

Vorlage Nr. 359/19

Betreff: **Konversion Damloup - Grundsatzbeschluss zur Entwicklung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	09.10.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.11.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Leitprojekt 6	Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
Produktgruppe 4	Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Projekt	Konversion

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich			
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt <input checked="" type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			
Gutachten/ Untersuchungen als Grundlage für die Wertermittlung der Bundesanstalt für Immobilienau- ben			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ergebnisse aus der Planungswerkstatt zur Kenntnis und beschließt, dass die Entwicklung der Damloup-Kaserne auf der Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes Variante „Zettpark“ erfolgt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeption zu konkretisieren und die notwendigen Untersuchungen und Gutachten für ein zukünftiges Bauleitplanverfahren zu veranlassen.

Begründung:

Der Stadtteil Dorenkamp – Standort der ehemaligen Damloup-Kaserne – befindet sich südwestlich des Altstadt-kerns der Stadt Rheine. Bis heute liegt das ca. 10 ha große Kasernengelände in der Verantwortung des Bundes und ist im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die Stadt Rheine hat sich im Jahre 2018 für die Ausübung der Erstzugriffsregelung ausgesprochen.

Der größte Teil des Areals wird zzt. als Grünland genutzt. In Teilbereichen ist alter Baumbestand vorhanden. Von den verbliebenen überwiegend 3-geschossigen Bestandsgebäuden werden drei Gebäude bis voraussichtlich 2022 vom Regierungsbezirk Münster als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet und den umliegenden Siedlungs- und Grünstrukturen bietet das ehemalige Kasernenareal ein hohes innerstädtisches Potential für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen.

A. Bisherige Vorgehensweise

Am 13. Juni 2019 fand das „Bürgerforum“ – als eine wichtige Grundlage für den Planungsprozess -statt. Nach einer gemeinsamen Begehung der Damloup-Kaserne erarbeiteten die Bürgerinnen und Bürger in thematischen Arbeitsgruppen wichtige Hinweise und Ideen zu den Themenfeldern „Wohnen und Arbeiten“, „Freiraum und Klima“ und „Mobilität“. Die Ergebnisse des Workshops flossen als lokales Wissen in den weiteren Planungsprozess ein.

In einer daran anschließenden, zweitägigen nicht-öffentlichen Planungswerkstatt hat die Stadt Rheine zusammen mit den externen Büros yellow z und Treibhaus sowie Fachleuten der Technischen Betriebe Rheine ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept für das Gebiet der Damloup-Kaserne entwickelt. Die verschiedenen Fachämter beleuchteten die Planungsaufgabe aus fachlicher Perspektive, ergänzt wurden die Ergebnisse durch die Analysen des externen Planungsteams. Die Einbindung der externen Büros unterstützte kontroverse und v. a. zukunftsweisende Diskussionen. Es entstanden realistisch umsetzbare Entwürfe, die im Anschluss zeichnerisch aufgearbeitet und dokumentiert wurden.

Themen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes waren u.a.:

- Nutzungsstruktur
- Gebäudetypologie/ Höhenentwicklung/ Dichte
- Grün- und Freiraumplanung
- Einfügung in angrenzende Raum- und Bebauungsstruktur
- Umgang mit dem Gebäudebestand
- Wohnformen
- Erschließung und ruhender Verkehr
- Energieversorgung im Gesamtgebiet

Am 11.09.2019 wurde im öffentlichen Teil des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz ein Sachstand zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf präsentiert und positiv zur Kenntnis genommen. Es wurden 2 Varianten der Entwicklung vorgestellt, welche die erarbeiteten Grundlagen der Planungswerkstatt berücksichtigten. Im Wesentlichen unterschieden sich die Varianten durch die Anordnung der multifunktionalen, zentralen Grünachsen.

Im Kapitel B. Konzeption werden zunächst die Unterschiede der beiden Varianten erläutert, danach folgen Qualitäten und Zielsetzungen der Entwicklung, die auf beide Varianten zutreffen.

