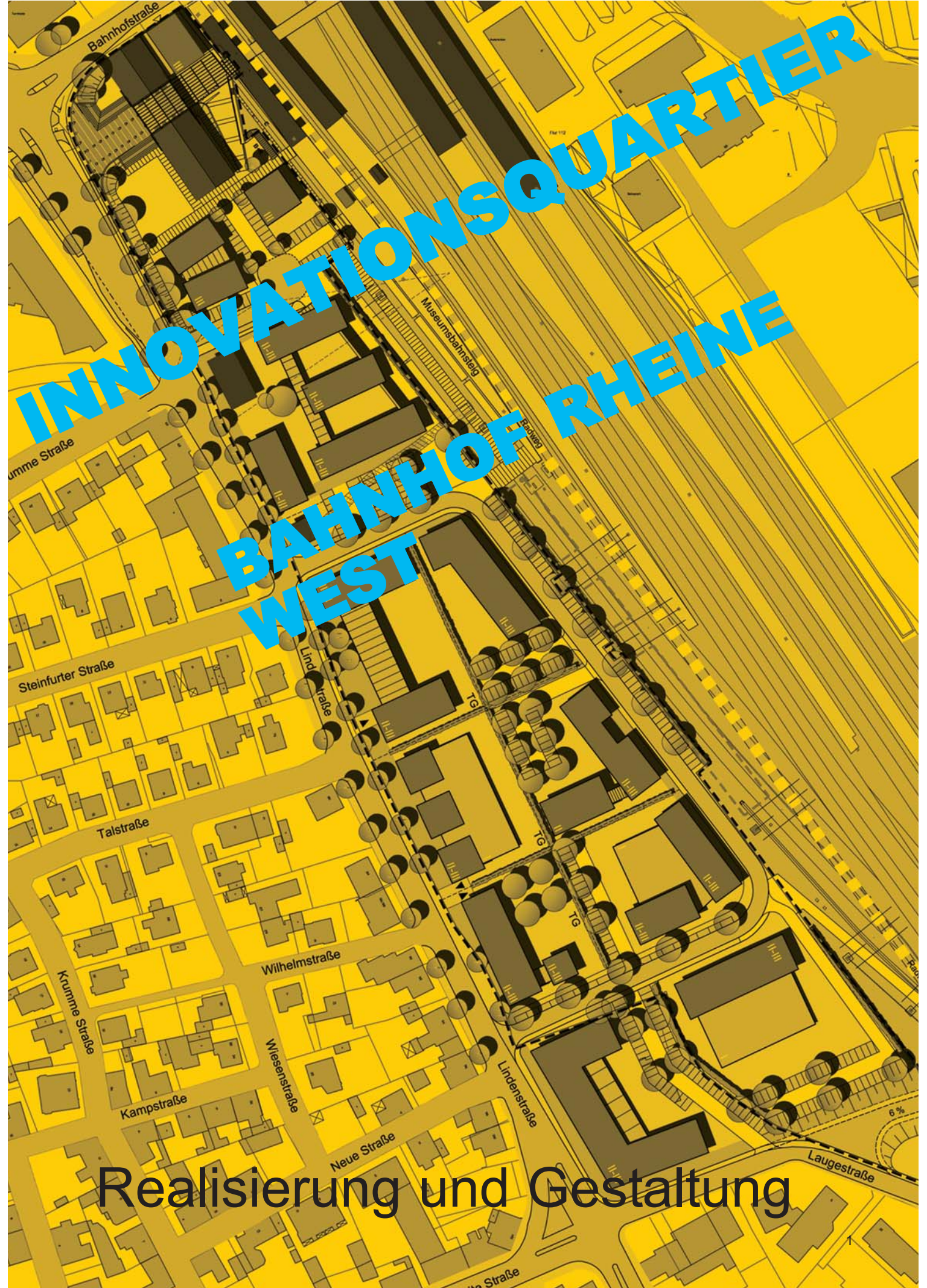


INNOVATIONSQUARTIER BAHNHOF WEST RHEINE

Realisierung und Gestaltung

INNOVATIONSQUARTIER
Bahnhof Rheine West

Realisierung und Gestaltung

INHALT

Städtebauliches Konzept	6
Zonierung Teilbereiche	8
Zielgruppen / Nutzungen	9
Nettobauland	16
Beispiele der Bebaubarkeit	18
Baufelder: Ausnutzung und Geschossigkeit	22
Ansichten / Schnitte	26
Park- und Stellplätze	30
Schallschutz und Altlasten	33
Gestaltung privater Vorhaben	34
Erschließung und Gestaltung des öffentlichen Raums	36
Vorzonen und rückwärtige Grundstückseinfriedung	37
Umsetzungsstrategien	38

Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sind im Text rot gekennzeichnet

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der neue Bahnhofsausgang West bildet im Kontext mit einer logistischen Qualifizierung der Verkehrsstation zukünftig auch den städtebaulich-architektonisch attraktiven Auftakt für das Innovationsquartier. Es ist ein 4 ha großes Areal, das das letzte größere zusammenhängende Flächenpotenzial am Rande der Innenstadt darstellt. Mit einem Mix aus Gastronomie, Dienstleistungen und Büros, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Veranstaltungen, Agenturen ist es der richtige Standort für alle Betriebe, die die Nähe zum Kunden und zur Innenstadt suchen.

Die Lage des Gebiets und das Spektrum der gewerblichen Nutzungen im Umfeld und im Quartier ermöglichen umfassende Synergien und begründen für jeden Betrieb Standort- und wirtschaftliche Vorteile.

Das Innovationsquartier präsentiert sich als durchgrüntes Viertel, das mit seinen qualitätvoll gestalteten Straßenräumen, gärtnerisch gestalteten Vorzonen und begrünten Innenbereichen für ein anregendes Arbeitsumfeld und angenehmes Klima sorgt.

Als markantes Merkmal des Entrees wird die über 13 m aufgeschnittene Triebwagenhalle - eines der letzten Symbole der Bahnstadt Rheine - mittels eines geschlossenen gläsernen Bauteils wieder miteinander verbunden. Diese transparente Offenheit vermittelt zwischen der westlich liegenden Lindenstraße, dem bestehenden Bahnhofstunnel und der Weiterleitung in die östlich angrenzende Innenstadt. Die neue Verkehrsdrehscheibe wird eine hohe Passanten- und Kundenfrequenz erzeugen. Profitieren können hiervon neue Angebote, die sich auf ca. 800 m² Nutzfläche der beiden Teile der "Triebwagenhalle" etablieren sollen.
Die beiden "Triebwagenhallenteile" können unabhängig voneinander aber auch im Zusammenhang mit dem gläsernen ZwischenRaum genutzt werden. Der nördliche Teil der "Triebwagenhalle" kann östlich auf einer Grundfläche von ca. 320 m² um ein dreigeschossiges Gebäude ergänzt werden, das mit den im Erdgeschoss möglichen Gastronomie-, Dienstleistungs- und kleinteiligen Einzelhandelsangeboten das Entree in besonderer Weise beleben hilft und den gebührenden städtischen Charakter unterstreicht.

Der südliche Teil der aufwändig sanierten "Triebwagenhalle" begrenzt eine westlich liegende, großzügige, freie Fläche, die durch eine anspruchsvolle Außengastronomie, in Angebot und Gestaltung, ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität werden soll.

Der lichte einladende Zwischenraum wird in seiner Transparenz durch eine unmittelbar dem Ein- bzw. Ausgang des Fußgängertunnels zugeordnete behindertengerechte, weite Rampe unterstützt. Direkt angrenzende Bike & Ride Plätze ermöglichen eine Verknüpfung der Verkehrsstation mit dem regionalen Radweg Wettringen - Rheine - Coesfeld. Eine Verbindung, die die Attraktivität des Standorts noch hervorhebt.

Im Bereich des Bahnhofsausgangs West können auf 820 m² und 1200 m² großen Baufeldern zwei Neubauten errichtet werden, die räumlich wie inhaltlich Synergien mit der nördlich liegenden "Triebwagenhalle" erzeugen. Büros, Agenturen, Dienstleistungen aber auch gastronomische Angebote mit Nutzung der Freifläche bieten sich zur Ansiedlung an.

Die städtebauliche Anordnung gibt dem Entree einen attraktiven Rahmen und den in hochwertiger Architektur auszuführenden Gebäuden einen ebensolchen Eingang.

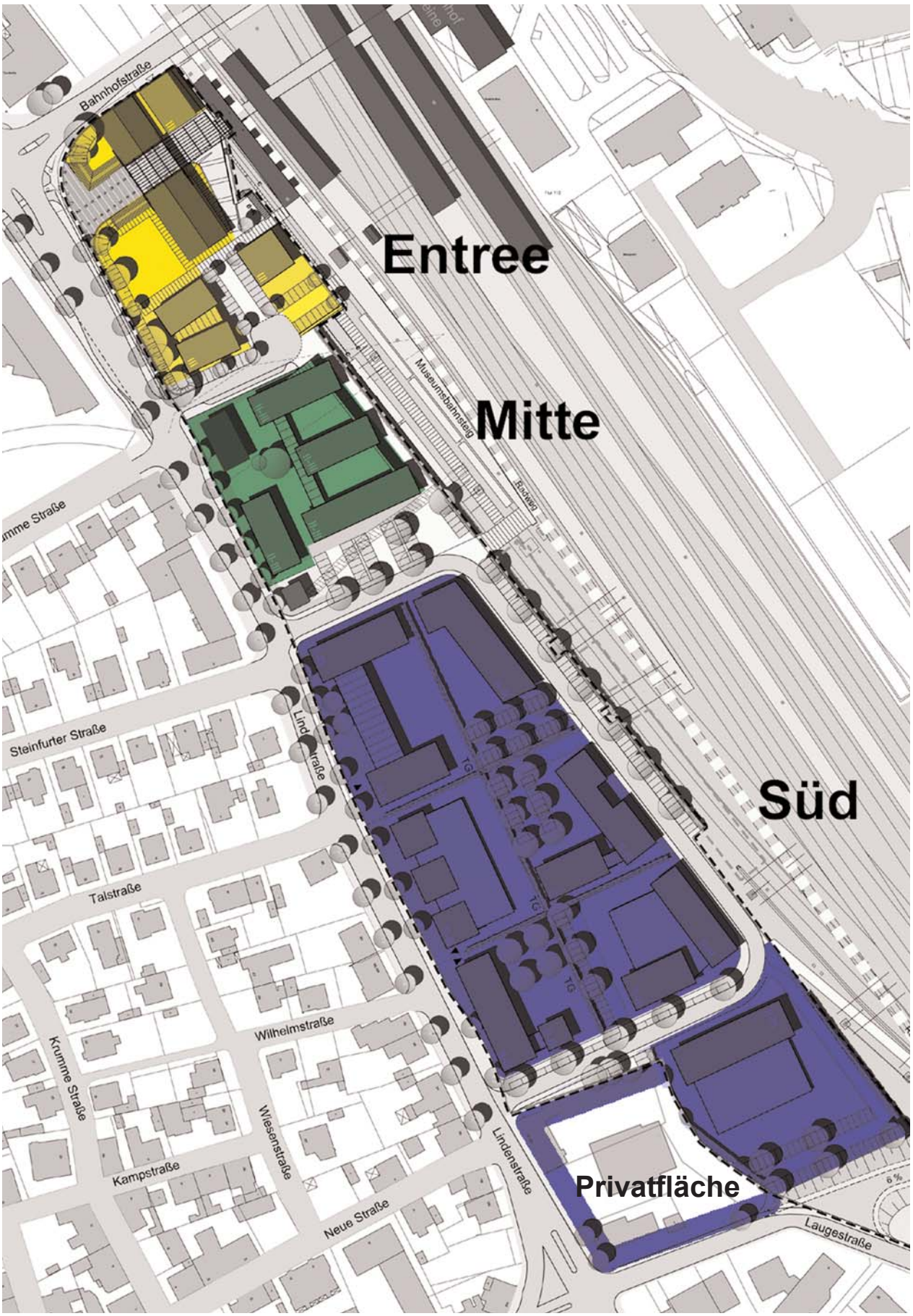
Das Innovationsquartier eignet sich in den südlich an das Entree angrenzenden Bereichen Mitte und Süd insbesondere für Dienstleistungen und Büros, für technologie- und forschungsorientierte Branchen wie für Verwaltungen, Schulungszentren aber auch für Handwerk mit ihrer Produktpräsentation. Insgesamt stehen für die Ansiedlung im mittleren Bereich, der in erster Linie dem Entree zugeordnet werden sollte, 4.500 m² und im südlichen Teil mindestens 21.800 m² zur Verfügung.

