

Realisierungskonzept

GEWERBEPARK RHEINE „R“

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd
Zielgruppen I Nutzungen	GE Ausschluss: Tankstellen, EZH mit nahversorgungs und zentrenrelavan- ten Sortimenten, Vergnügungs- stätten, Bordelle etc.	GE Ggf. Zonierung GE1-Gebiete auf Grund Schallemissio- nen Ausschluss: Tankstellen, EZH mit nahversorgungs und zentrenrelavan- ten Sortimenten, Vergnügungs- stätten, Bordelle etc.	GE Ggf. Zonierung GE1-Gebiete auf Grund Schallemissio- nen Ausschluss: Tankstellen, EZH mit nahversorgungs und zentrenrelavan- ten Sortimenten, Vergnügungs- stätten, Bordelle etc.	-	-	-	Wunsch-/ Zielnutzungen Nicht zulässige Nutzungen	Wunsch-/ Zielnutzungen Nicht zulässige Nutzungen	Wunsch-/ Zielnutzungen Nicht zulässige Nutzungen	Wichtigste Zielnutzung	Wichtigste Zielnutzung	Wichtigste Zielnutzung
Städtebauliche und architektonische Leitlinien für die Umsetzung												
1 Grundstücke												
• Grundstücksgrößen– min/max	Teilungsvor- schlag - nachrichtlich	Teilungsvor- schlag - nachrichtlich	Maximale Grundstücksgrö- ße auf 6.000m ² begrenzen, mindestens 3 Grundstücke	-	-	-	Max. 10 Grundstücke 5.000 – 20.000 m ²	Max. 32 Grundstücke 1.800 m ² - 9.000 m ²	Kleinteilig 3-8 Grundstücke 600m ² - max. 5000 m ²	Plan Nutzungskon- zept		
• Module I Flexibilität	-	-	-	-	-	-	10 Module Max 4 zusammen	32 Module Max 5 zusammen	Frei wählbare Grundstücke bis max. 6.000 m ² , abhängig Bebauungsrich- tung	Cluster in Standartbreite 100 m	Cluster in Standartbreite 60 m	kleinteilig
• Baufeld (Baugrenze/Baulinie)	1 Baufeld für gesamtes Gebiet Zusätzlich kleines Baufeld für Kopfgebäude mind. II geschossig	4 Baufelder	2 Baufelder 1. Hauptbaufeld 2. Baufeld für Kopfbereich mind. II geschossig	-	-	-	1 Baufeld für gesamtes Gebiet Zusätzlich kleines Baufeld für Kopfgebäude mind. II geschossig	4 Baufelder	2 Baufelder 1. Hauptbaufeld 2. Baufeld für Kopfbereich mind. II geschossig	1 Baufeld für gesamtes Gebiet Zusätzlich kleines Baufeld für Kopfgebäude mind. II geschossig	4 Baufelder	2 Baufelder 1. Hauptbaufeld 2. Baufeld für Kopfbereich mind. II geschossig
• Beispiele für Bebaubarkeit	-	-	-	-	-	-	Einzelmodul bis 4 Module zusammen	Einzelmodul bis 5 Module zusammen	2 von vielen Möglichkeiten	Ziel: Straßenbeglei- tende Bebauung	Ziel: Straßenbeglei- tende Bebauung	Ziel: Kammstruktur – senkrecht zur Haupterschließu- ng