B. Konzeption

B.I Variante Centralpark:

Die großzügige Freifläche im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes wird in der Variante Centralpark zum Ausgangspunkt der Entwicklung eines klaren Quartiersparks im Herzen des Damloup-Quartiers. Ein Großteil der Baufelder orientiert sich zum Park und bildet eine klare bauliche Kante entlang des zentralen Freiraums. Die Gesamtstruktur folgt dem orthogonal organisierten Bestand der heutigen Kaserne. Im südlichen Teil ergänzt der Senkpark die Freiraumstruktur um einen nutzbaren Freiraum, der für die Aufnahme von Starkregenereignissen ausgelegt ist.

B.II Variante Zettpark:

Bei der Variante Zettpark steht die großräumige Freiraumvernetzung im Vordergrund. Ein zentraler Freiraum verbindet die Kleingartenanlage im Norden mit dem Waldhügel im Süden. Seine vielfältige Form mit Verdichtungen und Aufweitungen ermöglicht die Ausbildung unterschiedlicher Abschnitte mit den eigenständigen Themen Waldpark, Spielpark und Wasserpark. Auch in dieser Variante ist eine weitgehend geschlossene städtebauliche Fassung der Freiräume vorgesehen. Daran schließen sich Baufelder mit variierenden Zuschnitten an.

B.III Städtebauliches Gerüst:

Die großzügige Anlage der ehemaligen Kaserne bietet beste Voraussetzungen für ein flexibles, städtebauliches Gerüst. 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. Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude reagiert auf das städtebauliche Umfeld und erweitert die Typologien Rheines. Dabei entwickelt sich die Bebauung von 2-3 geschossigen kleinteiligeren Strukturen im Südwesten zu bis zu 5-geschossigem Wohnbauten im Nordosten.

B.IV Gemischtes (Wohn-)quartier:

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 finanziert 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 einiger besonderer Wohnformen geplant. Die Höhenentwicklung reicht von 2-geschossiger, individueller Bebauung bis zu 5-geschos-sigem Wohnungsbau.

B.V Freiraumstruktur und Vernetzung:

Mit der Kleingartenanlage, dem Kirmesplatz und dem Naherholungsgebiet Waldhügel sind attraktive Freiräume in der direkten Umgebung der Damloup-Kaserne zu finden. 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 prägenden Baumstrukturen bieten 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.

B.VI Regenwassermanagement:

Das Regenwassermanagement beruht auf einem mehrstufigen System. Zunächst werden die Dachflächen als intensive Gründächer zur (Vor)-Retention 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. In beiden Varianten sind auch offene Flächen im Grünzug, z.B. für den Fall eines 100-jährigen Starkregenereignisses vorgesehen. Die Regenrückhaltung ist jeweils im Bereich der Kreuzung Catenhorner Straße / Mittelstraße vorgesehen.

B.VII Mobilität:

Das Damloup-Quartier ist als autoarmes, möglichst autofreies Quartier vorgesehen. Das Straßennetz wird so ausgebildet, dass max. Tempo 30 möglich ist und Durchgangs- und ruhender Verkehr in den Straßen weitgehend vermieden wird. Als wesentliche Maßnahme sind drei Quartiersgaragen 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. Gegebenenfalls kann die Lage der Haltestellen optimiert werden.

C. Beschlussempfehlung

Die Qualitäten und Entwicklungsziele für das Quartier Damloup sind in beiden Varianten klar ablesbar. Als Grundlage für die weitere Entwicklung empfiehlt die Verwaltung eine Entscheidung zugunsten der Variante Zettpark, weil diese insbesondere bezüglich der Grünplanung und –gestaltung über Chancen verfügt, die über ein vorrangig gebietsbezogenes Angebot hinausweisen. Der zentrale Grünzug schließt – ohne wesentliche Unterbrechungen im Gebiet - im Norden wie im Süden an vorhandene Grünstrukturen des Umfeldes an und bindet das

Quartier besser in die Umgebung ein. Es wird über das Gebiet hinausgehend signalisiert, dass hier Grün- und Erholungsbereiche entstehen, die einen Beitrag zur Gesamtstruktur des Stadtteils leisten können. Die funktionale Differenzierung der verschiedenen Grünbereiche innerhalb des Grünzuges ist zudem besonders prägnant.