Es präsentiert sich als durchgrüntes Viertel, das mit seinen qualitätvoll gestalteten Straßenräumen, gärtnerisch angelegten Vorzonen und begrünten Innenbereichen für ein anregendes Arbeitsumfeld und angenehmes Klima sorgt.

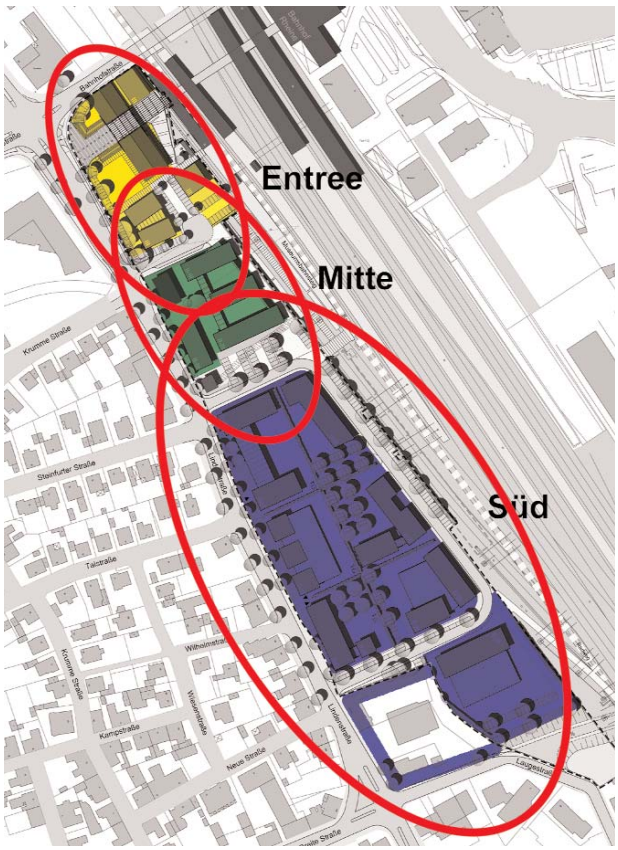
Die über die Lindenstrasse erschlossenen Bauvorhaben liegen leicht erhöht, die Einflugschneise des Rettungshubschraubers begrenzt hier die Bauhöhe auf 2-3 Geschosse.

Die für die Bebauung nachzuweisenden Stellplätze sind i.e.L. auf dem eigenen Grundstück anzulegen, ebenerdig oder, je nach Ausnutzung des Grundstücks, in einer Tiefgarage.

ZONIERUNG TEILBEREICHE



ZIELGRUPPEN / NUTZUNGEN



Trotz der Gliederung des gesamten Innovationsquartiers in drei Bereiche, in Folge einer optimalen Erschließung, sind Verschränkungen der inhaltlichen Angebote möglich und gewünscht.

Die Kompetenz des herausragenden Standorts wird je nach Bereich im Folgenden durch eine Auflistung unterschiedlicher Nutzungsvorschläge dokumentiert. Sie ist nicht abschließend, sondern stellt einen Orientierungsrahmen zur anstrebenswerten Ansiedlung von Unternehmen dar.

Um möglichst flexibel auf Nachfragen reagieren zu können werden im Bebauungsplan nur die Nutzungen ausgeschlossen, die dem Quartier nachhaltig schaden.

Die Festsetzung des Quartiers im Bebauungsplan als Gewerbegebiet lässt lärm- und geruchsintensive Gewerbebetriebe gem. Abstandsliste, wie Logistikunternehmen, Gartenbaubetriebe usw. nicht zu.

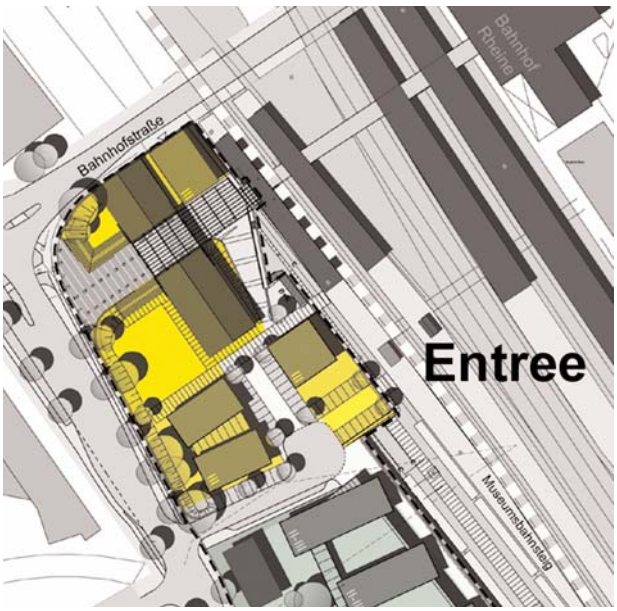
Vergnügungsstätten, Peepshows, Bordelle, Sexkinos und Tankstellen gehören definitiv nicht in das Innovationsquartier.

Ebenso ausgeschlossen ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (großflächiger Einzelhandel ist nur in extra auszuweisenden Sondergebieten zulässig).

Im Entree sind nahversorgungsrelevante Betriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² anzusiedeln.

Weiterhin gibt es Nutzungen, die zwar nicht ausgeschlossen werden, die aber eine geordnete, städtebauliche Entwicklung massiv behindern können. Zur qualifizierten Beurteilung ist eine detaillierte Prüfung des Einzelfalls nötig.

Die so formulierten Anforderungen sollen ein breites Nutzungsspektrum zulassen, gleichzeitig aber ein Gebiet entstehen lassen, das keine Konkurrenz zur Innenstadt darstellt. Vielmehr soll diese letzte größere Fläche am Rande der Innenstadt diese ergänzen und stärken. Eine umfeldverträgliche Integration in das vorhandene Stadtgefüge ist das städtebauliche Ziel für das neue Quartier.


Bahnhofstraße
Bahnhof
Rheine
Entree
Museumseisenbahnsteig

ENTREE

BISTRO

ENTREE - BEISPIELE NUTZUNGEN

SCHWERPUNKT KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT
Private Veranstaltungshalle mit Gastronomie

Veranstaltungen, Tagungen, Konzerte, Lesungen, Kleinkunst, Varieté, Tanz/Disco
Ergänzt um Open-Air-Veranstaltungen mit Catering
Kulturmanagement, Kulturgewerbehalle, Künstleragenturen, Ausstellungen, Medienagenturen, Bühnenequipment ….

SCHWERPUNKT GASTRONOMIE
Restaurants (Schnellrestaurant bis hochwertig), Gaststätten, Bistro, Bar, Cafe, Eisdiele, Kiosk, Außengastronomie, Blumencafe, Internetcafe, Literaturcafe …
Vorrang bei Erdgeschossnutzung

SCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG/BÜRO
Ingenieurbüros (Architekten, IT-Unternehmen), Immobilienagenturen, Einbau von Zwischengeschossen in der Triebwagenhalle und Kombination mit Neubauvorhaben.

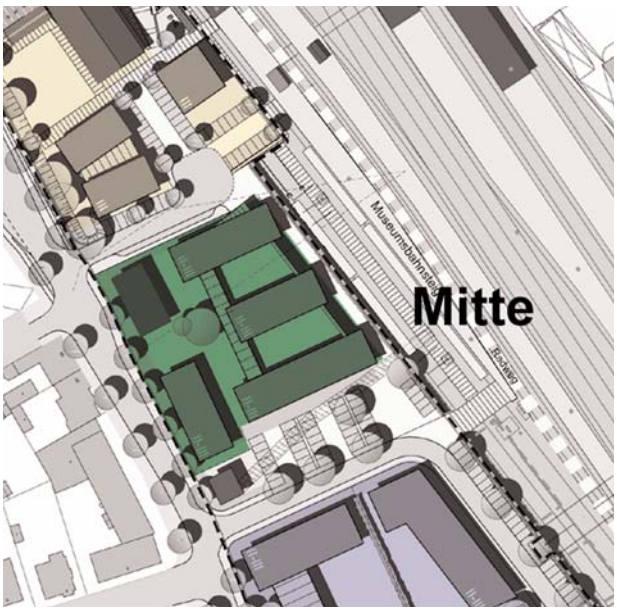
SCHWERPUNKT GESUNDHEIT
Ärztehaus in Kombination mit Fitness, Wellness,

SCHWERPUNKT EINZELHANDEL
Kleinteilig, Nahrungs- und Genussmittel (bis 100m² VK)
Nicht-zentrenrelevante Sortimente, insbesondere zusammen mit Ausstellung und / oder Handwerk, z.B. Einrichtungshäuser (Büromöbel, Design), Restaurierung (Antiquitäten)

ERGÄNZUNGEN / SYNERGIEN
Ausstellung mit Verkauf (nicht-zentrenrelevante Sortimente)
Kombinierte Angebote: Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk mit Verkauf

ZULÄSSIGE ABER NICHT ANZUSIEDELNDE BETRIEBE
Produktion, klassische Gewerbebetriebe
Handwerk

ZIELGRUPPEN / NUTZUNGEN



MITTE

SCHWERPUNKT KULTURWIRTSCHAFT
Siehe Entree (nur in Ergänzung zu Entree)

SCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG / BÜRO
Ingenieurbüros (Architekten, IT-Unternehmen), Immobilienagenturen, Einrichtungshäuser (Büromöbel, Design), Restaurierung (Antiquitäten)
Agenturen
Verwaltungen, Schulungszentrum, Bildungseinrichtung
Forschungs- und Technologiebetriebe (ohne Produktion)
Gründerzentrum

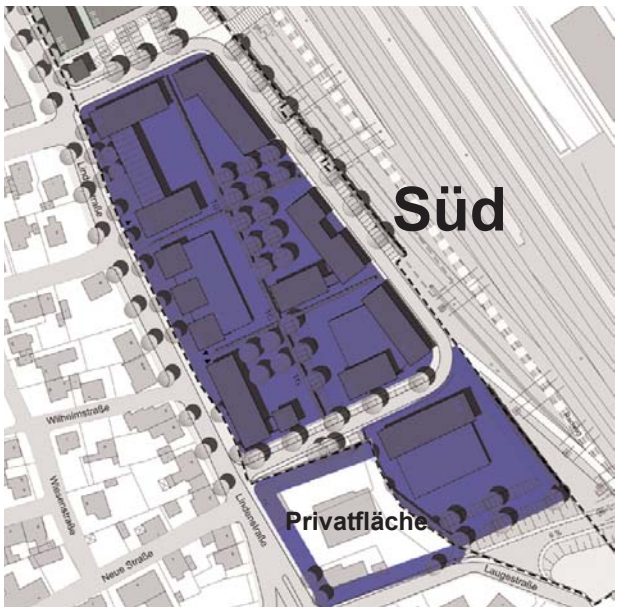
SCHWERPUNKT GESUNDHEIT
Ärztehaus in Kombination mit Fitness, Wellness,

SCHWERPUNKT EINZELHANDEL
Nicht-zentrenrelevante Sortimente, insbesondere zusammen mit Ausstellung und / oder Handwerk, z.B. Einrichtungshäuser (Büromöbel, Design), Restaurierung (Antiquitäten)

ERGÄNZUNGEN / SYNERGIEN
Ausstellung mit Verkauf (nicht-zentrenrelevante Sortimente)
Kombinierte Angebote: Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk mit Verkauf

ZULÄSSIGE ABER NICHT ANZUSIEDELNDE BETRIEBE
Produktion, klassische Gewerbebetriebe
Handwerk
Gastronomie
Autohäuser - kleinteilig

ZIELGRUPPEN / NUTZUNGEN



SÜD

SCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG / BÜRO
Ingenieurbüros (Architekten, IT-Unternehmen),
Immobilienagenturen,
Agenturen
Verwaltungen
Forschungs- und Technologiebetriebe (ohne Produktion)

SCHWERPUNKT GEWERBE UND HANDWERK
Nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, insbesondere Betriebe mit intensivem Publikumskontakt, mit Ausstellung und untergeordnet mit Verkauf,
Technologiebetriebe mit Produktion
Gründerzentrum, Handwerkerzentrum etc.