Auswirkungen												
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd
<ul style="list-style-type: none"> Ausnutzung der Grundstücke GRZ / GFZ 	GRZ 0,8 GFZ 1,4	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6 Bei I-III geschossig Kopf II-IV GFZ 2,0	-	-	-	GRZ 0,8 GFZ 1,4	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6 Bei I-III geschossig Kopf II-IV GFZ 2,0	GRZ 0,8 GFZ 1,4	GRZ 0,8 GFZ 1,6	GRZ 0,8 GFZ 1,6 Bei I-III geschossig Kopf II-IV GFZ 2,0
2 Höhen und Geschossigkeit												
<ul style="list-style-type: none"> Geländeniveau (insbes. zum Ablaufberg und Rampe zur Hauenhofter Str.) 	-	-	Ablaufberg als öff. Grünfläche – Aufschüttung mit leicht belastetem Material – Höhe hat keine Auswirkungen auf GE-Gebiet	-	-	-	Aufschüttung Ausziehgleis bis auf Umgebungsniveau	Rampe Hauenhofter Straße verzieht bis in Haupterschließung – bei Zufahrten beachten Siehe Vorentwurf Ing. Planung	Grundstücke grenzen an aufgeschütteten Ablaufberg – Gründurchlässigkeit ermöglichen – Blickbeziehungen zulassen – motivieren für zusammenhängende Grüngestaltung	-	-	Grundstücke grenzen an aufgeschütteten Ablaufberg – Gründurchlässigkeit ermöglichen – Blickbeziehungen zulassen – motivieren für zusammenhängende Grüngestaltung
<ul style="list-style-type: none"> Höhenbegrenzung I Besonderheiten 												
<ul style="list-style-type: none"> Geschossigkeit (Höhe der Bebauung, min./max.) 	I-III Geschosse Kopfgebäude II-III Geschosse Bauhöhe max. 11 m. Bei IV. Staffelgeschoss Bauhöhe max. 14 m ?	I-III Geschosse – Bauhöhe max. 11 m. Bei IV. Staffelgeschoss Bauhöhe max. 14 m ?	I-III Geschosse Kopf II-IV Geschosse Bauhöhe max. 11-14 m	-	-	-	Wunsch: Mind. II zur Straße max III – Ausnahme: eingeschossig (hohe Geschosse), rückwärtig I – III aber nicht höher als zur Straße orientierte Gebäude, Kopfgebäude bis max IV. (Staffelgeschoss)	Wunsch: Mind. II zur Straße max III – Ausnahme: eingeschossig (hohe Geschosse), rückwärtig I – III aber nicht höher als zur Straße orientierte Gebäude, Eckgebäude am zentralen Platz bis max IV. Staffelgeschosse Bauhöhe max. 11-14 m.	Wunsch: Mind. II zur Straße max III rückwärtig I – III aber nicht höher als zur Straße orientierte Gebäude, Kopfgebäude zur Querspanne mind. III notfalls II geschossig	Wunsch darstellen aber Flexibilität bei guter Gestaltung/Architektur möglich – große Bandbreite gem. B-Plan zulässig	Wunsch darstellen aber Flexibilität bei guter Gestaltung/Architektur möglich – große Bandbreite gem. B-Plan zulässig	Wunsch darstellen aber Flexibilität bei guter Gestaltung/Architektur möglich – große Bandbreite gem. B-Plan zulässig
3. Private Erschließung												
<ul style="list-style-type: none"> Stellplätze, Tiefgarage, Zufahrten 	Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen	Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen	Zwei Zufahrtsbereiche mit einer Breite von je 15m festsetzen Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen	-	-	-	Stellplätze auf Baugrundstück, mögl. im rückwärtigen Bereich, Stellplätze in Vorzone (außerhalb überbaubarer Fläche in Richtung Erschließungsstraße) nur ausnahmsweise	Stellplätze auf Baugrundstück, mögl. im rückwärtigen Bereich, Stellplätze in Vorzone (außerhalb überbaubarer Fläche in Richtung Erschließungsstraße) nur ausnahmsweise	Stellplätze auf Baugrundstück, mögl. im rückwärtigen Bereich, Stellplätze in Vorzone (außerhalb überbaubarer Fläche in Richtung Erschließungsstraße) nur ausnahmsweise	Stellplätze auf Baugrundstück, möglichst im rückwärtigen Bereich	Stellplätze auf Baugrundstück, möglichst im rückwärtigen Bereich	Stellplätze auf Baugrundstück, möglichst im rückwärtigen Bereich

