

Vorlage Nr. 439/06

Betreff: **Strukturplanung Bentlage**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			29.11.2006	Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Kratzsch Herrn Schröer		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt der EWG auf der Grundlage der Variante II die Investorensuche zu betreiben.

Weitere Verfahrensschritte werden in Zusammenarbeit mit den künftigen Projektentwicklern umgesetzt.

Begründung:

1. Veranlassung

Bentlage ist ein überregional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt und soll um das Zentrum Vital Solbad Gottesgabe eine qualitätsvolle Ergänzung erhalten. Hervorragende Möglichkeiten bieten sich für den gesundheits- und fitnessorientierten Tourismus.

Eine hochwertige Salzsole, ein hervorragend ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz durch Wälder und Emsauen, zahlreiche Wassersportmöglichkeiten auf der nahe gelegenen Ems prägen den Stadtteil Bentlage.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Lage Bentlages. Nur 2 km nördlich der Innenstadt direkt an der Ems gelegen, verbinden idyllische Fuß- und Radwege entlang der Ems oder dem Salinenkanal den Salinenpark mit der Innenstadt. Mit dem PKW ist Bentlage nur einen Sprung entfernt. Der Stadtbus verkehrt im 30 Minuten Takt zwischen Bentlage und Innenstadt. Zudem verbinden die B70n, A31, A30 verkehrsgünstig die Niederlande und Niedersachsen ebenso in Richtung Süden das Ruhegebiet.

Diese interessanten touristischen und kulturellen Potenziale sollen um ein Naherholungszentrum mit Hotel, Gesundheitseinrichtungen und einer Seniorenresidenz erweitert werden und eine Anbindung an den Landschaftsraum erhalten.

In dem Leitprojekt 18 des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts wird an das ca. 6 ha große Areal, von dem schon heute ca. 2,9 ha im Eigentum der Stadt Rheine liegt, ein hohes Niveau an der Funktion und Gestaltung für die gestiegenen Ansprüche an gesundheitsorientierteren Qualitätstourismus gestellt, da es weit über die Region bekannt werden soll.

Die Gesamtkonzeption für das "Zentrum Vital Solbad Gottesgabe" setzt sich aus Nutzungsbausteinen zusammen, deren Größenordnung und auch zeitliche Realisierung in Abhängigkeit von dem weiteren Ankauf der noch benötigten Flächen und den Vorstellungen der Investoren zu verhandeln sind.

Um die nächsten Arbeitsschritte machen zu können, ist es notwendig, ein Konsens für eine der nachfolgend vorgestellten Strukturplanungen zu finden und auf der Grundlage weiter zu verhandeln.

1. räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Strukturplanung liegt in einem Bereich, der wie folgt umgrenzt wird:

Im Norden: durch den vorhandenen Kreuzherrenweg und durch den Schloßweg

Im Osten: durch die Salinenstraße

Im Süden: durch den neuen Zubringer Bentlage, Bischof-Dahlhaus Straße

Im Westen: durch die B70

2. Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Agrarfläche dar. Der Interpretationsraum sollte in Abstimmung der Genehmigungsbehörde geführt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt das Plangebiet als Sondergebiet für Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen dar. Die bisher dargestellte Fläche beträgt ca. 4,4 ha.

Strukturkonzept I

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla I Ehlers I Gruß-Rinck I Wegmann



Infrastruktur

Das Konzept 1 umfasst mit einem großen Bogen die Erweiterungsflächen des Salinenparks. Die neu konzipierte Ringstraße beginnt an der schon vorhandenen Stichstraße „Am Salzstollen“, wird im weiteren Verlauf parallel zur Allee „Kreuzherrenweg“ geführt und schließt dann an die vorhandene Straße „Schloßweg“ an. Der von West nach Ost verlaufende Kreuzherrenweg durchtrennt das Areal in zwei Segmente. Der in diesem Abschnitt liegende Kreuzherrenweg wird zu einer Freiraumzone/Grünachse erweitert und umgestaltet. Es entsteht ein multifunktional nutzbarer Platz, der auch das Parken für diesen Bereich aufnimmt. Die Verkehre werden von der Bischof-Dahlhaus Straße auf die Ringstraße gelegt und übernehmen gleichzeitig, über Stichstraßen, die Erschließungsfunktion in die verschiedenen Nutzungssektoren.

Mit diesem Erschließungssystem soll das Quartier mit dem Salinenpark verknüpft werden. Die Baufelder sind zum Park ausgerichtet und bilden den baulichen Abschluß.

Die Straßenführung begrenzt die vorgesehenen Erweiterungsflächen, verlangt aber eigentlich sofort nach einer beidseitigen Bebauung. Diese rückt dann sehr nah an die emissions- und immissionsbelastete B 70 heran.

