

**Realisierungskonzept**

**INNOVATIONSQUARTIER  
BAHNHOF WEST**

**Auswirkungen**

	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information   Motivation			Akquisition: Flyer   Broschüre   Veröffentlichung		
	Entree	mittlerer Bereich	südliches Baufeld	Entree	mittlerer Bereich	südliches Baufeld	Entree	mittlerer Bereich	südliches Baufeld	Entree	mittlerer Bereich	südliches Baufeld
<b>Zielgruppen   Nutzungen</b>	<p>GE- Gebiet (das Wohnen nicht wesentlich störend) Ausschluss der Betriebe der Abstandsliste, Ausnahme letzte Klasse falls per Einzelnachweis die Störung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Darüber hinaus nicht zulässig: Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Ausnahmen kleine Verkaufsstätte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis max. 100m² VK Nicht zulässig Vergnügungsstätten, Peepshows, Bordelle Tankstellen, Gartenbaubetriebe</p>	<p>GE- Gebiet (das Wohnen nicht wesentlich störend) Ausschluss der Betriebe der Abstandsliste, Ausnahme letzte Klasse falls per Einzelnachweis die Störung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Darüber hinaus nicht zulässig: Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Nicht zulässig Vergnügungsstätten, Peepshows, Bordelle Tankstellen, Gartenbaubetriebe</p>	<p>GE- (Gebiet das Wohnen nicht wesentlich störend) Ausschluss der Betriebe der Abstandsliste, Ausnahme letzte Klasse falls per Einzelnachweis die Störung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Darüber hinaus nicht zulässig: Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Nicht zulässig Vergnügungsstätten, Peepshows, Bordelle Tankstellen, Gartenbaubetriebe</p>	-	-	-	<p>Motivierend</p> <p>Öffentlichen Raum, - Fußgängerachse mit Glashalle und Glasdach für unterschiedliche Zwecke nutzen: Außengastronomie, Ausstellung, Veranstaltungen</p>	Motivierend	Motivierend	Nur die wichtigsten Nutzungen motivierend darstellen	Dito	Dito

	Auswirkungen												
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung			
	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	
<b>Städtebauliche und architektonische Leitlinien für die Umsetzung</b>													
<b>1 Grundstücke</b>													
• Grundstücksgrößen – min/max	Liegt fest – keine Festsetzung	Teilungsvorschlag – nachrichtlich	Teilungsvorschlag – nachrichtlich	-	-	-	4 Grundstücke 1060m <sup>2</sup> 1700m <sup>2</sup> 1200m <sup>2</sup> 820m <sup>2</sup>	Max. 4 Grundstücke 500-4.500m <sup>2</sup>	Max. 12 + 4 Grundstücke 1.000-8.700m <sup>2</sup>	Lageplan 4 Grundstücke mit Größenangaben	Lageplan mit Baufeld und Teilungsmöglich- keit	Beispiele für Grundstückstei- lungen – Zusammenleg- ungen der Cluster	
• Module I Flexibilität	-	-	-	-	-	-	Keine Module	Keine Module – aber zusammenleg- bare Grundstücke	Module mit ca. 1.200-1400m <sup>2</sup>	-	s.o.	s.o. hier flexibelster Bereich im IV. Quadrant	
• Baufeld (Baugrenze/Baulinie)	4 Baufelder Keine Baulinie	Festsetzung im Bebauungsplan: 1 Baufeld (zoniert für unterschiedliche Geschossigkeit, Aussparung für Kanaltrasse – nicht überbaubar) Baulinie an den Ecken des Baufelds zur Lindenstraße	1 Baufeld + 1 Baufeld Ergänzungsge- biet (Bestand)  Baulinie an der Nordecke zur Lindenstraße  Gem. § 9 (2) BauGB gilt die innere Baugrenze (II-III geschossigkeit) nicht bei einer Durchbauung von der Lindenstraße zur Bahnfläche	-	-	-	Bei Durchbauen von Lindenstr. bis rückw. Erschl.str. - Konzept Bestandteil von Kaufvertrag	pro Grundstück ein Baufeld	Baufeld mit Zusammenhang Leitungstrasse darstellen  Erläuterung zur Baulinie	Je Bereich ein Baufeld  Erläuterung zur Baulinie an einer Ecke	Plan mit Baufeldern ohne Detailinfos	dito	dito
• Beispiele für Bebaubarkeit / Lageplan	-	-	-	Soll für jedes Grundstück das Verkauft wird, die Planung vorgelegt und in Kaufvertrag aufgenommen werden?	dito	dito	Beispiele gem. städtebaul. Konzept Zusammenleg- und der Einzelflächen für ein größeres Vorhaben an der Triebwagenhalle	Beispiele gem. städtebaul. Konzept - Einzelnen grundstücke oder zusammenge- fasste Grundstücke	Beispiele für unterschiedliche Grundstücksgrö- ße / unterschiedliche Zusammenle- gung der Module  Und Beispiel für Betrieb, von Lindenstraße bis zur rückw. Er- schließungsstr.	Beispiele gem. städtebaul. Konzept Zusammenleg- und der Einzelflächen für ein größeres Vorhaben an der Triebwagenhalle	Beispiele gem. städtebaul. Konzept - Einzelnen grundstücke oder zusammenge- fasste Grundstück	Beispiele für unterschiedliche Grundstücksgrö- ße / unterschiedliche Zusammenlegun- g der Module  Und Beispiel für Betrieb, von Lindenstraße bis zur rückw. Er- schließungsstr.	

