / kleinteilige Flächengliederung / keine klare Baumstruktur

→ Überangebot an Verkehrsflächen



7. Maßstabsbrüche in der Bebauungsstruktur

→ fehlende bauliche Fassung  
→ Adresse / Gebäude ohne Orientierung zur Fläche



10. Angrenzende Nutzungen ohne Bezug zur Fläche



15. fehlende Barrierefreiheit (Zugang Ermsufer)

→ unklare Wegeverbindung

## CHANCEN



3. Entwicklung weiterer Potentialflächen für öffentliche Räume

4. Qualifizierung Aussichtspunkt

→ Qualifizierung des Uferbereiches



8. Räumliche Klärung undefinierter Bereiche

→ Potentielle bauliche Entwicklungen



11. Einbindung der angrenzenden Nutzungen in die Freiraumentwicklung

## RISIKEN



5. Verringerung des lokalen Grünflächenangebotes / Privatisierungstendenz von Grün- und Freiflächen

### FREIRAUM

### BEBAUUNG

### NUTZUNG

### ANBINDUNG



16. Störung der Ost-West-Radwegeverbindung durch Bebauung

# DISKUSSIONSGRUNDLAGE:

## DREI ENTWICKLUNGSOPTIONEN

„IM PARK“



„AM ANGER“



„ZUM PLATZ“



Unterschiedliche  
Beiträgen zu  
den Themen  
**Freiraum,  
Bebauung,  
Nutzung und  
Anbindung:**



„IM PARK“



„AM ANGER“



„ZUM PLATZ“

**FREIRAUM**

**Stärkung** des  
grünen Charakters

**Differenzierung** der  
Freiräume

**Konzentration**  
der Freiräume

**BEBAUUNG**

**keine** bauliche  
**Entwicklung**

bauliche  
**Arrondierung**

bauliche  
**Verdichtung**

**NUTZUNG**

Nutzungsergänzung  
Freiraum

Nutzungsergänzung  
Freiraum und  
baulich

Nutzungsergänzung  
Freiraum und  
baulich

**ANBINDUNG**

**Erhalt Anbindung**  
entlang der Ems

**neue Erschließung**  
südlich des Angers

**neue Erschließung**  
im Blockinneren

# ÖFFENTLICHER DISKUSSIONSAUFTAKT: BÜRGERWERKSTATT



THEMATISCHE EINFÜHRUNG BEI  
EINEM GEFÜHRTEN SPAZIERGANG



LEBHAFTE DISKUSSION IN  
DEN THEMENGRUPPEN



DISKUSSION DER VARIANTEN IN DER ZWEITEN GRUPPENPHASE



EINFÜHRUNG IN DEN WERKSTATTABLAUF



ZUSAMMENFÜHRUNG DER ERGEBNISSE  
UND AUSBLICK IM PLENUM



SAMMLUNG ERGÄNZENDER HINWEISE  
AM VERANSTALTUNGSENDE

## Freiraum

### IM PARK

- + Kontrast zur Innenstadt
- + Erhalt des Baumbestandes\*
- + Erhalt der Grünfläche
- + Verweilqualität
- + einfache Integration von Spielflächen
- + Schattenfläche im Sommer
- + Aufwertung von Aussichtspunkt und Timmermannufer
- + Grüne Lunge\*
- » Klimaschutzkommune Rheine\*
- » Blumenbeet oder Springbrunnen kann versiegelten Teil aufwerten\*

### AM ANGER

- + Sonnenseite der Ems\*
- + freier Blick auf die Ems
- + offene, einsehbare Grünflächen
- + Qualifizierung von Aussichtspunkt und Timmermannufer\*
- Versiegelung\*
- Verlust des Eichenwäldchens\*
- Blick auf Stadthalle wird verbaut
- » Sitzgelegenheiten schaffen

### ZUM PLATZ

- + Qualifizierung von Aussichtspunkt und Timmermannufer
- + Sonnenseite der Ems\*
- Versiegelung
- Hitzeentwicklung
- Blick auf Stadthalle wird verbaut
- Verlust des Eichenwäldchens\*
- » Sitzgelegenheiten schaffen