Auswirkungen													
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung			
	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Süd
							zulässig. Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen	zulässig. Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen	Zwei Zufahrtsbereiche mit einer Breite von je 15m festsetzen Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen Gemeinschaftsstellplätze an Zufahrten und Wendanlagen				
• Privater Gleisanschluss	GFL- zugunsten der Anlieger für den Schienenverkehr	-	-	Dienstbarkeit darstellen	-	-	Bereich darstellen für den GFL zutrifft	-	-	kurze textliche Info zu Gleisanschlussmöglichkeit	-	-	-
4. Schallschutz (u. ggf. Geruch)	Betriebswohnungen zulässig?	Betriebswohnungen zulässig? Ggf. Nutzungseinschränkungen im GE –Gebiet auf Grund Geruchsbelastung	Betriebswohnungen zulässig? Ggf. Nutzungseinschränkungen im GE –Gebiet auf Grund Geruchsbelastung	-	-	-	Wo sind Betriebswohnungen zulässig auf Grund von Lärm und Geruch	Wo sind Betriebswohnungen zulässig auf Grund von Lärm und Geruch	Wo sind Betriebswohnungen zulässig auf Grund von Lärm und Geruch	-	-	-	-
5. Altlasten / Bahnvertragsklauseln	Ergebnis Sanierungsplan Sanierungsziel: Einhalten der Werte für Wohnnutzung Bodenaushub darf auf der Fläche wieder eingebaut werden. Bei externer Entsorgung von Bodenaushub ist Verbringung auf Bodendeponie notwendig	Ergebnis Sanierungsplan Sanierungsziel: Einhalten der Werte für Wohnnutzung Bodenaushub darf auf der Fläche wieder eingebaut werden. Bei externer Entsorgung von Bodenaushub ist Verbringung auf Bodendeponie notwendig	Ergebnis Sanierungsplan Sanierungsziel: Einhalten der Werte für Wohnnutzung Bodenaushub darf auf der Fläche wieder eingebaut werden. Bei externer Entsorgung von Bodenaushub ist Verbringung auf Bodendeponie notwendig	Verweis auf B-Plan zu Altlasten Bahnvertragsklauseln weiterreichen: zu Altlasten (um Ergebnis Sanierung ergänzen) und zur Immissionsduldung	Verweis auf B-Plan zu Altlasten Bahnvertragsklauseln weiterreichen: zu Altlasten (um Ergebnis Sanierung ergänzen) und zur Immissionsduldung	Verweis auf B-Plan zu Altlasten Bahnvertragsklauseln weiterreichen: zu Altlasten (um Ergebnis Sanierung ergänzen) und zur Immissionsduldung	Umfang Sanierung, Gewerbeflächen komplett auf einen Wert nicht größer LAGA Z1.2 (Wohngebiet) Hinweis: Bei externer Entsorgung von Bodenaushub ist Verbringung auf Bodendeponie notwendig	Umfang Sanierung, Gewerbeflächen komplett auf einen Wert nicht größer LAGA Z1.2 (Wohngebiet) Hinweis: Bei externer Entsorgung von Bodenaushub ist Verbringung auf Bodendeponie notwendig	Umfang Sanierung, Gewerbeflächen komplett auf einen Wert nicht größer LAGA Z1.2 (Wohngebiet) Hinweis: Bei externer Entsorgung von Bodenaushub ist Verbringung auf Bodendeponie notwendig	Keine Altlasten im Gebiet. Belastete Böden werden bis auf die Qualität für ein Wohngebiet saniert.	Keine Altlasten im Gebiet. Belastete Böden werden bis auf die Qualität für ein Wohngebiet saniert.	Keine Altlasten im Gebiet. Belastete Böden werden bis auf die Qualität für ein Wohngebiet saniert.	
6. Gestaltung - private Vorhaben	Keine Festsetzung	Keine Festsetzung	Keine Festsetzung	-	-	-	Thematisieren für Akquiesgespräche Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine	Thematisieren für Akquiesgespräche Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine	Thematisieren für Akquiesgespräche Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine	Randthema mit Bildbeispiel	Randthema mit Bildbeispiel	Randthema mit Bildbeispiel	
• Dächer (Form, Material, Farbe)													

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd
							Ziel: Flachdach, Ausnahme Zeldach, Pultdach, Tonnendach	Ziel: Flachdach, Ausnahme Zeldach, Pultdach, Tonnendach	Ziel: Flachdach, Ausnahme Zeldach, Pultdach, Tonnendach			
• Fassade (Material, Gliederung)	-	-	-	-	-	-	Motivierend Beispiele – u.a. aus Rheine Materialauswahl Fassaden: Stahl, Glas, Ausnahme: Putz, Stein, beschichtete Metalloberflächen	Dito	Dito	Beispiel Fotos	Beispiel Fotos	Beispiel Fotos
• Werbeanlagen	Auswüchse 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 für gut gestaltete Werbeanlagen	Dito	Dito	Motivierende Beispiele - Fotos	Dito	dito
• Vorzonen und rückwärtige Grundstückseinfriedung		Gebot zur Erhaltung der im rückwärtigen Bereich angepflanzten Bäume zum Radweg auf privater (anrechenbarer) Gewerbefläche (Verringerter Kaufpreis für Grünstreifen – Abstimmung mit Förderung nötig)			Privater Grünstreifen mit vorgepflanzten Bäumen (Erhaltungsgebot) zum Radweg – Einfriedung zwischen Grünstreifen und Gewerbegebiet im Vertrag regeln		Gut gestaltete Vorzone ist wichtig für Adressbildung, in Ergänzung zur Allee / Straßenbäumen	Gut gestaltete Vorzone ist wichtig für Adressbildung, in Ergänzung zur Allee / Straßenbäumen	Gut gestaltete Vorzone ist wichtig für Adressbildung, in Ergänzung zur Allee / Straßenbäumen	Gut gestaltete Vorzone ist wichtig für Adressbildung, in Ergänzung zur Allee / Straßenbäumen	Gut gestaltete Vorzone ist wichtig für Adressbildung, in Ergänzung zur Allee / Straßenbäumen	Gut gestaltete Vorzone ist wichtig für Adressbildung, in Ergänzung zur Allee / Straßenbäumen
7. Gestaltung - öffentlicher Raum												
• Ausbaustandard: Straßen I Wege I Plätze	Nur Verkehrsflächen für Straße und Radweg festsetzen, kein Ausbau oder Baumpflanzung	Nur Verkehrsflächen für Straße und Radweg festsetzen, kein Ausbau oder Baumpflanzung Zentraler Platz –	Private Erschließung über maximal 2 je 15m breite Zufahrtsbereiche von Haupterschließung	-	-	-	Wendehammer am Ende der Haupterschließungsstraße mit 26m Durchmesser für Lastzüge geeignet	Zentraler Platz – wichtiger Treffpunkt im Gebiet, Infotafeln für Gewerbebetriebe und Infostelen zu Historie des Güterbahnhofs	Qualität einer anbaufreien Straße erzielen	Wendehammer am Ende der Haupterschließungsstraße mit 26m Durchmesser für Lastzüge geeignet	Zentraler Platz – wichtiger Treffpunkt im Gebiet, Infotafeln für Gewerbebetriebe und Infostelen zu Historie des Güterbahnhofs	Qualität einer anbaufreien Straße erzielen