SCHWERPUNKT GESUNDHEIT
Fitness, Wellness,

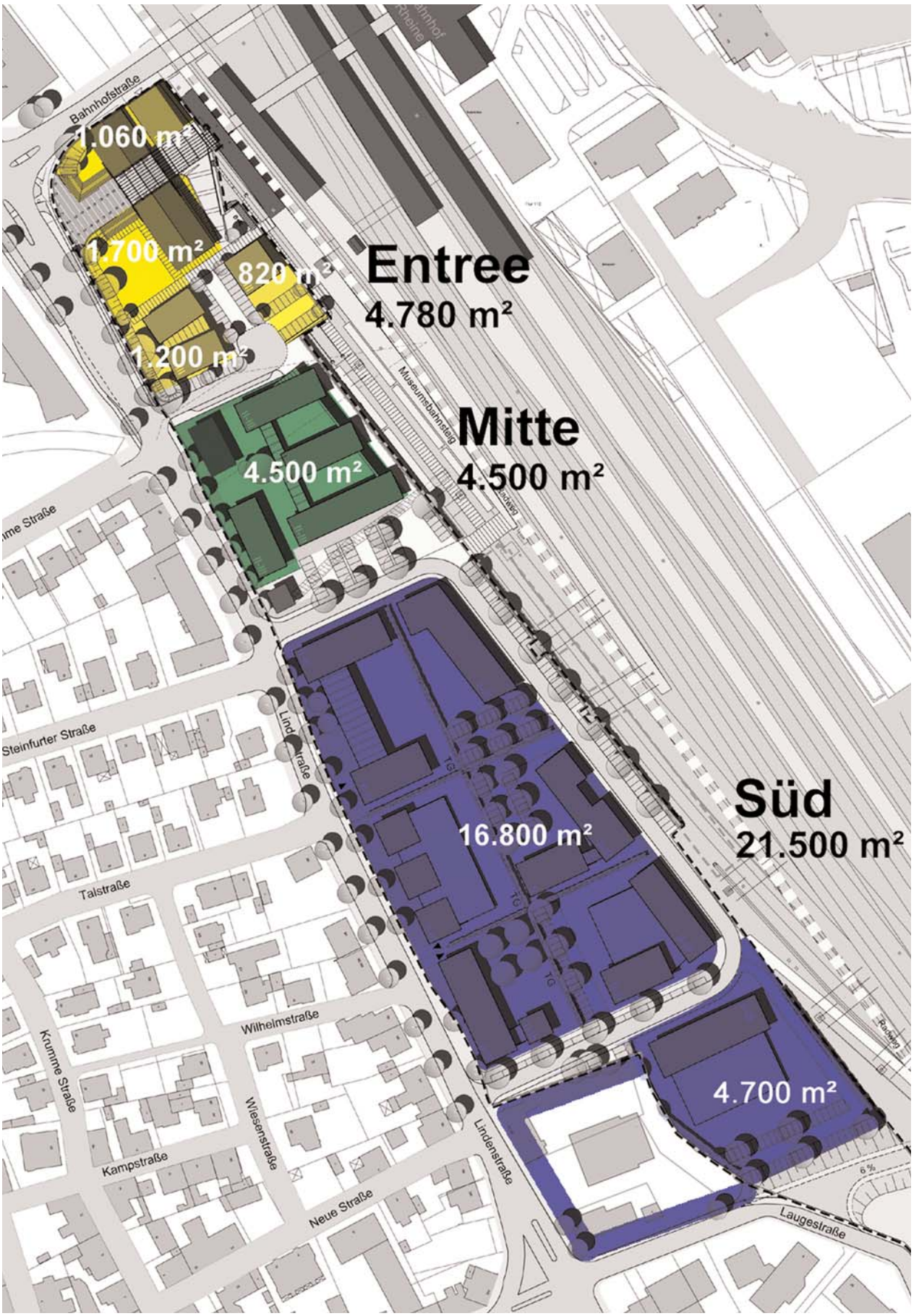
SCHWERPUNKT EINZELHANDEL
Nicht-zentrenrelevante Sortimente, insbesondere zusammen mit Ausstellung und / oder Handwerk, z.B. Einrichtungshäuser (Büromöbel, Design), Restauration (Antiquitäten)

ERGÄNZUNGEN / SYNERGIEN
Ausstellung mit Verkauf (nicht zentrenrelevante Sortimente)
Kombinierte Angebote: Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk mit Verkauf

ZULÄSSIGE ABER NICHT ANZUSIEDELNDE BETRIEBE
Gastronomie

STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE LEITLINIEN

FLÄCHENANGEBOT



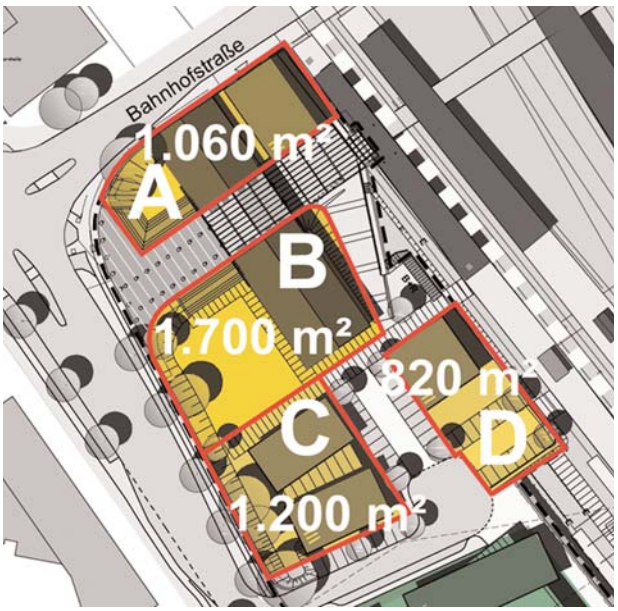
Insgesamt stehen im Innovationsquartier ca. 31.400 m² zu vermarktende Fläche zur Verfügung.

Der gesamte Bereich des Entrees umfasst rund 4.800 m² inkl. der beiden Flächen, auf denen die aufgeschnittene "Triebwagenhalle" steht.

Im kompakten mittleren Bereich werden ca. 4.500 m² Grundstücksfläche angeboten.

Der flexibel nutzbare südliche Teil des Quartiers umfasst ca. 16.800 m² Nettobauland zzgl. ca. 4.700 m² einer Einzelfläche im Anschluss an ein bestehendes Privatgrundstück (derzeit Baumarkt und eine Gaststätte).

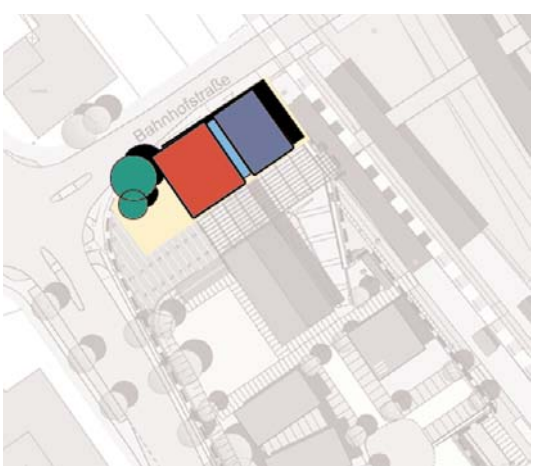
BEISPIELE DER BEBAUBARKEIT



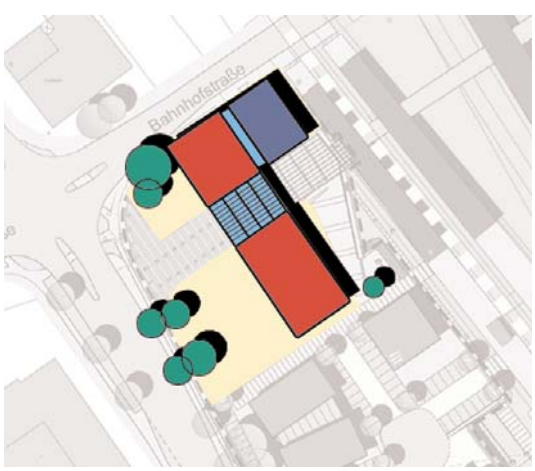
Das Innovationsquartier ist in einzelne Flächenmodule von 820 m² bis max. 8.700 m² aufteilbar - ideale Größen, um jedem erwünschten Unternehmen den adäquaten Standort präsentieren zu können. Auf geteilten oder zusammengelegten Grundstücken können sich kleine Firmen, die die Nähe der Innenstadt favorisieren, ebenso ansiedeln wie davon unabhängige größere Betriebe.

Eine standortgerechte Ansiedlung soll sich straßenbegleitend als mindestens zwei-, max. dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude in ansprechender Architektur präsentieren, um für das Gewerbeviertel zu werben und die gute Adresse zu veranschaulichen.

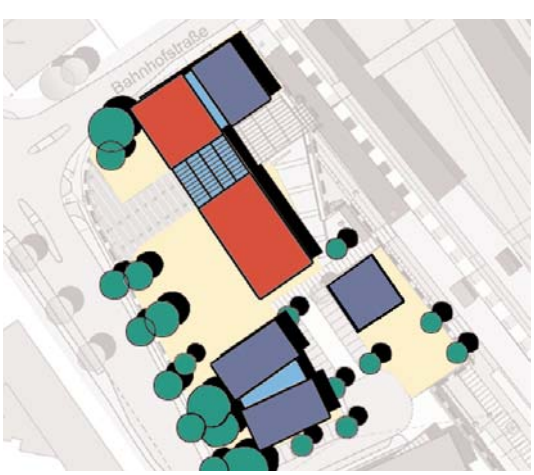
ENTREE



A ca. 1.060 m²

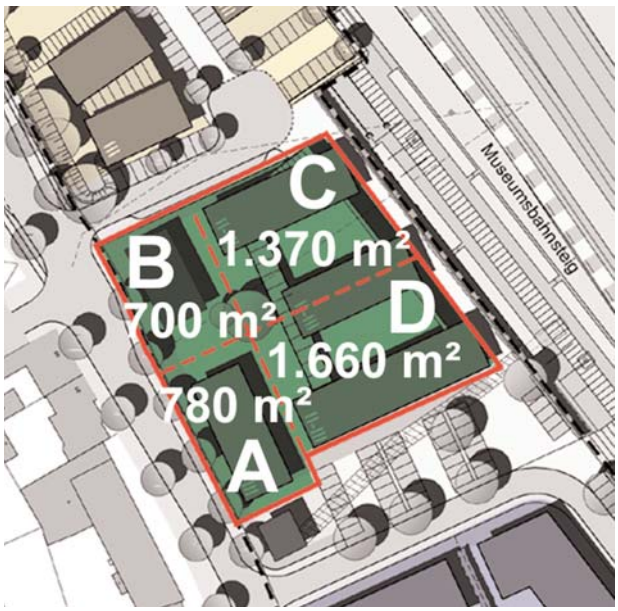


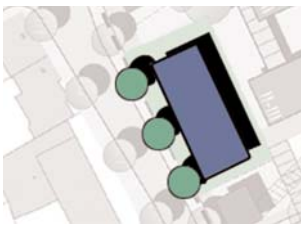
A B ca. 2.760 m²



A B C ca. 3.960 m² + D ca. 820 m²

Im **Entree** lassen sich die beiden Grundstücksteile mit der "Triebwagenhalle" getrennt oder zusammen mit der gläsernen Eingangshalle nutzen. Je nach Nutzungskonzept bietet es sich an, zwischen Bahnfläche und nördlicher "Triebwagenhalle" einen ergänzenden Neubau zu platzieren. Ebenso kann das an den Vorplatz des südlichen Triebwagenhallenteils angrenzende Grundstück mit in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Ein ergänzendes kleines Grundstück mit 820m² Fläche (D) kann einen eigenständigen Betrieb aufnehmen.