### LEGENDE

- + POSITIVE ASPEKTE
- NEGATIVE ASPEKTE
- » ANREGUNGEN
- \* NEU ZUGEORDNETE ASPEKTE

## Bebauung

### IM PARK

- + Integration der Stadthalle durch Terrassierung der Böschungskante
- + Kontrast zur Dichte und Versiegelung der Innenstadt und an Linger Str.
- + ursprüngliche Planung: Stadthalle im Grünen\*
- + Integration des EFH (z.B. als Biergarten) möglich \*
- weiterhin fehlende Fassung der Platzkante

### AM ANGER

- + Integration der Stadthalle durch Terrassierung der Böschungskante
- + Aufenthaltsqualität durch Bebauung
- + bauliche Verbindung ECE - Bültstiege
- + Leitung der Passanten durch Verdichtung
- + Fassung der Raumkante
- + Symbiose von Bebauung und Grün
- unklare Gebäudenutzung
- » Gebäudehöhe muss geklärt werden

### ZUM PLATZ

- + Fassung des Platzes
- + bauliche Verbindung ECE- Bültstiege
- + Leitung der Passanten Raumkante
- + Brückenkopf: Wechsel von engen und weiten Räumen, Anschluss an die Innenstadt
- + Aufwertung durch hochwertige Architektur
- Bebauung irreversibel
- Gefahr ortsuntypischer Bebauung
- unklare Gebäudenutzung
- » Gebäudehöhe muss geklärt werden

## Nutzung

### IM PARK

- + flexibel nutzbarer Freiraum\*
- » Spielplatz
- » Boulebahn
- » Ruhebedürfnis
- » Aufenthaltsqualität
- » Eiskiosk/Café
- » Emsfestival
- » Kunst an der Ems
- » Bootsverleih
- » Stadtstrand/Beach
- » Bürgerpicknick

### AM ANGER

- + Ausgleich der verschiedenen Interessen
- » Stadtstrand/Beach
- » Emsfestival
- » Kunst an der Ems
- » Bootsverleih
- » Bürgerpicknick
- » Textilnetzpflasterung
- » hochwertige Wohnnutzung
- » Gastronomie

### ZUM PLATZ

- » Stadtstrand/Beach
- » Emsfestival
- » Kunst an der Ems
- » Bootsverleih
- » Bürgerpicknick
- » Textilnetzpflasterung
- » Wohnnutzung am Humboldtplatz
- » Gastronomie

## Anbindungen

### IM PARK

- + zentrale Verbindung für Fuß- und Radverkehr
- + Öffnung zur Ems
- Durchfahrt nur über den Platz
- Konflikte zwischen Fuß- und Radverkehr
- weiterhin Befahrbarkeit des Timmermannufers
- Nadelöhr an der Emsschleuse
- » verbesserte ÖPNV-Anbindung nötig
- » barrierefreier Zugang zur Ems\*

### AM ANGER

- + weitestgehende Reduzierung des Kfz-Verkehrs am Ufer\*
- + zentrale Verbindung für Fuß- und Radverkehr
- Nadelöhr an der Emsschleuse
- Anbindung ungeeignet für geschäftliche Gebäudenutzung
- » Stellplatzsituation muss gelöst werden
- » ÖPNV-Anbindung muss verbessert werden
- » Wegerechte des WSA beachten

### ZUM PLATZ

- + zentrale Verbindung für Fuß- und Radverkehr
- + weitestgehende Reduzierung des Kfz-Verkehrs
- Störung des Charakters FGZ durch PKW
- Nadelöhr an der Emsschleuse
- Anbindung ungeeignet für geschäftliche Gebäudenutzung
- » Stellplatzsituation lösen
- » ÖPNV-Anbindung verbessern
- » Wegerechte des WSA beachten

# GESAMTKONZEPT AUFSTELLEN UND BESTANDSPOTENTIALE EINBEZIEHEN

- » **Entwicklung am Bernburgplatz als Teil eines innerstädtischen Gesamtkonzeptes**

Unterschiedliche Akzente in den drei Varianten

- » **Emsufer sowie Bültstiege und Humboldtplatz in die Entwicklungen einbeziehen**