	Auswirkungen												
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung			
	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	
		öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung											
• Grundzüge Grünkonzept	Böschung im Westen als private, städtische Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Unterhaltungsweg	Böschung im Westen als private, städtische Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Unterhaltungsweg	Böschung im Westen als private, städtische Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Unterhaltungsweg Die Dreiecksfläche westlich der verschwenkten Haupterschließung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit bis zu einer zukünftige Planänderung gesichert.	-	-	-	Böschung im Westen als private, städtische Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Unterhaltungsweg	Böschung im Westen als private, städtische Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Unterhaltungsweg	Böschung im Westen als private, städtische Grünfläche mit Entwässerungsmulde und Unterhaltungsweg	Motivation für Grünvernetzung Gewerbeflächen mit Landschaftsbauwerk Ablaufberg über Hecken und Baumpflanzungen	-	-	-
• Leitsystem, Möblierung	-	-	-	-	-	-	Leuchten, Bänke, Poller, Abfallbehälter ?	Dito	Dito	Einzelne Beispiele	Dito	Dito	
• Betriebswohnungen	Festsetzungen zu Betriebswohnungen im Gewerbepark Rheine „R“ erfolgen gem. Schallschutzguta chten	Festsetzungen zu Betriebswohnungen im Gewerbepark Rheine „R“ erfolgen gem. Schallschutzguta chten	Festsetzungen zu Betriebswohnungen im Gewerbepark Rheine „R“ erfolgen gem. Schallschutzguta chten	-	-	-	Bereiche in denen keine Betriebswohnungen zulässig sind darstellen	Dito	Dito	-	-	-	
		Ausschluss im Bereich von Geruchsbelastungen	Ausschluss im Bereich von Geruchsbelastungen										

	Auswirkungen											
	Bebauungsplan			Kaufvertrag			allgemeine Information I Motivation			Akquisition: Flyer I Broschüre I Veröffentlichung		
	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd	Gewerbegebiet-Nord	Mittlerer Bereich	Gewerbegebiet-Süd
Umsetzungsstrategien												
Realisierung												
- Investorenansprache												
Akquisition	<p>Gezielte, örtliche Akquisition</p> <p>Nach Auswahl/Festlegung der Hauptbranchen für die zu realisierenden Gebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswertung der Gewerbestatistik der Stadt Rheine mit inhaltlicher Betrachtung ▪ Herausfiltern von Betrieben, die sich zur Ansiedlung besonders eignen können: <ul style="list-style-type: none"> - Standortvorteil nutzen - Verlagerung und Erweiterung - Pool bilden - Führungsvorteile mit anderen Betrieben nutzen ▪ Einladung zu Gesprächsrunden ▪ Informationstransfer 											
Werbemaßnahmen am Standort	<p>Werbestele als Fachwerkgerüst (Schweißkonstruktion) auf Punktfundament, Grundfläche 1,5 x 1,5 m ca. 10-12m hoch mit bedruckter Textilfahne verkleidet</p> <p>Kosten: rd. 17.500 € Brutto ohne Werbefahne, inkl. ca. 4.000 € für Punktfundament, bei Gründung in Aufschüttung Bohrpfahl für ca. 7.500 € notwendig</p>											
Veranstaltungen ohne Bezug zum Gewerbegebiet – Werbung für den Standort	<p>Internetauftritt auf Grundlage Realisierungskonzept, Wettbewerbe für Logo, Wettbewerbe für Platzgestaltung,</p> <p>Presseberichte, Filmdokumentation, Städtebauliches Modell um neues städtebauliches Konzept ergänzen lassen.</p> <p>Dragsterrennen auf Kombibahnhof, Modellflugschau etc.</p>											
Werbeslogan	Rheine „R“ – Gewerbeflächen für zügiges Bauen											
Stand: 20.10.2008												