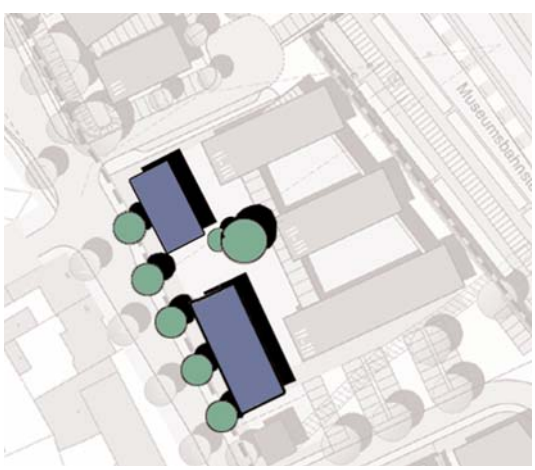




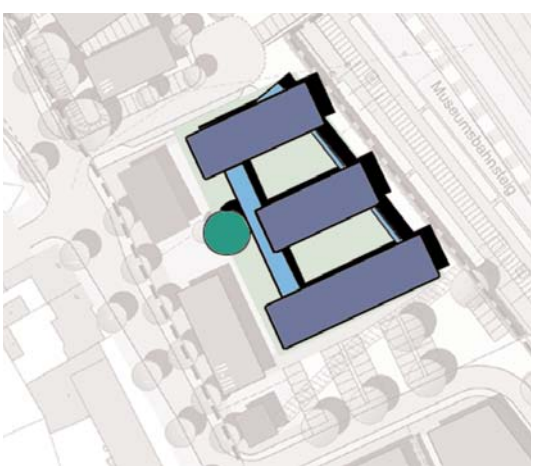
A ca. 780 m²

Im **mittleren Teil** sind maximal vier einzelne Grundstücke bebaubar. Eine besonders intensive Ausnutzung lässt sich aber mit einem zusammenhängenden Grundstück erzielen. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt dann 4.510 m². Wichtig bei der Bebauung des Grundstücks ist die Beachtung der querenden Kanaltrasse, die nicht überbaut werden darf

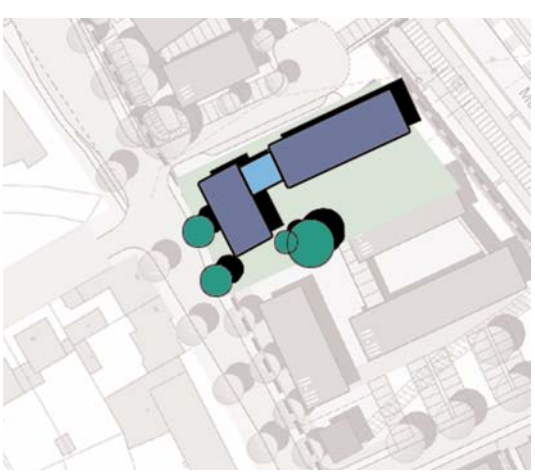
MITTE



A B ca. 1.500 m²

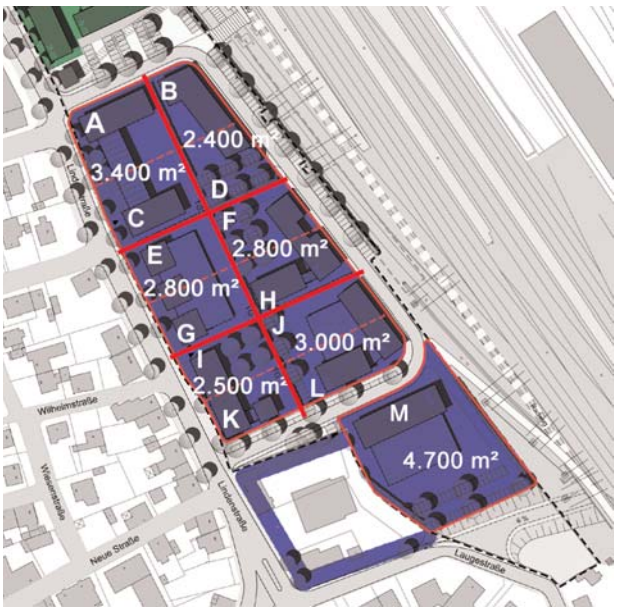


C D ca. 3.000 m²

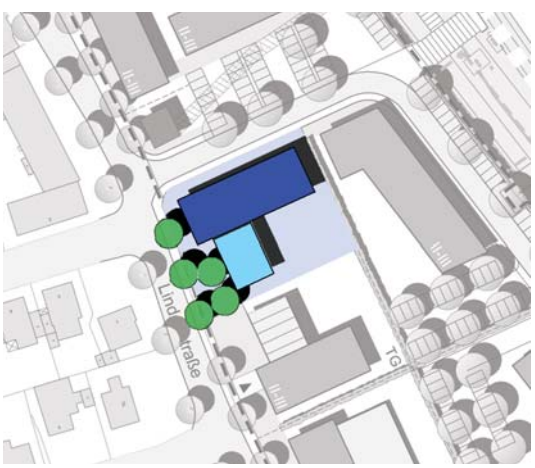


B C ca. 2.000 m²

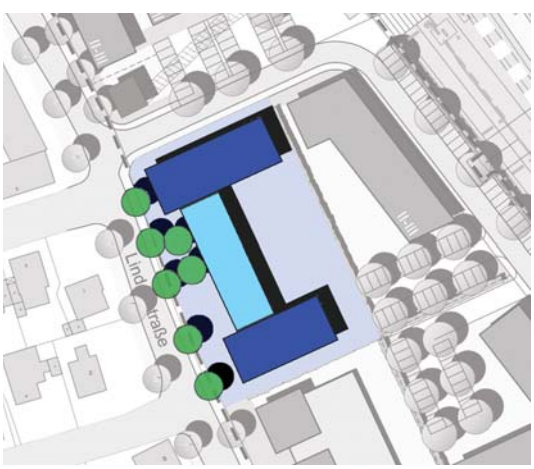
A B C D ca. 4.510 m²



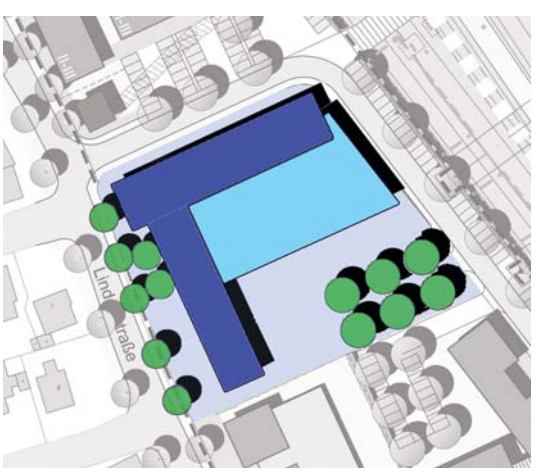
SÜD



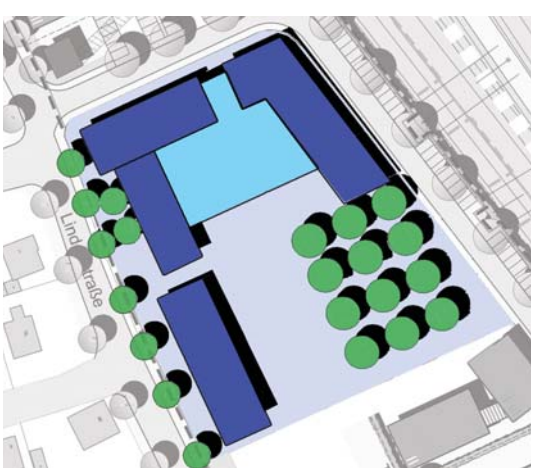
A ca. 1.700 m²



A C ca. 3.400 m²



A B C D ca. 5.800 m²



A B C D E F ca. 8.700 m²

Der **Südbereich** ist in einzelne Cluster aufteilbar, die im Schnitt ca. 1.200 - 1.400 m² umfassen.

Zwei Module zu einer Grundstücksgröße von 2.500 bis 3.500 m² zusammengefasst, stellen eine für viele Unternehmen ideale Größenordnung dar.

Maximal sechs Cluster sind zusammenlegbar, sodass ein Grundstück mit einer Größe bis zu 8.700 m² angeboten werden kann. Damit wird unterschiedlichen Ansprüchen Genüge getan.

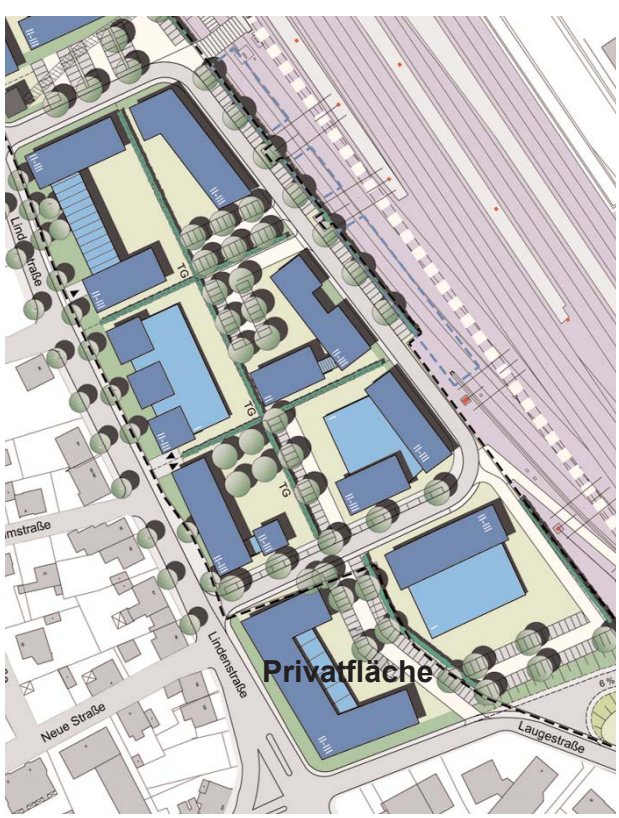
Ganz im Süden wird ein Einzelgrundstück mit einer Fläche von ca. 4.700 m² angeboten (M). Vorgelagert ist ein tiefer liegendes Privatgrundstück.

Der bedarfsgerechte Zuschnitt der Grundstückscluster (Tiefe mind. 30 m) sichert die Möglichkeit, flexibel auf die sich ändernde Situation am Grundstücksmarkt zu reagieren.

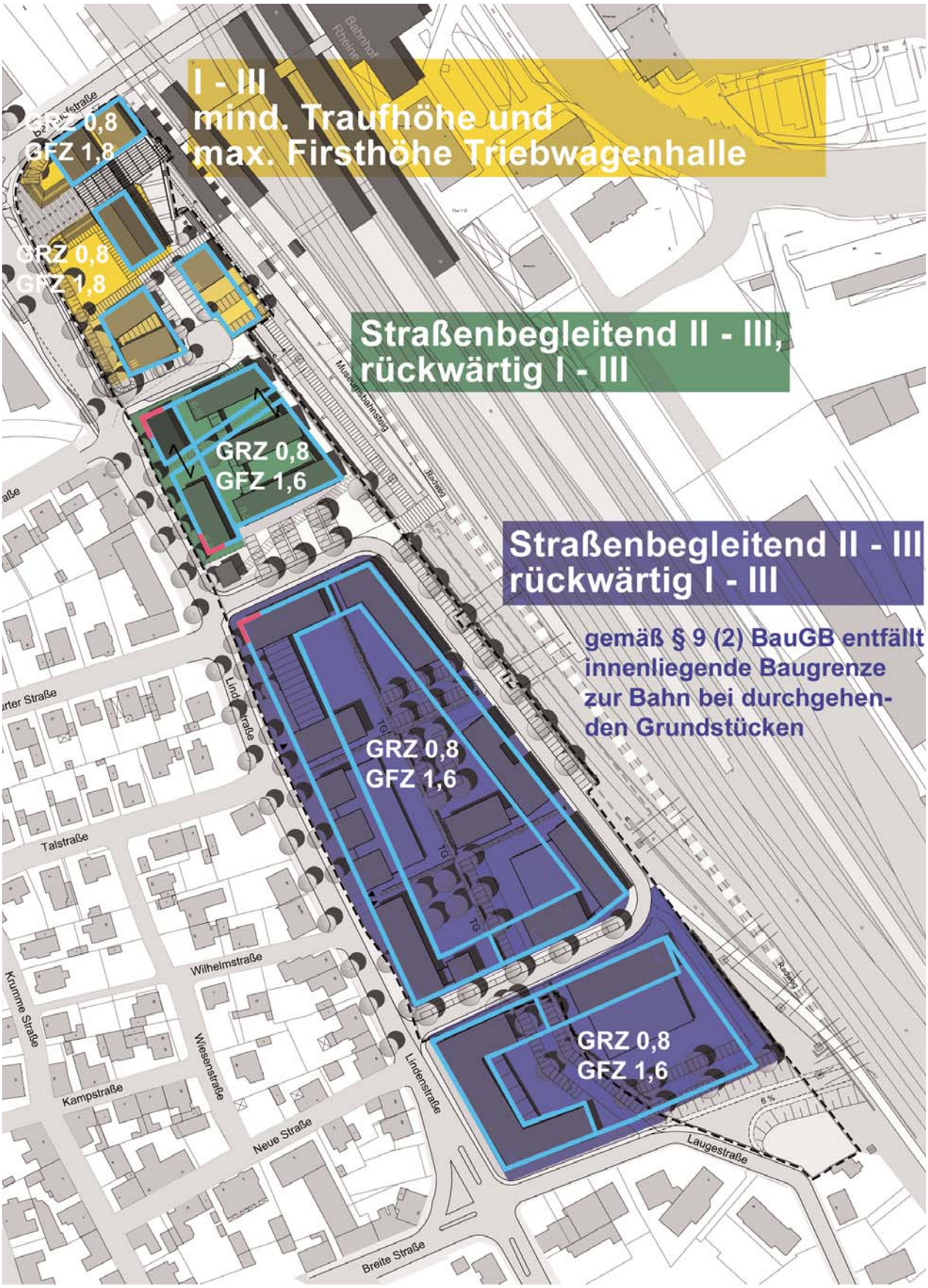
Es besteht auch ein Angebot zur Bebauung eines Grundstücks von der Lindenstraße bis zur bahnparallelen Erschließung. In diesem Fall erfolgt die Orientierung des mehrgeschossigen Hauptgebäudes zur Lindenstraße.