Einschränkungen durch die Erschließungslösung „Im Park“

- » **Bestehende Grünflächen und Bäume erhalten**

Gute Voraussetzungen „Im Park“ / Einschränkungen „Am Anger“ / weitreichende Überformung „Zum Platz“

# BEBAUUNG VERHANDELN

- » **Zusätzliche Bebauung kontrovers diskutiert -  
Aushandlungsprozess fortsetzen**
- » **Räumliche Struktur ausformulieren**  
Eingeschränkte Fassung durch Grünstrukturen „Im Park“ /  
neue Raumkante „Am Anger“ und „Zum Platz“
- » **Bebauungsfolgen abwägen (Versiegelung, eingeschränkte  
Sichtbeziehungen, architektonische Wirkung)**  
Keine Auswirkungen „Im Park“ / ausgewogene bauliche Entwicklung  
„Am Anger“ / starke bauliche Prägung „Zum Platz“

# FREIZEIT- UND ERHOLUNGsort

## AN DER EMS GESTALTEN

- » **Nutzungsvorschläge zu allen Varianten**  
überwiegend im Bereich Kultur- und Freizeit
- » **Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Raumtypen**  
Flexible Freiräume „Im Park“ / Ausgleich der Interessen „Am Anger“ /  
Prägung durch bauliche und urbane Nutzungen „Zum Platz“
- » **Emsufer in die Nutzungskonzeption einbeziehen**

# ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

## ENTWICKELN

- » **Funktion als Transitraum berücksichtigen und mit der Nutzung der Freiräume vereinen**  
Nutzungskonflikte befürchtet
- » **Erschließung des Uferbereiches neu organisieren - offene Fragen klären**  
Keine Verkehrsberuhigung „Im Park“ / neue Möglichkeiten durch geänderte Verkehrsführung „Am Anger“ und „Zum Platz“
- » **Auswirkungen auf den Charakter der Fußgängerzone, die Stellplatzsituation und bestehende Bindungen berücksichtigen**
- » **Verbesserte ÖPNV-Anbindung prüfen**

# VERTIEFENDE FACHLICHE DISKUSSION:

## EXPERTENWERKSTATT



### ERGEBNISSE DER VORBEWERTUNG



### AUSWAHL DER WICHTIGSTEN BEURTEILUNGSASPEKTE

bis zu 3 Stärken/Schwächen je Variante im Bezug auf inhaltliche/umsetzungsbezogene Kriterien

#### "IM PARK"



#### "AM ANGER"



#### "ZUM PLATZ"



### ZWISCHENFAZIT UND DISKUSSION DER EMPFEHLUNGEN

Diskussion der bisherigen Ergebnisse / Handlungsempfehlung

### ERSTELLEN VON BEWERTUNGSTEXTEN

Beurteilung der Varianten in drei Arbeitsgruppen



**FACHLICHE EMPFEHLUNG FÜR  
EINE ENTWICKLUNGSRICHTUNG**

# VORBEWERTUNG

## Kultur & Erholung



- » Beitrag Einzelhandel
- » Einbindung Emsufer
- » Stadthalle
- » Nutzbarkeit vorhandene Infrastruktur

## Synergieeffekte



- » kulturelle Angebote
- » Freizeitangebote
- » Beitrag „grüne Erholungslandschaft“
- » Angebote für Senioren, Kinder und Jugendliche

## Ökologie



- » Klimabeitrag
- » Versiegelung
- » Natur- und Landschaftsschutz
- » Artenschutz
- » Gewässerschutz
- » Grünvernetzung (Masterplan)

## Umsetzbarkeit



- » Verfügbarkeit von Flächen
- » bestehende Verpflichtungen
- » Planungs-, Bau- und Umweltrecht
- » Erschließung, Ver-/ Entsorgung

## Finanzierung



- » Herstellung
- » Unterhalt und Betrieb
- » Förderfähigkeit
- » Beitragsfähigkeit und -erfordernis
- » Erlöse aus Grundstücksverkäufen