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausnutzung der Grundstücke GRZ/GFZ</li> </ul>	GRZ 0,8 GFZ 1,8	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6	-	-	-	Infos aus B-Plan	Infos aus B-Plan	Infos aus B-Plan	Bsp. Für Dichte in Abhängigkeit zur Stellplatzlösung: Grafik	Dito	Dito
<b>2 Höhen und Geschossigkeit</b>												
<ul style="list-style-type: none"> <li>Geländeniveau (insbes. Lindenstraße inkl. Bäume im Vorgarten)</li> </ul>	-	-	-	-	-	-	Fußgängerachse/Neues Gebäude – Splitlevel notwendig EG der beiden nördl. Gebäude auf Niveau EG Triebwagenhalle Geländeschnitte	Endhöhe Str-Ausbau Keine besondere Geländeneigung Geländeschnitte	Endhöhe Str-Ausbau Keine besondere Geländeneigung Hinweis auf Böschung Lindenstraße Geländeschnitte	Hinweis in Broschüren keine Details	Hinweis in Broschüren keine Details	Hinweis in Broschüren keine Details
<ul style="list-style-type: none"> <li>Höhenbegrenzung I Besonderheiten (Einflugschneise Rettungshubschrauber)</li> </ul>	Höhenbegrenzung Bahnhofstraße 50,10 müNN  Mitte Triebwagenhalle 55,8müNN Grenze für Bebauungshöhe südl. Triebwagenhalle	Bezugshöhe in m ü NN für Bauabschnitte	Bezugshöhe in m ü NN für Bauabschnitte	-	-	-	Darstellung max. Gebäudehöhen für Teilbereiche	Dito	Dito	Textlich auf Höhenbegrenzung hinweisen	Dito	Dito
<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschossigkeit (Höhe der Bebauung, min./max.)</li> </ul>	III max Mind. Traufhöhe Bauhöhe max. 50,10 müNN  Max. 14 m für Neubauten südl. Triebwagenhalle	II-III rückwärtiger Bereich I-III Bauhöhe max. 14 m	Mind. II zur Straße max III rückwärtig I-III aber nicht höher als zur Straße, Zone zur Straße mit eigener Baugrenze Bauhöhe max. 14 m	-	-	-	III max Mind. Traufhöhe Bauhöhe max. 50,10 müNN  Max. 14 m für Neubauten südl. Triebwagenhalle	II-III rückwärtiger Bereich I-III Bauhöhe max. 14 m	Mind. II zur Straße max III rückwärtig I-III aber nicht höher als zur Straße, Zone zur Straße mit eigener Baugrenze Bauhöhe max. 14 m	Höhenbegrenzung auf Grund Einflugschneise	Bauhöhe max. 14 m	Bauhöhe max. 14 m
<b>3. Stellplätze, Tiefgarage, Zufahrten</b>	TG möglich  Offene Stellpl. nur Umfeld Stichstraße möglich	TG möglich  Leitungstrassen beachten, Stellplätze zur Lindenstraße nicht zulässig	TG möglich  Stellplätze in Vorzone nicht zulässig, Streifen immer freihalten	-	-	-	Lage der Sammelstellplätze darstellen, Ablösungsmöglichkeiten darstellen, Parkmöglichkeiten im Umfeld darstellen	Bsp. Für TG-Bereich zwischen Kanal- und Leitungstrasse Alternative ohne Tiefgarage mit geringerer Bebauungsdichte Ablösemöglichkeiten für öffentl.	Bsp. Für TG mit Zufahrt über Überlaufstellplatz Alternative ohne Tiefgarage mit geringerer Bebauungsdichte	TG ermöglicht ausreichende Verdichtung	TG ermöglicht ausreichende Verdichtung	TG ermöglicht ausreichende Verdichtung