Falls das Baukonzept des Unternehmens keine mehrgeschossige Bebauung zur rückwärtigen Bahnseite vorsieht, kann auf eine mindestens zweigeschossige Bebauung verzichtet werden. Dennoch sollte die Gestaltung des rückwärtigen Bereichs der Bahn ein Gesicht zeigen, da die angrenzenden Grundstücke hier ggf. ihre Adresse auszubilden. Die gute Gestaltung der Vorzone ist in jedem Fall wichtig.

A - M ca. 21.500 m²



BAUFELDER: AUSNUTZUNG UND GESCHOSSIGKEIT



ENTREE

Im Entree werden vier Baufelder gemäß der vier möglichen Einzelgrundstücke mittels Baugrenzen festgesetzt.
Die enge Begrenzung der Grundstücke der "Triebwagenhalle" zur Lindenstraße soll sicher stellen, dass die mit viel Aufwand sanierte Halle als Reminiszenz an die ehemalige Bahnstadt Rheine und städtebauliche Leitlinie an der Straßenkreuzung auch herausgehoben wahrgenommen wird. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 wird eine wirtschaftlich ausreichend verdichtete Bebauung garantiert.

MITTE

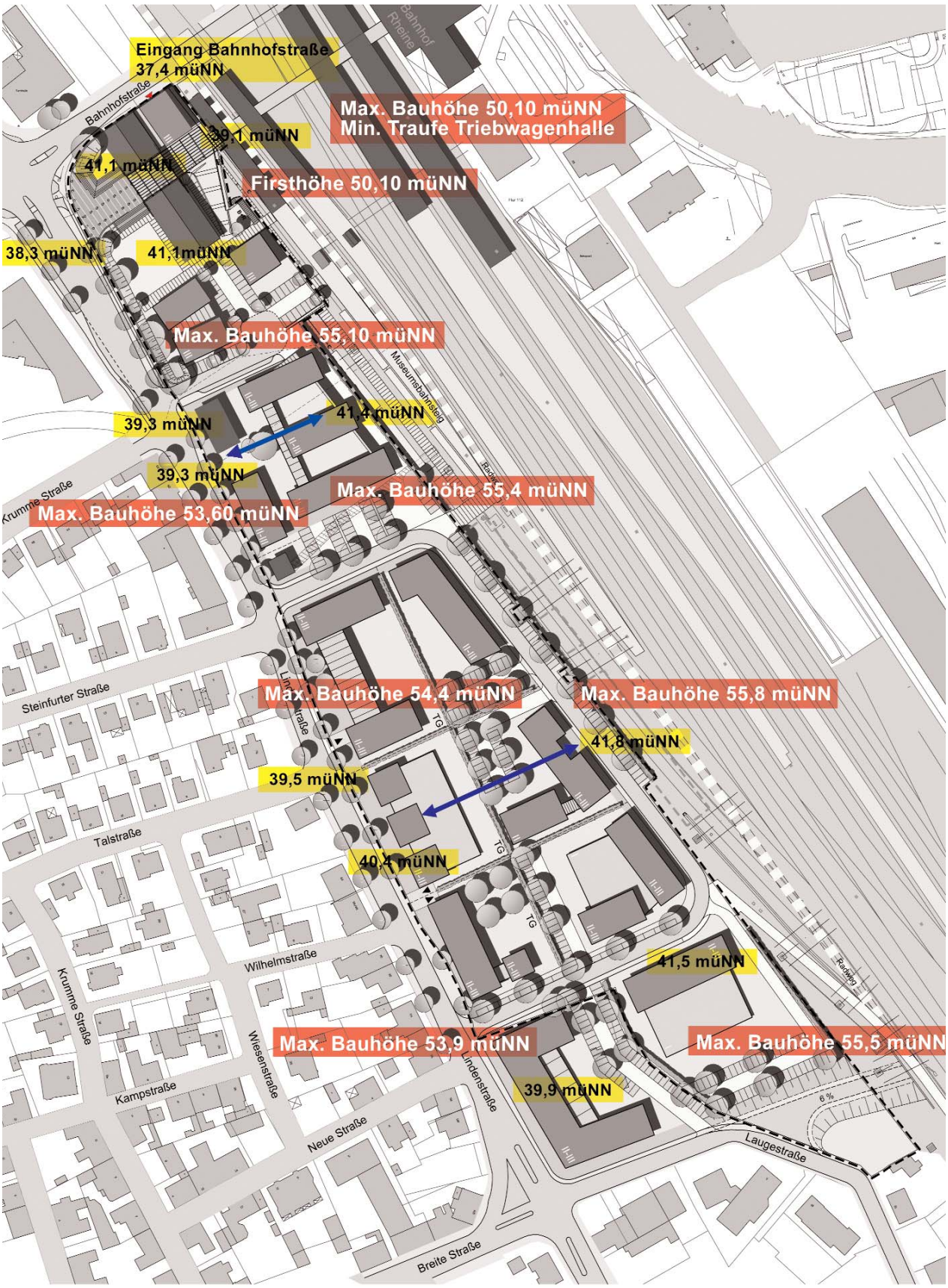
Das mittlere Baufeld soll sich insbesondere zur Lindenstraße mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung präsentieren. Im rückwärtigen Bereich können ein- bis dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Insgesamt kann hier wie im Südbereich bei einer überwiegend dreigeschossigen Bebauung eine wirtschaftlich ausreichende Dichte (GFZ von 1,6) erreicht werden.

SÜD

Das größte Baufeld befindet sich im Süden des Gebiets. Die Erschließungsstraße für diesen Bereich des Quartiers wird als Spange von der Lindenstraße bis parallel zu den verbleibenden Bahnflächen und wieder zurück zur Lindenstraße geführt. Bei einer Zusammenlegung von mehreren Clustern zu einem Grundstück, das von der Lindenstraße bis zur parallel zur Bahnlinie verlaufenden Erschließung reicht, kann gem. § 9(2) BauGB auf eine II-III geschossige Bebauung zur Erschließungsstraße verzichtet werden. Die Bebauung orientiert sich zum öffentlichen Raum und sollte sich auch zur Bahn hin präsentieren. Die Vorzonen vor den Gebäuden werden deshalb nicht für Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt, sondern steigern durch eine attraktive Grüngestaltung die städtebauliche Qualität des Plangebiets.

Für beide Bereiche - Mitte wie Süd - trifft zu, dass der städtebauliche Akzent in der Innenstadt und ihrer Umgebung, den Straßenzug über eine einheitliche, ihn unmittelbar begrenzende Bauflucht zu kennzeichnen, auch mit der Neubebauung des Innovationsquartiers weitestgehend erreicht werden soll. Ein deutlich erkennbarer Raum schafft leichte Orientierung für Kunden und Besucher. Die drei das Gebiet prägenden Ecksituationen sollen die Grundlage der Bauflucht darstellen und werden daher als Baulinie festgesetzt.

BAUHÖHE UND GELÄNDEHÖHE



maximale Bauhöhe

Geländehöhe / aufbereitetes Gelände

BAUHÖHE

Die Qualität des Innovationsquartiers stellt sich spontan durch die Architektur und Umfeldverbesserung des Entrees des Bahnhofs Rheine im Westen dar. Nicht minder wichtig sind jedoch die der Linden- aber auch der Bahnhofstraße zugewandten, gestalterisch markant zu entwickelnden Gebäude.

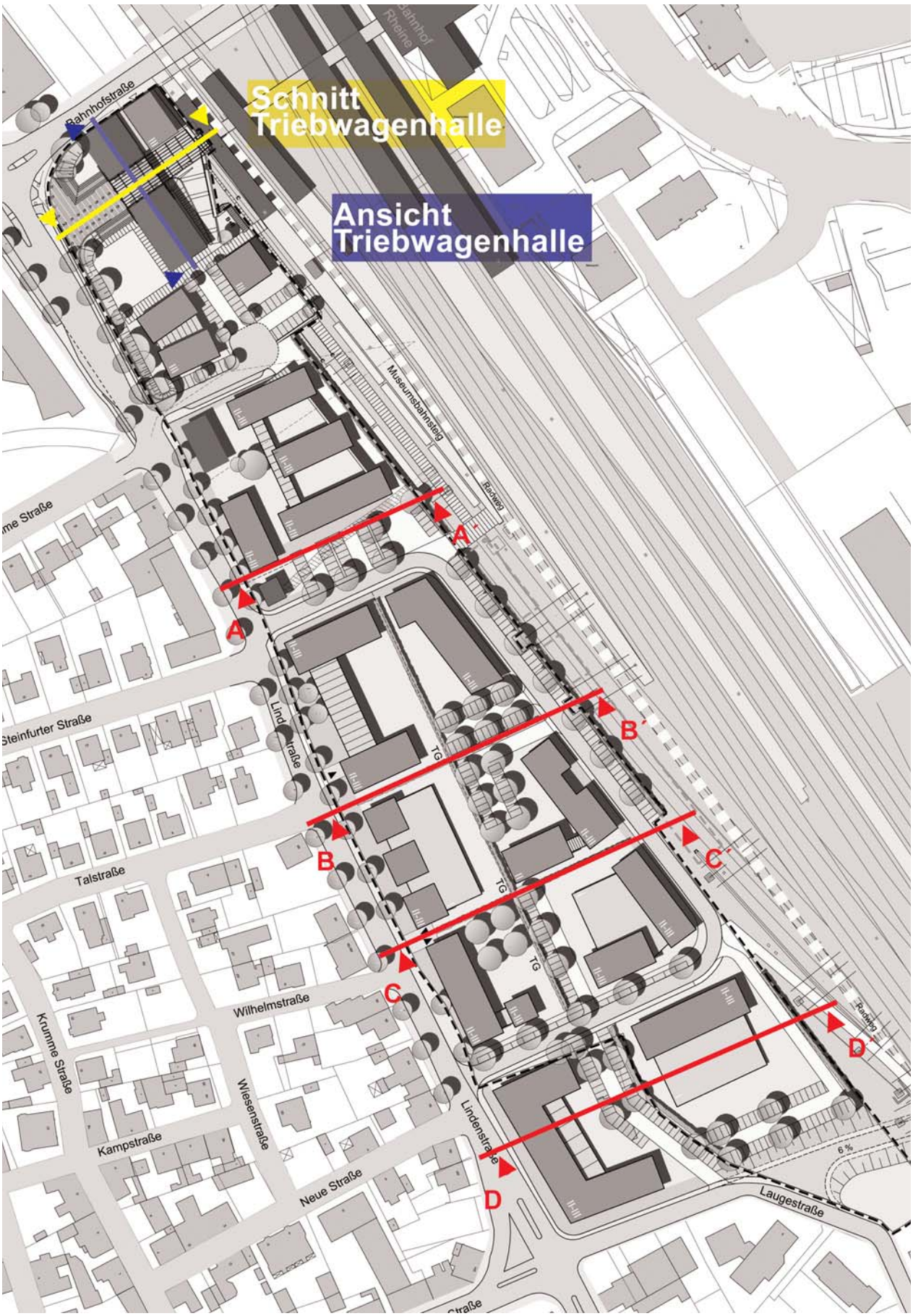
Die Einflugschneise des Hubschraubers zur nördlich gelegenen Rettungsstation lässt an der Bahnhofstraße einen Baukörper zu, der mit drei Geschossen mindestens die Traufhöhe der Triebwagenhalle und maximal ihre Firsthöhe erreicht. Bei einer Bebauung im Zusammenhang mit dem nördlichen Teil der Triebwagenhalle, ist auch an dieser Stelle eine dichte innerstädtische Ausnutzung gegeben.