Clusterbildung

In diesem Konzept wird die Ordnung durch die ringförmige Erschließung und die großzügige Grünachse, die mit multifunktionalen Nutzungen ausgestaltet werden soll, vorgegeben. Es entstehen zwei Segmente, die für die Realisierung des Zentrums Vital Solbad Gottesgabe zur Verfügung stehen. Die Clusterbildung optimiert ihre Ausrichtung zum Salinenpark. Die angestrebten Nutzungsbausteine können ihren Flächenanspruch variabel ausgestalten. Bei einer realistischen Annahme und Flächenbedarfsberechnung für die drei Projekte ist in dem beigefügten Nutzungskonzeptplan abzulesen, dass großzügige Claims dem Hotel, der Klinik und der Seniorenresidenz zugeordnet werden können. Für weitere und spätere Nutzungsperspektiven und Erweiterungsabsichten bleiben noch genügend Flächen erhalten.

Das, für die jetzige Umsetzung noch nicht benötigte Areal, muss mit weiteren Überlegungen auf Nutzungsergänzungen untersucht werden.

Flächengößen

Für das Zentrum Vital Solbad Gottesgabe steht bei der Realisierung dieses Entwurfs ein Gesamtareal von 85.500m² zur Verfügung. Eine realistische Wertermittlung für die drei Nutzungsbausteine sind bei einer GRZ 0.4 Größenordnungen von 9.000 m² für das Hotel, 9.500 m² für das Klinikprojekt und 9.500 m² für die Seniorenresidenz ermittelt worden. 29.000 m² sind zum jetzigen Zeitpunkt in städtischem Besitz. (siehe Eigentümerplan). Der zusätzliche Grunderwerb für dieses Konzept ist erheblich und hat zur Folge, da man nicht davon ausgehen kann, dass in nächster Zukunft weitere Anfragen auf Großprojekte für die noch verbleibende Fläche von 57.000 m² gestellt werden, das die Parzellierung kleinteiliger gegliedert und eine additive Entwicklung je nach Bedarf organisiert werden muss.

3. Realisierungsstufen

Zwei Realisierungsbereiche sind in dem Konzept möglich. Die Ringstraße ist für die Realisierung erforderlich, da von dort die Erschließung organisiert wird. Das Klinikprojekt und die Seniorenanlage können auf dem heute schon städtischen Areal als erste Bauprojekte zeitnah umgesetzt werden. Danach kann die südlich, des Kreuzherrenwegs gelegene Fläche bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan weist auf die Problematik hin, dass er erheblich erweitert werden muss.

4. Emissionen, Immissionen

Der Entwurf rückt sehr nah durch den ausladenden Bogen der Straßenführung an die lärmverursachende B 70. Es entstehen Restflächen zur nahe gelegenen Umgehungsstraße. Sollte diese dann auch noch eine zweiseitige Bebauung erhalten, müssen umfangreiche Immissions- und Emissionsprobleme gelöst werden. Ein Lärmschutzwall bekäme eine enorme Höhe, um die Bebauung vor den Beeinträchtigungen schützen zu können, da diese auf einem Damm liegt.

Resümee

Legt man sich auf das Erschließungssystem der ausladenden Bogenstraße fest, ist die Entwicklungsfläche zwischen der neuen Ringstraße und der Salinenstraße vorgegeben. Es ist unerlässlich eine weitere Bauzeile an der neuen Erschließungsstraße mitzuplanen, um die Wirtschaftlichkeit der neuen Straßenführung zu erreichen.

Die dann verbleibende Fläche zur höher gelegenen Umgehungsstraße ist sehr gering und es verbleibt eine Restfläche, die nur für einen hohen und kostenträchtigen Schallschutz Verwendung finden kann, sofern sie überhaupt technisch umsetzbar ist. Die Parzellierung für kleinere Baueinheiten können nur mit tiefen Stichstraßen organisiert werden.

Ebenso müsste der Regionalplan und der Flächennutzungsplan erheblich erweitert werden, um das Konzept verwirklichen zu können.

Strukturkonzept II

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla I Ehlers IGruß-Rinck I Wegmann



Solbad Gottesgabe
Zentrum VITAL
in Rheine-Bentlage
Strukturkonzept 2

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung | Hamerla I Ehlers I Gruß-Rinck I Wegmann | Entwurf im September 2002

Infrastruktur

Diese Lösung setzt die räumliche Gestaltung des Salinenparks fort. Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Regionale sind die historischen Bauwerke des Salinenparks und seines Umfelds durch ein geradliniges Wegenetz miteinander verbunden worden. Jede Wegebeziehung hat einen Bezugspunkt. Diese Gedanken werden in diesem Entwurf aufgenommen und weitergeführt. Die Erschließung verläuft diagonal durch das neu zu erschließende Gebiet, beginnend an der Bischof-Dahlhaus Straße bis zur Allee Kreuzherrenweg. Die parallel verlaufende neue Straße Kreuzherrenweg wird auf den vorhandenen Schloßweg geführt. Zwei, von der neu konzipierten Erschließungsstraße angeordnete Wegebeziehungen werden als Alleen und Grünwege ausgebaut. Vom bestehenden Kreuzherrenweg ausgehend erschließen und trennen sie die einzelnen Einrichtungen und bilden die einzelnen Baufelder.