# ÜBERSICHT VORBEWERTUNG

## SYNERGIEEFFEKTE

### IM PARK

- » Grünflächen und Radverkehr an der Ems positiv
- » Aufenthaltsqualität und optimale Erweiterungsflächen für Veranstaltungen
- » Infrastruktur in Form von Strom und Wasseranschlüssen müsste erstellt werden
- » gute Symbiose mit Natur und Nutzermöglichkeiten
- » Einbindung Emsufer findet nicht so starke Berücksichtigung
- » sehr gute Ansätze zur Nutzung bestehender Infrastruktur
- » keine Stärkung der Verbindungsachse Einkaufszentrum EEC-Emsstraße
- » Keine Wohn- und Gewerbenutzung möglich
- » Außenterrasse / Ufer abflachen
- » Wertet Umfeld auf; Einbindung Emsufer unverändert
- » Greift bestehende Nutzungen auf und erweitert sie
- » Zusammenspiel nur mit Stadthalle möglich, keine Auswirkungen auf Einzelhandel

### AM ANGER

- » Grünflächen und Radverkehr an der Ems positiv
- » Aufenthaltsqualität und optimale Erweiterungsflächen für Veranstaltungen
- » Infrastruktur in Form von Strom und Wasseranschlüssen müsste erstellt werden
- » Nutzt nicht so sehr die vorgegebene Nutzerstruktur
- » Stellplatznachweise in der Tiefgarage der Stadthalle denkbar?
- » Stärkung der Verbindungsachse Einkaufszentrum EEC-Emsstraße
- » Wohn- und Gewerbenutzung möglich, ggf. positive Wechselwirkungen mit dem Umfeld
- » Ergänzt umliegende Nutzungen und schafft Einbindung Emsufer
- » Wertet Umfeld auf; Einbindung Emsufer verbessert
- » Zuwegung Anlieger
- » grüner Vorplatz für Stadthalle, ggf. für Gastronomie nutzbar

### ZUM PLATZ

- » Grünflächen und Radverkehr an der Ems positiv
- » Keine Erweiterungsflächen für Veranstaltungen
- » Sehr einseitige Planung nur auf eine Teilfläche bezogen
- » Einbindung Emsufer findet starke Berücksichtigung
- » Stellplatznachweise in der Tiefgarage der Stadthalle denkbar?
- » Stärkung der Verbindung Einkaufszentrum EEC-Emsstraße sowie zur Dionysiusbrücke
- » Wohn- und Gewerbenutzung möglich, ggf. positive Wechselwirkungen mit dem Umfeld
- » Gefahr: Überangebot an Einzelhandelsflächen, Chance: zusätzliche Einzelhandelsflächen
- » Emsufer wird weniger eingebunden
- » Einbindung Emsufer verschlechtert?
- » Zuwegung Anlieger
- » Chance auf Betonung der städtischen Struktur, Stadhallenvorplatz

## KULTUR- & ERHOLUNG

### IM PARK

- » Spielmöglichkeiten
- » Große zusätzliche Aktionsfläche
- » Gute Möglichkeiten für kulturelle und Freizeitangebote je nach Ausstattung gegeben
- » Stärkt „grüne Seite“ der Stadt
- » Aufenthaltsqualität aufgewertet
- » „Grüne Erholungslandschaft“: +++
- » Betroffene/Nutzer miteinbeziehen
- » Angebote können integriert werden
- » Veranstaltungen eingeschränkt möglich

### AM ANGER

- » Spielmöglichkeiten
- » Aufwertung Emsufer
- » Kleine zusätzliche Aktionsfläche
- » weniger Aneignungsmöglichkeiten, eher gestaltet
- » Je nach Ausstattung gegeben
- » Biergarten
- » Aufenthaltsqualität aufgewertet
- » „Grünen Erholungslandschaft“: ++
- » Wird verbessert
- » Angebote können integriert werden

### ZUM PLATZ

- » Aufwertung Emsufer
- » Große Pflasterflächen müssen nutzbar gemacht werden
- » Keine zusätzliche Aktionsfläche
- » Geringe Wertigkeit
- » Je nach Ausstattung gegeben
- » Biergarten
- » Aufenthaltsqualität aufgewertet
- » „Grüne Erholungslandschaft“: +
- » Erholungslandschaft verschlechtert Blickbeziehungen gehen verloren
- » Angebote können integriert werden

## ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

### IM PARK

- » „Plus“
- » gut berücksichtigt
- » Wasserrahmenrichtlinie
- » Durchgängigkeit der Ems
- » Klimabeitrag: +++
- » Versiegelung: +++
- » Arten- u. Gewässerschutz: +++
- » Natur- u. Landschaftsschutzrecht nur bei emsüberterragender Terasse
- » Werden wesentlich verbessert
- » Chance für Masterplan Grün

### AM ANGER

- » Entfernung des klimatisch wirksamen Großbaumbestands
- » Zusätzliche Versiegelung
- » Höhlungen in den Altbäumen
- » Teilweise mit Schwerpunkten
- » „Neutral“
- » Klimabeitrag: ++
- » Versiegelung: ++
- » Arten- u. Gewässerschutz: ++
- » Natur- u. Landschaftsschutzrecht nur bei emsüberterragender Terasse
- » Werden etwas verbessert

### ZUM PLATZ

- » Entfernung des klimatisch wirksamen Großbaumbestands
- » Zusätzliche Versiegelung
- » Höhlungen in den Altbäumen
- » Eher nicht berücksichtigt
- » „Minus“
- » Klimabeitrag: +
- » Versiegelung: +
- » Arten- u. Gewässerschutz: +
- » Natur- u. Landschaftsschutzrecht nur bei emsüberterragender Terasse
- » Werden verschlechtert

# ÜBERSICHT VORBEWERTUNG

## UMSETZBARKEIT

### IM PARK

- » Baumschutzsatzung / Erstanpflanzung beachten
- » Berücksichtigung der Lärmemissionen von die Stadthalle auf das Umfeld
- » Umsetzung ohne Grundstück Hermes größtenteils möglich - Vorkaufsrecht?
- » Grunderwerb durch die Stadt Rheine erforderlich / kein KO-Kriterium, aber ohne bauliche Entwicklung schwierig
- » Neuordnung Grundstücksstruktur; Baulasten und dingliche Rechte beachten
- » Reduzierung Erschließungsfläche am Timmermannufer machbar
- » Anlieferung Hotel / Zufahrt Parkplatz muss möglich sein; Anpassung erforderlich
- » Radverkehrsführung zwischen Brücke und Stadthalle größer dimensionieren
- » Bepflanzung des Humboldtplatzes wegen Tiefgarage fraglich

### AM ANGER

- » Baumschutzsatzung / Erstanpflanzung beachten
- » Berücksichtigung der Lärmemissionen von die Stadthalle auf das Umfeld
- » Teilweise umsetzbar/ Freifläche ohne Grundstück Hermes umsetzbar - Vorkaufsrecht? / Zwischenerwerb preislich u.U. vertretbar (intensivere Ausnutzung)
- » Änderung Verkehrsströme, Konfliktpotenzial Kreuzung Humboldtplatz?
- » Verkauf Furstück 779 mit Ausschreibung oder direkt - Trafosation versetzbar?
- » Bepflanzbarkeit Tiefgarage und Feuerwehrumfahrt prüfen
- » Neuordnung Grundstücksstruktur; Baulasten und dingliche Rechte beachten
- » Möglich, wenn Grunderwerb für Wegeparzelle im Bereich Laumann gelingt
- » Anlieferung Hotel / Zufahrt Parkplatz muss möglich sein; Anpassung erforderlich
- » Wendehammer am Emsufer erforderlich, Anfahrt Entsorgungsfahrzeuge regeln
- » Steile südliche Kfz-Zufahrt zur Ems; Erschließung über Hohenkampstr. prüfen
- » Auf ca. 60m Länge würde die Fußgängerzone Bültstiege mit KFZ befahren werden