Weiter südlich an der Lindenstraße ergibt sich eine maximale Bauhöhe von 14 m. Entlang der Lindenstraße entspricht eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung dem umgebenden städtebaulichen Charakter. Eine innenliegende oder im Bedarfsfall auch rückwärtige Bebauung passt sich mit max. drei Geschossen dem Frontbau an.

GELÄNDEHÖHE

Das Innovationsquartier liegt auf einer ehemaligen, aufgeschütteten Bahnfläche. Die Bahn konnte bzw. kann so die Bahnhofstraße kreuzungsfrei queren. Durch die Beibehaltung der Topographie im Bereich der "Triebwagenhalle" ergibt sich eine reizvolle Modellierung der Umgebung und der wertvolle Baumbestand kann erhalten werden. Umfangreichere Abgrabungen entstehen lediglich durch den Bau der Fußgängerachse zwischen Bahnhofstunnel und Lindenstraße.

ANSICHTEN / SCHNITTE



Das Gelände entlang der Lindenstraße weist keine die Entwicklung des Areals beeinträchtigende Bewegung auf und ist mühelos bebaubar, wenn die Aufschüttung zum Teil abgetragen wird, um die Gebäude von der Lindenstraße erschließen zu können. Durch die Festsetzung einer bis zu 7 m breiten, halböffentlichen Vorzone kann ein Niveauausgleich von 1 - 1,5 m zum rückwärtigen Bereich problemlos erfolgen.

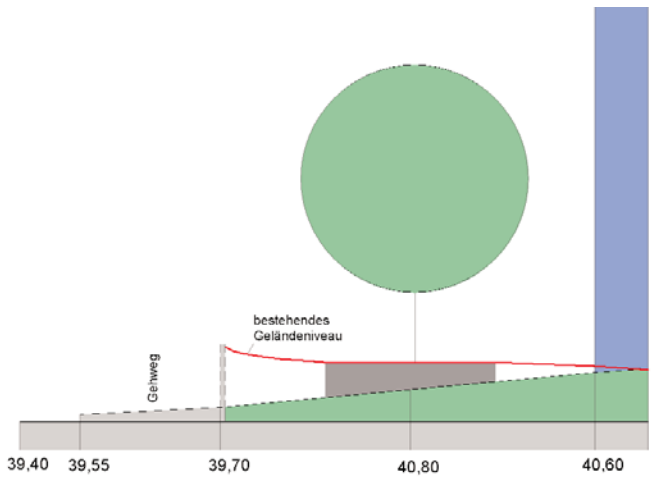
Zur Erhaltung der großen Bäume an der Lindenstraße ist im Einzelfall zu untersuchen, ob das Niveau in der Vorzone auf die Höhe der Straße insgesamt abgesenkt werden sollte oder durch Umfassungen Einzelbäume gesichert werden können.

ANSICHTEN / SCHNITTE

Ansicht Triebwagenhalle

Schnitt Triebwagenhalle

DETAILSCHNITT B-B' / LAGEPLAN MIT ZU ERHALTENDEN BÄUMEN

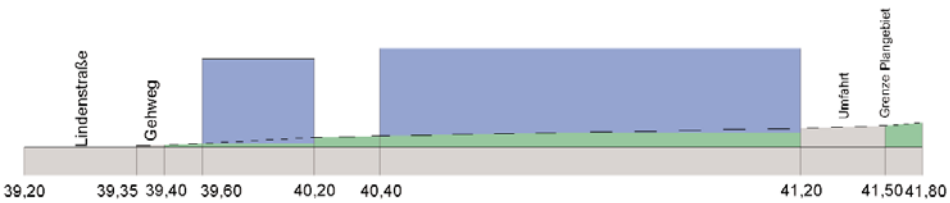


Beispiel einer Baumeinfassung in der Vorzone der Gewerbegrundstücke

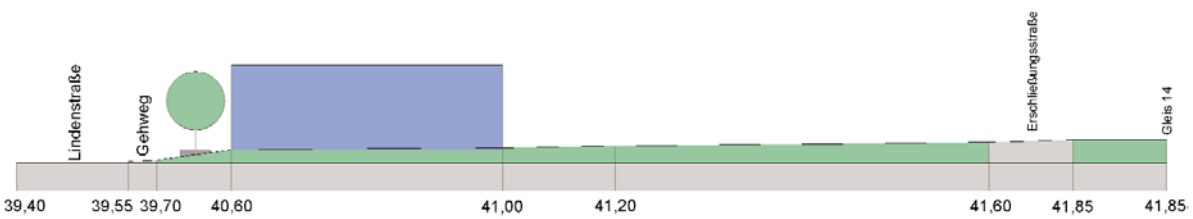
- Bäume im öffentlichen Straßeraum
- zu erhaltende Bäume in den Vorzonen der Gewerbegrundstücke
- erhaltenswerte Bäume innerhalb der Gewerbegrundstücke

SCHNITTE

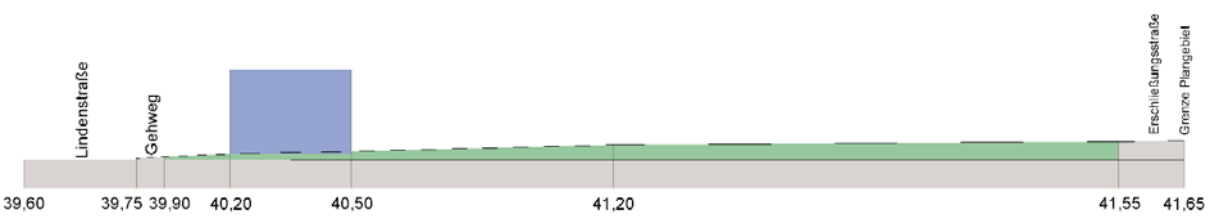
A - A'



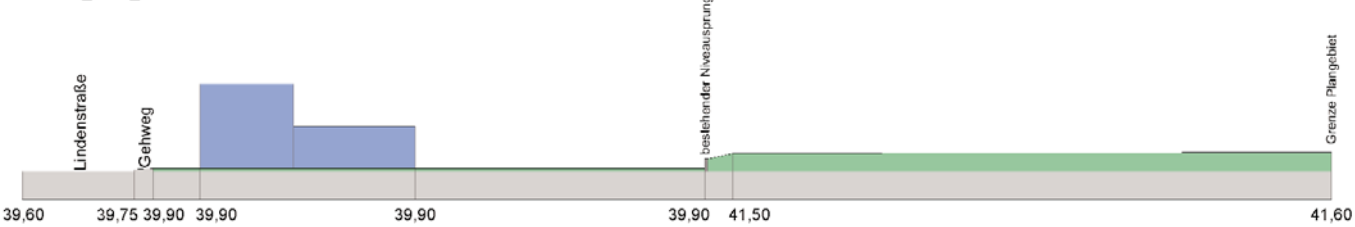
B - B'



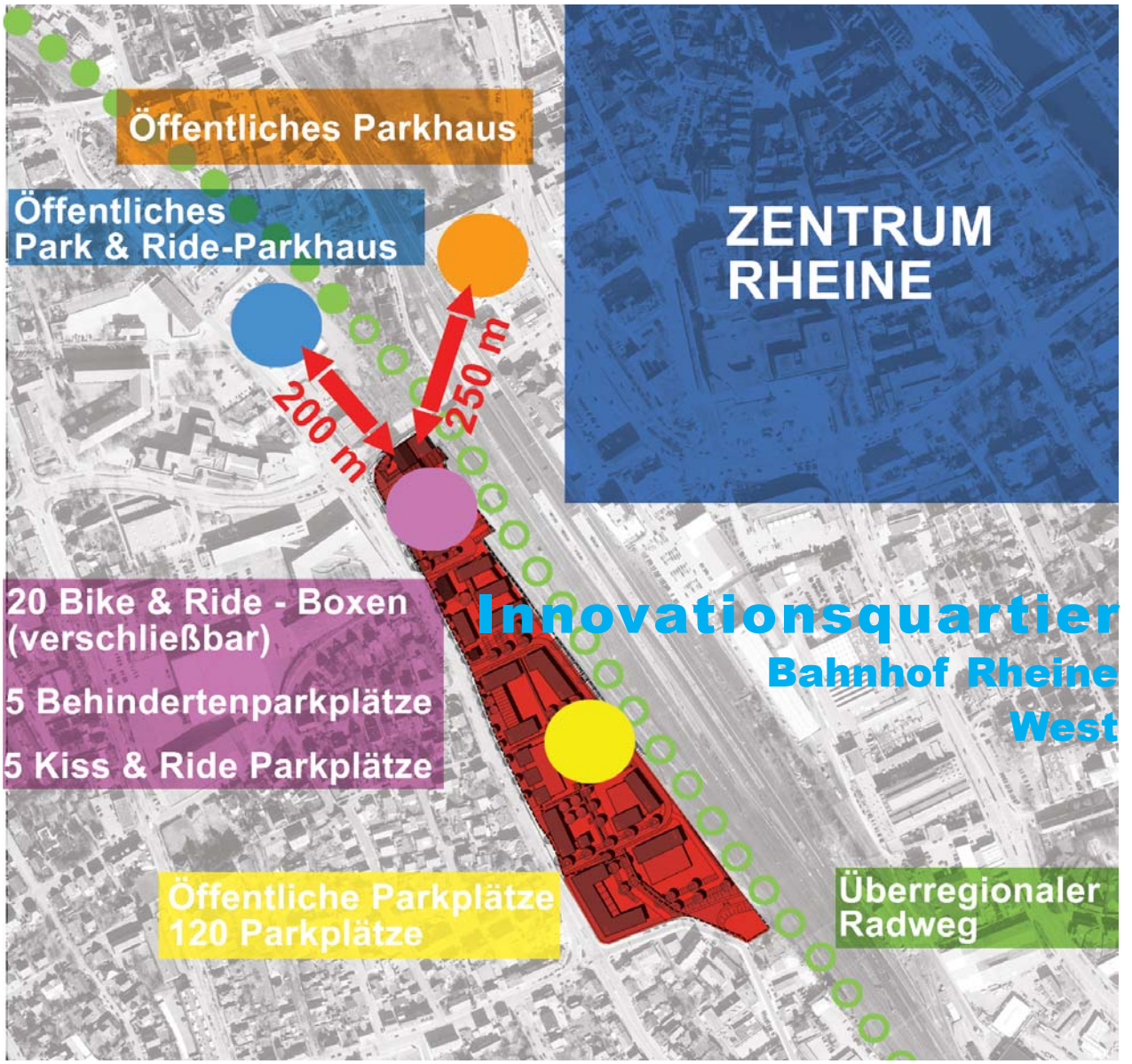
C - C'



D - D'