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld
								Parkplatz darstellen				
<b>4. Schallschutz</b>	Gutachten fehlt	Dito	dito	-	-	-	Passiver Schallschutz = normaler Wärmeschutz	Passiver Schallschutz = normaler Wärmeschutz	Passiver Schallschutz = normaler Wärmeschutz	Passiver Schallschutz = normaler Wärmeschutz	Passiver Schallschutz = normaler Wärmeschutz	Passiver Schallschutz = normaler Wärmeschutz
								Kammartige Bebauung durch Glaswand vor Bahnlärm geschützt – ruhige Höfe schaffen			Kammartige Bebauung durch Glaswand vor Bahnlärm schützen – ruhige Höfe schaffen	
<b>5. Altlasten/Bahnvertragsklauseln</b>	Ergebnis Sanierungsplan	Dito + Kabelstrasse im B-Plan als gewidmete Fläche überlagernd festsetzen	Dito	Verweis auf B-Plan Bahnvertragsklauseln weiterreichen: zu Altlasten (um Ergebnis Sanierung) ergänzen und zur Immissionsduldung	Dito	Dito	Umfang Sanierung, Gewerbeflächen bis -1,0 m unter GOK auf eine Wert nicht größer Z1.2 (Wohngebiet) Hinweis auf mögliche Belastungen in größeren Tiefen und der Umgang damit	Dito	dito	Hinweis: Sanierungsziel für Bauflächen = Wohngebiet	Dito	dito
<b>6. Gestaltung - private Vorhaben</b>				Vorhaben und Diskurs in Kaufverträge aufnehmen?	Vorhaben und Diskurs in Kaufverträge aufnehmen?	Vorhaben und Diskurs in Kaufverträge aufnehmen?						
• Dächer (Form, Material, Farbe)	Keine Festsetzung	Dito	dito	-	-	-	Thematisieren für Akquiesprache Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine Ziel: Flachdach, Ausnahme Zeltdach, Pultdach, Tonnendach	Dito	dito	Thematisieren für Akquiesprache Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine Ziel: Flachdach, Ausnahme Zeltdach, Pultdach, Tonnendach Einzelne gute Bsp. Bilder	Dito	Dito
• Fassade (Material, Gliederung)	Keine Festsetzung	Dito	dito	-	-	-	Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine Materialauswahl Fassaden: Stahl,	Dito	dito	Einzelne gute Bsp. Bilder	Dito	Dito

Auswirkungen												
Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung			
Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	
						Glas, Putz, Holz, Stein, Keramik und beschichtete Metalloberflächen						
• Werbeanlagen	Auswüchse d. Festsetzung begrenzen: Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur zu der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.		-	-	-	Motivation über positive Beispiele für Werbeanlagen am Gebäude, in Vorzone	Dito	dito	Einzelne gute Bsp. Bilder	Dito	Dito	
• Vorzonen und rückwärtige Grundstückseinfriedung	Böschung zur Lindenstraße mit Erhalt wichtigster Bäume Festsetzung d. Erhaltungsgebot	Vorzone z. Lindenstraße ohne Stellplätze Baumbestand mit Erhaltungsgebot	Vorzone z. Lindenstraße ohne Stellplätze Baumbestand mit Erhaltungsgebot, + Pflanzgebot rückwärtige Hecke festsetzen gem. § 9 (2) BauGB: Wird das Baufeld in mehrere Grundstücke aufgeteilt, ist die rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze mit einer Hecke zu bepflanzen.	-	-	-	Konzept für Böschungen mit erhaltenen Bäumen aufzeigen	Adresse Lindenstraße schaffen, Konzept für Böschungen mit erhaltenen Bäumen aufzeigen, Beispielfotos für gute Gestaltung	Adresse Lindenstraße schaffen, Konzept für Böschungen mit erhaltenen Bäumen aufzeigen, Beispielfotos für gute Gestaltung	Konzept für Böschungen mit erhaltenen Bäumen aufzeigen	Adresse Lindenstraße schaffen, Konzept für Böschungen mit erhaltenen Bäumen aufzeigen, Beispielfotos für gute Gestaltung	Adresse Lindenstraße schaffen, Konzept für Böschungen mit erhaltenen Bäumen aufzeigen, Beispielfotos für gute Gestaltung
<b>7. Gestaltung - öffentlicher Raum</b>	Vorschlag zur Verbreiterung des Geh- und Radweges auf der Ostseite der Lindenstraße. Keine Verkleinerung der Bauflächen sondern Umbau der Lindenstraße anstreben. 3 mögl. Zufahrten zum Bahngelände festsetzen.											
• Ausbaustandard: Straßen I Wege I Plätze	Dimension öff. Verkehrsfläche festsetzen – kein Ausbau	Öffentlicher Parkplatz südl. der Baufläche Radweg zwischen Bahn und Bebauung als öffentlicher Weg	Dimension öff. Verkehrsfläche festsetzen – kein Ausbau Keine Verkehrsfläche auf Grundstück Baumarkt festsetzen	-	-	-	Anzahl öffentl. Parkpl. (P+R behinderte, K+R an Zufahrt) B+R mit Abstellboxen Beschreibung Aufwertung der öffentl. Fläche Fußgängerachse zum Bahnhofstunnel	Gestaltungsbeispiel öff. Parkplatzanlage – Parken unter Bäumen	Ausbaustandard Erschl. Straße (6,0m breit) mit Parkplätzen (Breite Parkplätze der Längs- und Senkrechtparkplätze 2,5m), Baumpflanzungen gliedern die Parkplätze	Bsp. Foto Platzgestaltung	Bep. Foto Parkplatzgestaltung	Bsp. Foto Gestaltung öff. Raum