Clusterbildung

Die diagonale Erschließung bildet zum einen zwei Baufelder, die zu dem Salinenpark hin ausgerichtet werden, zum anderen liegen zwei Cluster auf der Rückseite der Erschließungsdiagonalen. Eine, in die Zukunft orientierte Erweiterung der Baufelder ist als fünfte Baustufe möglich. Es entstehen Claims, die in ihren Größenordnungen den Nutzungsbau-steinen Hotel, Klinik und Seniorenresidenz entsprechen.

Flächengrößen

Für das Zentrum Vital Solbad Gottesgabe steht bei Realisierung dieses Entwurfes ein Gesamtareal von 98.300 m² zur Verfügung. Eine realistische Wertermittlung für die drei Nutzungsbausteine sind bei einer GRZ 0.4 Größenordnungen von 9.000 m² für das Hotel, 9.500 m² für das Klinikprojekt und 9.500 m² für die Seniorenresidenz ausreichend. 29.000 m² sind zum jetzigen Zeitpunkt in städtischem Besitz.(siehe Anlage Eigentümerplan). Der zusätzliche Grunderwerb ist für die erste Bau- und Umsetzungsphase sehr gering und kann additiv in Zukunft je nach Bedarf erweitert werden. Erfolgversprechende Gespräche laufen bereits.

5. Realisierungsstufen

In der Variantenskizze kann man gut erkennen, dass Realisierungs- und Bauabschnitte flexibel umsetzbar sind. Es entstehen zum Salinenpark ausgerichtete Baufelder in angemessener Größe, die für die Umsetzung der drei Nutzungsbausteine notwendigen Projekte Hotel, Klinik und Seniorenanlage. Mit der neuen Erschließungsstraße können auch die drei rückwärtigen, zur B 70 ausgerichteten Baufelder sofort erschlossen werden. Es sind keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig.

Der städtische Grundstücksanteil liegt schon heute auf beiden Seiten der neu konzipierten Straße bis hin zum Kreuzherrenweg. Der südliche Sektor, der für das Hotelprojekt vorgesehen ist, gelegen an der Bischof-Dahlhaus Straße, muss noch erworben werden.

Der Flächennutzungsplan weist den gesamten Teil der östlich gelegenen Fläche der neu geplanten diagonal verlaufenden Straße als Sondergebiet für Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen aus. Nur eine geringe, über den Straßenverlauf hinweggehende Fläche, muss noch nachgetragen werden.

6. Emissionen, Immissionen

Dieser Entwurf teilt die Fläche in vier Segmente. Zwei Baufelder sind der gestalteten Parklandschaft zugewandt. Die darüber hinaus gelegenen westlichen Flächen sind zur lärmbelasteten Umgehungsstraße ausgerichtet. Der Abstand scheint ausreichend zu sein um keine kostenintensiven Emissions- und Immissionsmaßnahmen einplanen zu müssen, die die Entwicklung der Flächen belasten können. Die Bauprojekte können durch Maßnahmen auf die vorhandenen Emissionen und Immissionen eingehen und diese berücksichtigen.

Resümee

Dieses Konzept wird durch seine räumliche Gestaltung eine Fortführung des Salinenparks erhalten. Eine städtebaulich qualitätvolle Ergänzung und Abrundung des Regionaleprojekts 2004 wird erreicht.

Der Entwurf hat den großen Vorteil, die zu realisierenden Stufen je nach Bedarf zeitnah und zunächst einmal ohne erheblichen neuen Grunderwerb umsetzen zu können.

Die Diagonalerschließung wird beidseitig bebaut und die Realisierungs- und Bauabschnitte sind flexibel umsetzbar. Eine kleinteiligere Gliederung der Flächen bedeutet nicht gleichzeitig, dass aufwendige Innenerschließungen notwendig werden. Die Baufelder erhalten einen genügenden Abstand zur emissions- und immissionsbelasteten B 70.

Der Flächennutzungsplan muss nur in geringem Umfang erweitert werden.

Der größte Flächenanteil ist schon heute in städtischem Besitz.

Anlagen:

- Anlage 1: Strukturkonzept I – Architektur/Stadtplanung/Stadtentwicklung
 Hamerla
 Flächennutzungsplanausweisung
 Eigentümerplan
 Nutzungskonzept
 Parzellierungsplan
- Anlage 2: Strukturkonzept II – Architektur/Stadtplanung/Stadtentwicklung
 Hamerla
 Flächennutzungsplanausweisung
 Eigentümerplan
 Nutzungskonzept
 Parzellierungsplan
- Anlage 3: Bewertungskriterien: Strukturkonzept I und II