PARKPLÄTZE

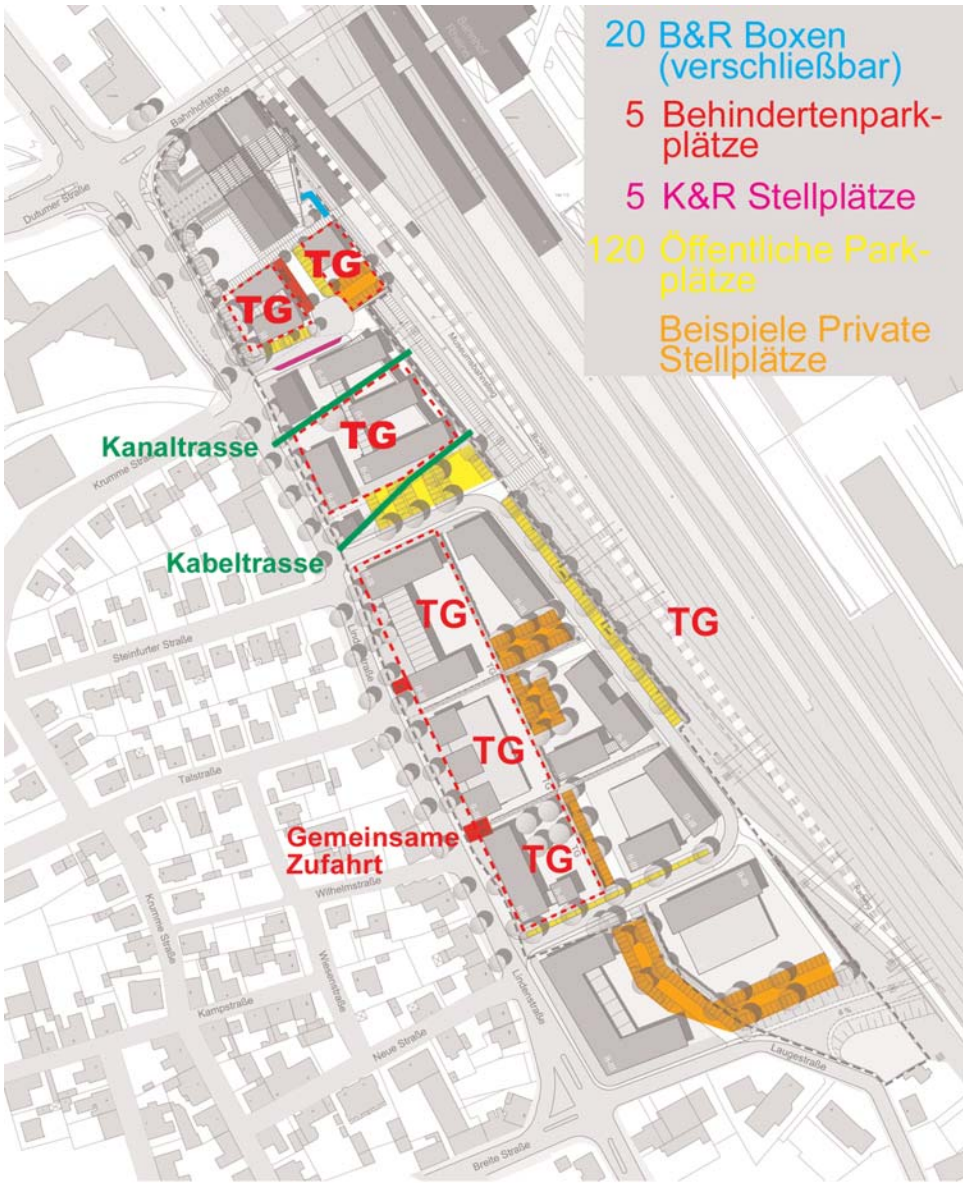


PARKPLÄTZE

Die Lage des Innovationsquartiers ermöglicht die Einbindung in das umfassende Parkraumangebot der Innenstadt und ihres Umfelds. Neben den 120 öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Gebiets ist z.B. das öffentlich zugängliche Parkhaus “Am Bahnhof” mit xxx Plätzen lediglich 250 m entfernt. Noch näher liegt das P&R-Parkhaus (200 m) mit einem Gesamtangebot von xxx Plätzen. Das öffentliche Parkraumangebot ersetzt die direkt dem jeweiligen Gewerbegrundstück zuzuordnenden Stellpläze nicht. Es deckt jedoch zusätzliche Bedarfe, insbesondere bei Sonderveranstaltungen (z.B. in der Triebwagenhalle) ab.
In unmittelbarer Nähe des Bahnhofsausgangs West befinden sich fünf Behindertenparkplätze sowie 18 öffentliche Parkplätze. Die Straßen in der südlichen Spange nehmen durch Bäume, als Schattenspender und zur kleinklimatischen Luftverbesserung, gegliedert, ca. 60 Parkplätze in Längs- oder Queraufstellung auf. Die quer zur Fahrbahn angeordneten Parkplätze entlang der Grenze zur Bahnfläche können in Längsparkplätze und einen Gehweg umgewandelt werden, wenn die östlich angrenzenden Bahnflächen ebenfalls für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

Analog der Gestaltung in den übrigen Gewerbegebieten der Stadt Rheine werden die Parkplätze in Längsaufstellung 2,5 m breit angelegt, damit hier auch einmal ein LKW halten kann. Die Bäume zwischen den Parkplätzen spenden Schatten und ermöglichen die städtebauliche Verträglichkeit. Durch eine größere Parkplatzanlage östlich der Trafostation mit ca. 40 Parkplätzen wird für eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum gesorgt.

PARK- UND STELLPLÄTZE



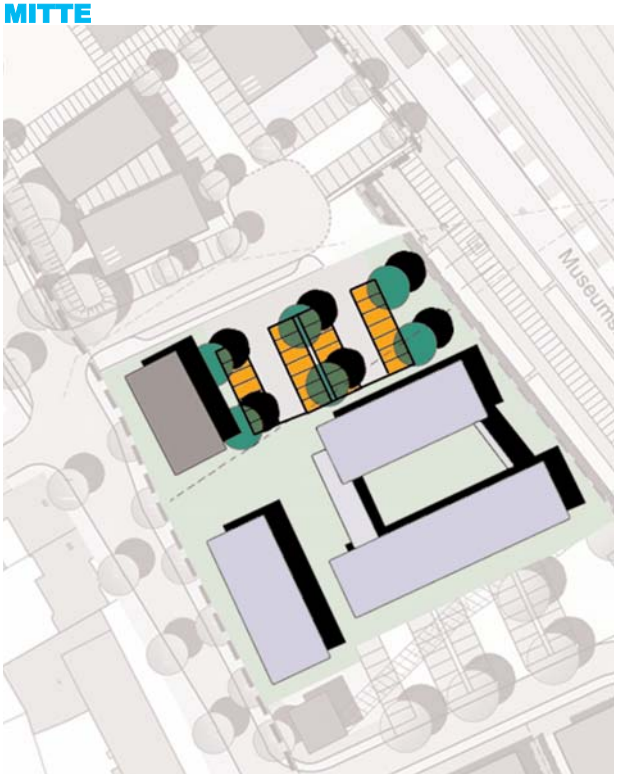
STELLPLÄTZE

Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und anzulegen. Werden Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet, so ergibt sich die Möglichkeit, das Grundstück analog der innerstädtischen Dichte baulich rentabler ausnutzen zu können. Die zu erzielende städtebaulich - architektonisch anspruchsvolle Darstellung des Areals ist nur dann zu erreichen, wenn möglichst die Bebauung an der Lindenstraße ihre nötigen Stellplätze in eine Tiefgarage legt. Insbesondere im Entree und mittleren Bereich kann es bei Nutzungen mit hohem Stellplatzbedarf und bei intensiver baulicher Ausnutzung der Grundstücke ggf. erforderlich werden das vorhandene Angebot in den nahegelegenen Parkhäusern mit zu nutzen (evtl. Anmietung ergänzender Stellplätze).
Im mittleren Bereich ist eine Tiefgarage auf Grund von querenden Stromleitungen und Abwasserkanälen nur eingeschränkt möglich. Nebenstehend sind Beispiele von ebenerdigen Stellplatzanlagen bei verringerter Ausnutzung des Grundstücks aufgeführt. Dem Standort angemessen sind immer platzsparende Lösungen zu finden. Dies wird besonders durch die Zusammenlegung von Zufahrten erreicht.

BEISPIELE FÜR EBENERDIGE STELLPLATZANLAGEN BEI VERRINGERTER BEBAUUNGSDICHTE

ENTREE

MITTE



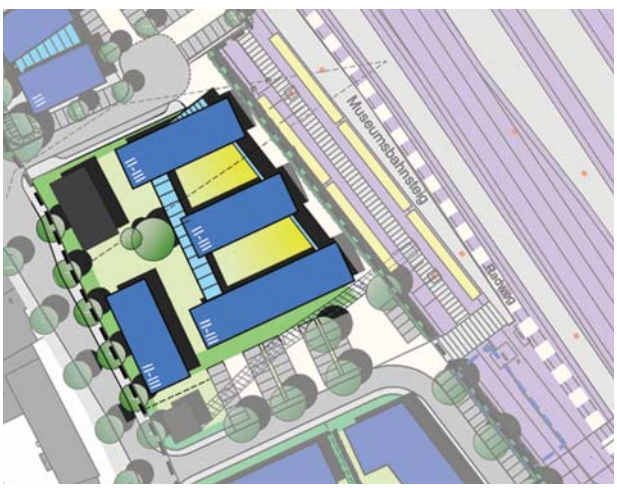
SÜD

SCHALLSCHUTZ UND BODENQUALITÄT

SCHALLSCHUTZ

Es ist davon auszugehen, dass passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie einzuplanen sind.

Südlich des Entrees, in der Mitte des Innovationsquartiers, kann die kammartige Bauform, deren Höfe zur Bahn ausgerichtet sind, z.B. mit einer Glaswand gegen Lärm abgeschirmt werden. Sichtbeziehungen, auch von Seiten der Bahn, und Offenheit der Gebäudestruktur bleiben erhalten.



Ruhige Innenhöfe durch Lärmschutzwand aus Glas

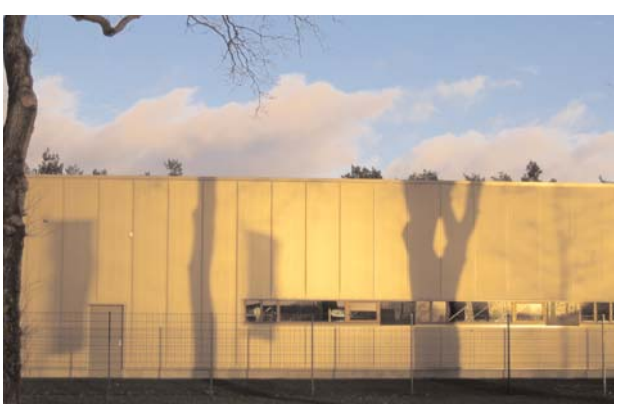
BODENQUALITÄT

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten gem. den Grenzwerten des Bundesbodenschutzgesetzes. Es besteht daher bei einer neuen Nutzung als Gewerbegebiet keine Verpflichtung zur Sanierung von ggf. belasteten Böden im Untergrund, wenn diese nicht “angetastet” werden.
Der Boden im Plangebiet ist aber dennoch in geringem Umfang belastet. Die bei Bauarbeiten (Kanal und Straße) anfallenden belasteten Bodenmassen (Z 2 und >Z2) werden auf der Grundlage eines genehmigten Sanierungsplans im Plangebiet von Rheine "R" in verschiedene Landschaftsbauwerke eingebaut. Die leicht belasteten Böden (bis Z 1.2) werden zum Verfüllen von Baugruben verwendet.

Die zur Vermarktung herausparzellierten Bauflächen werden über das notwendige Maß hinaus saniert. Hier wird der belastete Boden bis zu einer Tiefe von 1 m unter GOK gemäß den Richtlinien für Wohnen saniert. Bei Bauarbeiten in größeren Tiefen (für Keller oder Tiefgaragen) können zum Teil noch belastete Böden anfallen, für die erhöhte Entsorgungskosten (gegenüber unbelastetem Boden) aufzuwenden sind.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:
Böden aus den Baugruben, die nicht wieder vor Ort verfüllt werden können, müssen extern auf einer Bodendeponie verbracht werden.

GESTALTUNG PRIVATER VORHABEN



Die neuen Gewerbebetriebe präsentieren sich zur Haupterschließungsstraße. Angestrebt wird eine straßenbegleitende Bebauung von mindestens zwei max. drei Geschossen. Mit der Orientierung der repräsentativen Fassade der Hauptgebäude zur Straße und einer abgestimmten Gestaltung in Dachform, Gliederung, Farbe und Material wird das neue Gewerbegebiet als harmonische Einheit wahrgenommen.