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundzüge Grünkonzept</li> </ul>	Festsetzungen Vorzone s. o.	Festsetzungen Vorzone s. o.	Festsetzungen Vorzone s. o.	-	-	-	Allgem. Info: Erhalt von wichtigen Bestandbäumen in Vorbereichen angestrebt.	Allgem. Info: Erhalt von wichtigen Bestandbäumen in Vorbereichen angestrebt. Abhängig von Altlastensanierung	Allgem. Info: Erhalt von wichtigen Bestandbäumen in Vorbereichen angestrebt. Abhängig von Altlastensanierung  Art der Hecken definieren: Laubhecke: Hainbuche o. Liguster ...	Begrünung Straßenraum durch Bäume, Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums	Begrünung Straßenraum durch Bäume, Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums  Abgrenzung GE-Gebiet zur Bahnfläche durch Hecke	Begrünung Straßenraum durch Bäume, Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums  Abgrenzung GE-Gebiet zur Bahnfläche durch Hecke
<b>Umsetzungsstrategien</b>												
<b>Realisierung</b>												
- <b>Investorenansprache</b>	Nur für das Entree eine Investorenansprachen/Auswahlverfahren durchführen.											
- <b>Investorenauswahl</b>												
- <b>Internetauftritt</b>	Nach Abschluss Realisierungskonzept erarbeiten											
- <b>Werbeslogan</b>	„Innovationsstandort Lindenstraße – .....											
- <b>Werbung</b>	Fassadenwerbung an Triebwagenhalle einplanen, Bauschild											
- <b>Akquisition</b>	<p>Gezielte, örtliche Akquisition</p> <p>Nach Auswahl/Festlegung der Hauptbranchen für die zu realisierenden Gebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswertung der Gewerbestatistik der Stadt Rheine mit inhaltlicher Betrachtung</li> <li>▪ Herausfiltern von Betrieben, die sich zur Ansiedlung besonders eignen können: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortvorteil nutzen</li> <li>- Verlagerung und Erweiterung</li> <li>- Pool bilden</li> <li>- Führungsvorteile mit anderen Betrieben nutzen</li> </ul> </li> <li>▪ Einladung zu Gesprächsrunden</li> <li>▪ Informationstransfer</li> </ul>											
-	Akquisitionsradius											

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld	Entree	zentraler Bereich	südliches Baufeld
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gezielte örtliche Akquisition</li> <li>2. Erweiterter regionaler Markt</li> <li>3. Überregionale Akquisition <ul style="list-style-type: none"> <li>- Medien nutzen</li> <li>- Anzeigen</li> <li>- Messen</li> <li>- auch Werbung in den Niederlanden platzieren</li> </ul> </li> </ol> <p>Herausstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochschule als Standortfaktor</li> <li>- Angebot an qualifizierten Arbeitskräften</li> </ul>											
Stand: 14.10.2008												

**ARCHITEK**  
**TURSTADT** HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER  
**PLANUNG**  
**STADTENT**  
**WICKLUNG**