Aus dem Verlauf des Grünzuges ergeben sich besonders spannende Entwicklungsmöglichkeiten für die Anordnung der Wohnquartiere und die Erschließung, deren städtebauliche Qualitäten über die Gliederung in der Variante Centralpark hinausweisen.

D. Weitere Vorgehensweise

Mit dem Verfahren zur Erstzugriffsoption hat die Stadt Rheine als Kommune die Möglichkeit, die Wertermittlung und den stadtplanerischen Prozess in einem kooperativen Verfahren mit der BlmA durchzuführen. Die Basis für diese Arbeitsweise ist die Konversionsvereinbarung aus dem Jahr 2014.

Das kooperative Verfahren zur Entwicklung wurde mit der Beauftragung der Wertermittlung durch die BlmA und mit der Durchführung der Planungswerkstatt zur Erarbeitung eines Entwurfskonzeptes durch die Stadt Rheine auf den Weg gebracht. In einem wechselseitigen Konkretisierungsprozess wird nun die Konzeption auf Ihre Umsetzbarkeit hin überprüft und parallel die Wertermittlung präzisiert.

Weitere Konkretisierungen sind bspw. zu folgenden Themen notwendig:

- Bodenbelastungen
- Baugrundeigenschaften
- Erschließung

Die Untersuchungen / Gutachten werden von der Stadt Rheine als externe Aufträge vergeben. Die damit verbundenen Aufwendungen sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Die Koordinierung dieser Aufträge erfolgt durch die Verwaltung in Verbindung mit den Technischen Betrieben Rheine.

Um die Koordinierung des Gesamtprozesses sicherzustellen und das Projekt zielgerichtet voranzutreiben, wird eine fachübergreifende Organisationsstruktur innerhalb der Stadt Rheine eingerichtet (wie bei Konversionsprozess Eschendorfer Aue). Damit ist gewährleistet, dass notwendige Abstimmungen direkter Bestandteil der Arbeitsabläufe sind und kurzfristig umgesetzt werden können.

Parallel wird auf der Grundlage der ausgewählten Variante das zukünftige Bauleitplanverfahren vorbereitet. Die Verwaltung prüft zudem im weiteren Verfahren die Akquise von Fördermitteln in den Bereichen Klimaschutz, Mobilität und Erneuerbare Energien.

E. „Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz“

Bei der grundsätzlich baulichen Innenentwicklung zu einem Quartier mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ stand die Freiraumplanung als zentraler Ausgangspunkt für die städtebaulichen Entwürfe im Vordergrund. Die Variante „Zettpark“ verbindet die Grünachse der Kleingartenanlage mit dem Naherholungsgebiet Waldhügel.

Weitere den Klimaschutz flankierende Themen:

- Durch die hohe bauliche Dichte/Geschossigkeit kann eine geringere Versiegelung pro Wohneinheit ermöglicht werden
- Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Großräumige, multifunktionale Freiraumvernetzung
- Die Verbesserung von Wegeverbindungen für Rad- und Fußverkehr
- Fortschrittliches Regenwassermanagement
- Entwicklung von Mobilitätshubs (Quartiersgaragen)
- Autoarmes, möglichst autofreies Quartier
- Entwicklung eines fortschrittlichen Energieversorgungskonzeptes

Es wird festgehalten, dass das Thema Klimaschutz in der Entwicklung der Damloup-Kaserne umfangreich berücksichtigt wurde.

Anlagen:

Anlage 1: 190923_DKR_Praesentation_klein_1_16.pdf

Anlage 2: 190923_DKR_Praesentation_klein_17_38.pdf