FASSADE

Die Fassade sollte einen Akzent darstellen und einladen, um Kunden aufmerksam zu machen. Große Gebäude sind zu gliedern, nicht nur durch einen Versatz in der Bauflucht. Die Materialwahl kann sich auf Stahl und Glas, Putz, Stein, Holz, Keramik und beschichtete Metalloberflächen beziehen. Somit ergibt sich ein großes Gestaltungsspektrum, das dann aber auch einer feinfühligen Abstimmung bedarf.

DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft ist in ihrer Wertigkeit ebenso wie andere gestalterische Merkmale zu definieren. Die grundsätzlich angestrebte Dachform ist das Flachdach. Als Ausnahme kann auch ein Pult-, Zelt- oder Tonnendach errichtet werden.
Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sollte in Metall ausgeführt werden.
Flachdächer können (und sollen) selbstverständlich auch begrünt werden.

WERBUNG / WERBEANLAGEN

Es ist wichtig, dass sich die Firmen des neuen Gewerbegebiets extrovertiert präsentieren und dem Kunden mit Hinweisschildern Orientierung geben. Es ist zu berücksichtigen, dass individuelle Außenwerbung immer das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets beeinflusst. Angepasste und gut integrierte Werbung liefert positive Effekte für das gesamte Areal.

Im Bebauungsplan werden folgende Vorgaben gemacht:
Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur zu der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.

VORZONEN UND RÜCKWÄRTIGE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Entlang der Ostseite der Lindenstraße bilden die Bäume auf der Böschung zur Triebwagenhalle eine wichtige Raumbegrenzung. Der Bestand muss bei der Neugestaltung lediglich im Bereich der Anbindung des Tunnels an die Lindenstraße reduziert werden.

Die wertvollsten Bäume entlang der Lindestraße bleiben erhalten, werden aufgeastet und das Unterholz unter den Bäumen wird entfernt, sodass eine Sichtbeziehung zum neuen Areal entsteht.
Bei Bodensanierungen ist zu prüfen, ob wichtige Bäume erhalten werden können.

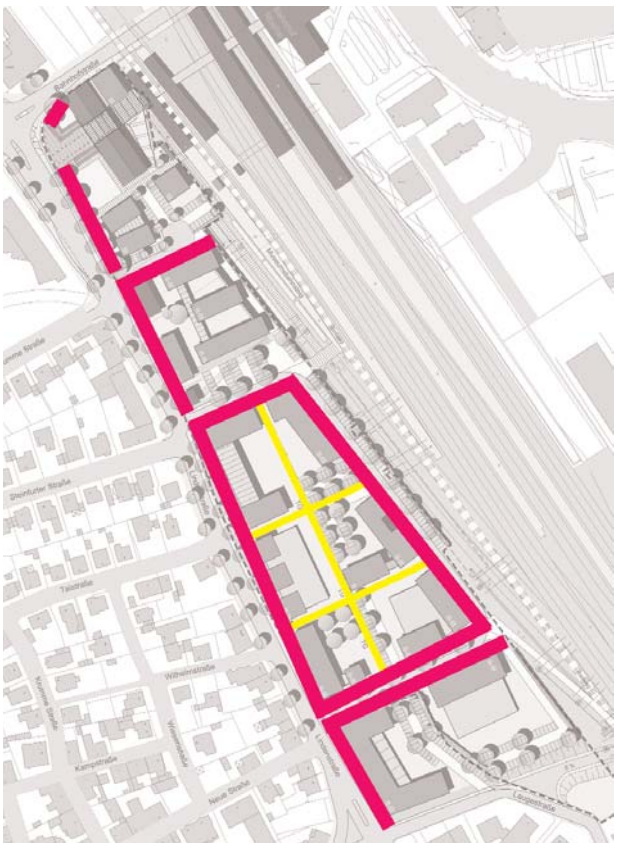
Eine gut gestaltete Vorzone ist wichtig für die Bildung einer guten Adresse. Entlang der Lindenstraße sollen keine Stellplätze oder Nebenanlagen die Vorzone zustellen. Eine gärtnerische Gestaltung, die Zufahrten und Zugänge prägen die Vorzone. Werbetafeln können in die Gestaltung der Vorzonen integriert werden.

Einfriedungen zur Straße / Gehwegkante sind zu vermeiden. Im Bauwich oder zur seitlichen und rückwärtigen Grenze sind sie im Zusammenhang mit anzupflanzenden Hecken zulässig.

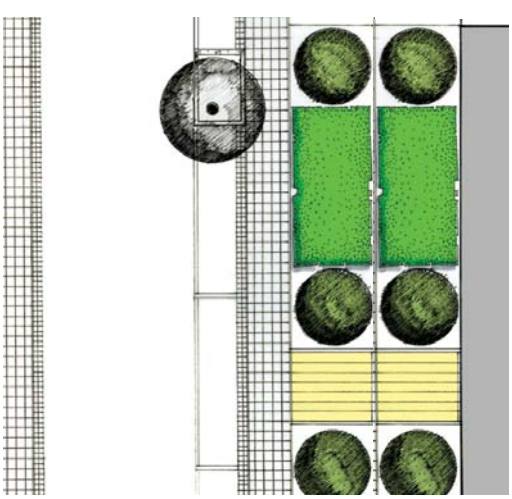
Die Gewerbegrundstücke sollen durch Hecken in den rückwärtigen Bereichen eingegrenzt werden. Neben einer anspruchsvollen Gestaltung der Vorzonen sollen diese, zusammen mit den die Stellplatzanlagen begrünenden Bäumen, den besonderen Charakter des Gebiets hervorheben.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:
In den Vorzonen zur Lindenstraße sind Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

Pflanzgebot für rückwärtige Hecken:
Wird das Baufeld in mehrere Grundstücke aufgeteilt, ist die rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze gem. § 9 (2) BauGB mit einer Hecke (Hainbuche, Liguster, o.ä.) zu bepflanzen.



Vorzonen Hecken



ERSCHLIEßUNG UND GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

ERSCHLIEßUNG

Das Gebiet erfährt mehrere Anbindungen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches erfolgt über einen Erschließungsstich im Norden und eine Erschließungsspange im Süden. Die Topografie des Geländes erfordert in jedem Fall eine ca. 2-3 %ige Steigung.

Die Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6 m östlich der Bauflächen, entlang der noch bestellten Gleise geführt. Zum Einen können die neuen Gebäude sich zur Bahn hin präsentieren und das Entstehen eines “Hinterhofcharakters” wird vermieden und zum Anderen wird Abstand zur aktiven Gleistrasse gewonnen.

In der ersten Ausbaustufe sind östlich der Erschließungsstraße Senkrechtparkplätze vorgesehen. Werden östlich angrenzende Bahnflächen zu einem späteren Zeitpunkt entbehrlich, können die Parkplätze in Längsrichtung gedreht und um einen begleitenden Gehweg vor den neuen Baufeldern ergänzt werden.

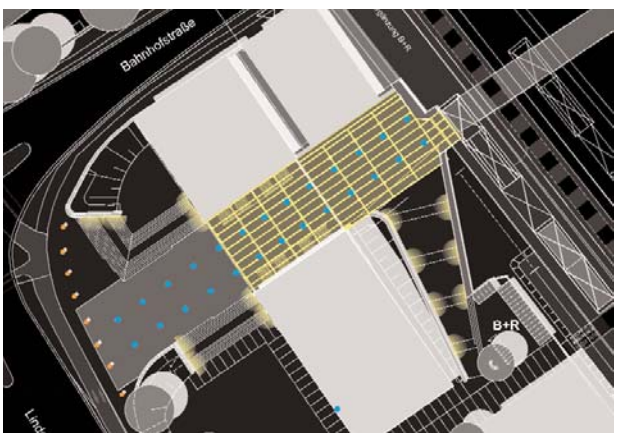
Die Straße wird in Asphalt und die Parkplätze sowie die Gehwege werden mit Pflastersteinen gestaltet. Eine ruhige unaufgeregte Gestaltung wird hierbei bevorzugt.

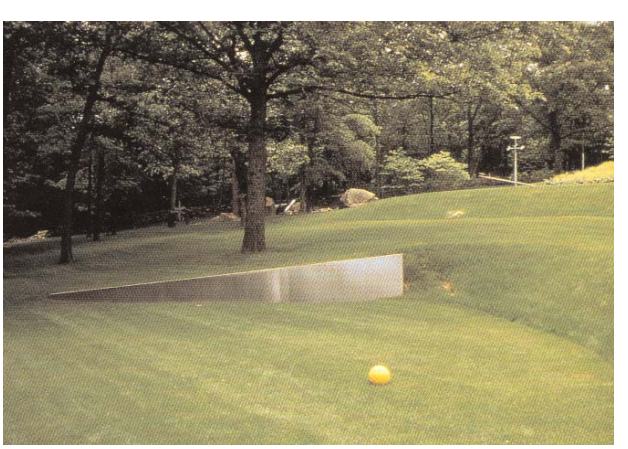
GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Als ein Baustein qualitätvollen Städtebaus gelten öffentliche bzw. halböffentliche Räume. Seien es Straßen oder Plätze - ihre Selbstdarstellung und Bauweise tragen wesentlich zu einem angenehmen Aufenthalt bei. Durch die Zuordnung der einzelnen Baukörper entlang des breiten Boulevards aus dem Bahnhofstunnel zur Lindenstraße ergibt sich ein langgestreckter Platz, der in erster Linie mit der Architektur der Triebwagenhalle, dem neuen Glasraum und dem ergänzten Baukörper einen Dialog eingehen wird. Sowohl die Beleuchtung, Möblierung als auch die Bodenbeläge werden darauf abgestimmt. An diesem Ort dient der Platz des Bahnhofszugangs als Entree in das gesamte nördliche Gebiet aber auch in die Innenstadt.

Neben kleinen, begrünten Böschungen zur - auch behindertengerechten - Erschließung des Bahnhofsausgangs West sieht das städtebauliche Konzept einen schmalen Grünstreifen als Begrenzung zu den Bahnflächen vor. Dieser wird mit einer Hecke (zusammen mit dem notwendigen Zaun) bepflanzt. Weitere öffentliche Grünflächen sind auf Grund der angestrebten baulichen Dichte des Gebiets nicht vorhanden.

Das Gebiet wird von der Lindenstraße durch großkronige Bäume gerahmt. Die Baumkulisse ist wichtige städtebauliche Begrenzung, bindet das Quartier aber





auch in das Umfeld ein und trägt zur kleinklimatischen Verbesserung bei. Der Erhaltung der sich im Straßenraum befindlichen Bäume kommt deshalb eine große Bedeutung zu.

UMSETZUNGSSTRATEGIEN

INVESTORENANSPRACHE

Nur für das Entree eine Investorenansprache / ein Auswahlverfahren durchführen.

AKQUISITION

Gezielte, örtliche Akquisition
Nach Auswahl/Festlegung der Hauptbranchen für die zu realisierenden Gebiete:

- Auswertung der Gewerbestatistik der Stadt Rheine mit inhaltlicher Betrachtung
- Herausfiltern von Betrieben, die sich zur Ansiedlung besonders eignen können:
  - Standortvorteil nutzen
  - Verlagerung und Erweiterung
  - Pool bilden
  - Fühlungsvorteile mit anderen Betrieben nut zen
- Einladung zu Gesprächsrunden
- Informationstransfer

Akquisitionsradius

1. Gezielte örtliche Akquisition
2. Erweiterter regionaler Markt
3. Überregionale Akquisition
   - Medien nutzen
   - Anzeigen
   - Messen
   - auch Werbung in den Niederlanden platzieren

Herausstellen:

- Hochschule als Standortfaktor

EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH
Klosterstraße 14 • 48431 Rheine
Mail: ewg@rheine.de • Web: ewg-rheine.de
Fon +49 (0) 5971.939651 • Fax +49 (0) 5971.939499

Inhalt und Layout
ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner

Kanalstraße 28 • 40547 Düsseldorf
Mail: due@archstadt.de • Web: www.archstadt.de
Fon +49 (0) 211.55 02460 • Fax +49 (0) 211.579682