### ZUM PLATZ

- » Baumschutzsatzung / Erstanpflanzung beachten
- » Berücksichtigung der Lärmemissionen von die Stadthalle auf das Umfeld
- » Ohne Grundstück Hermes nicht umsetzbar - Vorkaufsrecht? Zwischenerwerb preislich u.U. vertretbar (intensivere Ausnutzung)
- » Änderung Verkehrsströme, Konfliktpotenzial Kreuzung Humboldtplatz?
- » Verkauf Furstück 779 mit Ausschreibung oder direkt - Trafosation versetzbar?
- » Statik Tiefgarage und Feuerwehrumfahrt prüfen / Umsetzung des Kunstwerks
- » Neuordnung Grundstücksstruktur; Baulasten, dingliche Rechte beachten
- » Möglich, wenn Grunderwerb für Wegeparzelle im Bereich Laumann gelingt
- » Anlieferung Hotel / Zufahrt Parkplatz muss möglich sein; Anpassung erforderlich
- » Wendehammer am Emsufer erforderlich, Anfahrt Entsorgungsfahrzeuge regeln
- » Steile südliche Kfz-Zufahrt zur Ems; Erschließung über Hohenkampstr. prüfen
- » Auf ca. 60m Länge würde die Fußgängerzone Bültstiege mit KFZ befahren werden

## FINANZIERUNG

### IM PARK

- » Mehr Grünflächen / höhere Unterhaltungskosten
- » Herstellung Stadt Rheine / Förderung Rahmenplan Innenstadt
- » geringe Infrastrukturkosten
- » Erlös: „minus“
- » Keine Erlöse – nur dauerhafte Unterhaltungskosten
- » Keine Erlöse, Grunderwerbskosten
- » Kosten im unteren Bereich

### AM ANGER

- » Mehr Grünflächen / höhere Unterhaltungskosten
- » Ggf. Erlöse aus Verkauf Flst. 779
- » Herstellung Investor mit Stadt / Förderung Rahmenplan Innenstadt
- » Normale Unterhaltungskosten
- » Erlös „neutral“
- » Keine Erlöse, evtl. Abschöpfung Umlegungsvorteil
- » Kosten im mittleren Bereich
- » hohe Kosten für Infrastruktur/Erschließung/Rückbau Timmermannufer

### ZUM PLATZ

- » Herstellung durch Investor / ohne Förderung
- » Geringe Unterhaltungskosten
- » Erlös „plus“
- » Erlöse aus Verkauf Flst. 779 / 795
- » Weniger Unterhaltungskosten Grün
- » Erlöse möglich, evtl. Abschöpfung Umlegungsvorteil
- » Kosten im oberen Bereich
- » hohe Kosten für Infrastruktur/Erschließung/Rückbau Timmermannufer

## SONSTIGES

### IM PARK

- » Anleger für WSA geht verloren
- » Freizeitnutzungscharakter besonders hervorgehoben; evtl. zentrale Spielfläche
- » Stufen/Rampe zum Altenheim/Ärztelhaus berücksichtigen
- » Die Seite zur Ems sollte mit Gastronomie aufgewertet werden
- » Hotel am Wehr hat eine gute Lage / Terrasse wird aber nicht genutzt, schwer zugänglich / nicht gut ausgebaut

### AM ANGER

- » Anleger für WSA geht verloren
- » Stufen/Rampe zum Altenheim/Ärztelhaus berücksichtigen
- » Ausschreibungspflichten sind zu beachten
- » Autofreies Emsufer
- » Machbarkeitsprüfung Erschließung über Bültstiege nötig
- » Querbarkeit für den Radverkehr sichern

### ZUM PLATZ

- » Anleger für WSA geht verloren
- » Stufen/Rampe zum Altenheim/Ärztelhaus berücksichtigen
- » Ausschreibungspflichten sind zu beachten
- » Autofreies Emsufer
- » Machbarkeitsprüfung Erschließung über Bültstiege nötig
- » Höheres Verkehrsuaufkommen in der Bültstiege
- » Querbarkeit für den Radverkehr sichern

# BEWERTUNG „IM PARK“



## INHALTLICHE KRITERIEN

- + Erholungserlebnis Grünfläche
- + Verweilqualität
- + Verbesserung Grünflächenversorgung
- Funktion / Nutzung der Grünfläche unklar
- fehlende räumliche Fassung
- keine Verkehrsberuhigung im Uferbereich

## UMSETZUNGSBEZOGENE KRITERIEN

- + geringe Kosten für Infrastrukturbau
- hohe Unterhaltskosten / Finanzierung nicht geklärt
- Entwertung einbezogener Grundstücke (Bauland wird zu Grünfläche)

» **UMSETZBARKEIT FRAGLICH**

# BEWERTUNG „ZUM PLATZ“



## INHALTLICHE KRITERIEN

- + Fortsetzung städtische Prägung
- dominante Bebauung mit Verlust von Sichtbeziehungen und Grünflächen
- Lärmkonflikt Stadthalle
- Abhängigkeit Entwicklung Platz / Stadthalle

## UMSETZUNGSBEZOGENE KRITERIEN

- + private Investitionen zur Aufwertung möglich
- zentrale Rolle privater Investoren
- umfangreiche Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich

## PRÜFAUFTRÄGE

- » Verkehrsführung
- » Nutzbarkeit Bebauung (Konflikt Stadthalle)

» **UMSETZBARKEIT FRAGLICH**

# BEWERTUNG „AM ANGER“



## INHALTLICHE KRITERIEN

- + vereint Bebauung und Grün
- + räumliche Fassung und Proportion
- + ermöglicht funktionale Gliederung

## UMSETZUNGSBEZOGENE KRITERIEN

- + vereint unterschiedliche Interessen
- + Planungsrechtlich gut lösbar
- + Eigentumsrechtlich gut lösbar
- Erfordernis privater Investitionen

## PRÜFAUFTRÄGE

- » bauliche Fassung
- » Erhalt Grün- und Baumbestand
- » Verkehrsführung

» GUTE UMSETZBARKEIT

# EMPFEHLUNG DER EXPERTENWERKSTATT:

## OPTION „AM ANGER“ ZUR GRUNDLAGE MACHEN



### BEGRÜNDUNG DER

### EXPERTENWERKSTATT:

- » **Verbindet Vorzüge von Grün und Bebauung:**  
vereint baulichen Arrondierung und erweitertes innerstädtisches Grünflächenangebot
- » **Gute Umsetzbarkeit:**  
beste Realisierungsaussicht der drei Entwicklungsoptionen

**Überwiegend positive Einschätzungen auf quantitativer und qualitativer Ebene:**

**Option „Am Anger“ zur Grundlage der weiteren Überlegungen machen**

# EMPFEHLUNG DER EXPERTENWERKSTATT:

## OPTION „AM ANGER“ ZUR GRUNDLAGE MACHEN



### PRÜFAUFTRÄGE AUS

### DER EXPERTENWERKSTATT:

- » **Bauliche Fassung:**  
Ausgestaltung der baulichen Fassung konkretisieren und adäquates Maß der baulichen Nutzung festlegen
- » **Erhalt Grün- und Baumbestand:**  
Grünstrukturen differenziert bewerten - Alternativen unter Erhalt wertvoller Bäume (z.B. Eichengruppe) entwickeln
- » **Alternative Verkehrsführung:**  
technische Umsetzbarkeit und Optimierung der vorgeschlagenenen Erschließung sowie Verkehrsauswirkungen prüfen

# HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



GESAMTKONZEPT AUFSTELLEN UND  
BESTANDSPOTENTIALE EINBEZIEHEN -  
STÄDTISCHE PRÄGUNG FORTSETZEN,  
GRÜNSTRUKTUREN WEITERDENKEN

BEBAUUNG VERHANDELN -  
KOMPROMISS ERARBEITEN

FREIZEIT- UND ERHOLUNGSSORT  
AN DER EMS GESTALTEN -  
LINEAREN PARK ENTWICKELN

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT  
ENTWICKELN -  
ALTERNATIVEN PRÜFEN

# HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



## HINWEISE FÜR DIE NÄCHSTEN SCHRITTE:

- » **Bearbeitung der Prüfaufträge**
- » **Konkretisierung der Entwicklungsoption in einer Entwurfsplanung**
- » **Konzept zur Umsetzung aufstellen**
- » **Hinweise aus der Entwicklungsstudie in weitere Projekte einbringen (z.B. Umgestaltung Timmermanufer zum linearen Park)**

# DANKE!

**sds\_utku**

Städtebau Denkmalpflege Stadtforschung

Am Knappenberg 32

44139 Dortmund

T 0231 97101923

W [www.sds-utku.de](http://www.sds-utku.de)

E [buero@sds-utku.de](mailto:buero@sds-utku.de)