

Vorlage Nr. 049/16

Betreff: **Entwicklung der General-Wever-Kaserne**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			27.01.2016	Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 6 Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
Produktgruppe 59 Sonderprojekte

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein		
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich	

Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren (Expertendialog mit Bürgerbeteiligung) zur Kenntnis und beschließt, dass die Entwicklung der General-Wever-Kaserne auf der Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes erfolgen soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeption auf ihre Realisierbarkeit hin zu überprüfen und die notwendigen Untersuchungen und Gutachten für die zukünftigen Bauleitplanverfahren zu veranlassen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit dem Werkstattverfahren zur General-Wever-Kaserne wurde der öffentliche Startschuss zur städtebaulichen Entwicklung der Kaserne gegeben.

Die Aufgabe der Experten in dem Werkstattverfahren bestand darin, für das Gelände der General-Wever-Kaserne eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln, welche die folgenden Eckdaten berücksichtigt:

Städtebau:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Gebäudehöhen: | aus Umfeld entwickeln |
| - Dachformen: | Bezug auf energetische Optimierung |
| - Material, Farben: | keine Festlegung |
| - Hauptnutzung: | Wohnen |
| - Lage Geschößwohnen: | keine Festlegung |
| - Lage EFH | keine Festlegung |
| - Lage Dienstleistungen: | keine Festlegungen (östlich Schorlemerstraße?) |
| - Bestandserhaltung: | nein |

Freiraum/Natur:

Baumbestand:

- Baumkronenkulisse soll städtebauliches Bild des neuen, zivilen Standorts prägen
- Baumgruppen zur Bildung von wahrnehmbaren Teilräumen nutzen

Bachlauf:

- komplette Offenlegung und Renaturierung gewünscht (Schutzzonen von 10 m vorsehen)
- Teich erhalten und in Gewässerkonzept integrieren

Erschließung:

Möglichst Erschließung über alle 4 Umgebungsstraßen:

- Surenburgstraße im Norden
- Schorlemerstraße im Osten
- Scharnhorststraße im Süden – mit entsprechender Ertüchtigung
- Aloysiusstraße im Westen
- Innere Erschließung als Tempo-30-Zone entsprechend des Masterplans 100% Klimaschutz für Rheine
- Südlich verlaufende Bahnlinie ist Emissionsquelle: Lärmschutz bei Planungen berücksichtigen

Energiekonzept:

Einpassung in den „Masterplan 100% Klimaschutz für Rheine – vom Modell zur Masse“ Ziele bis 2050 im Vergleich zu 1990

- 95% weniger Treibhausgase und
- 50% weniger Endenergieverbrauch

Entwässerungskonzept:

- Niederschlagswasser kann nicht in Kanalisation eingeleitet werden, d.h. Versickerung, offene Entwässerung mit Rückhaltung gewünscht
- Die Oberflächenwasserführung soll möglichst in das Gewässerkonzept integriert werden.

2. Werkstattverfahren

Die Expertenrunde startete am Morgen des 23.11.2015 mit der Darstellung und Diskussion der umfangreichen Bestandsanalyse. Am frühen Nachmittag schloss sich eine intensive Ortsbesichtigung mit einem ersten Austausch von Gedanken zum Plangebiet an. Abends folgte die erste Bürgerbeteiligung. Die erfreuliche Teilnehmerzahl von 95 Bürger/innen zeigt das hohe Interesse an der Entwicklung des Areals. Nach der Darstellung der Basisinformationen wurden in 4 Arbeitsgruppen mit insgesamt ca. 50 Bürger/innen, Mitarbeiter/innen der Verwaltung und den externen Experten Anregungen zum Entwicklungsprozess aufgenommen und diskutiert.

Die Diskussion erfolgte dabei anhand folgender Themen:

- Wohnen
- Verkehr
- Grün
- Einzelhandel
- Klimaschutz

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurden komplett dokumentiert und sind in den sich anschließenden Planungsprozess eingeflossen. Es gab zu fast allen Themen interessante Informationen und Wünsche, die, soweit es machbar und sinnvoll war, in den Planungen auch berücksichtigt wurden.

Die Experten beschäftigten sich am zweiten Tag (24.11.2015) zuerst mit den Anregungen und Themen der Bürger/innen und den städtebaulichen Zielsetzungen. Dabei wurden u.a. folgende Fragestellungen und Themen diskutiert:

- Wie viel Bestandserhaltung ist auf dem Grundstück sinnvoll?
- Was will der Rheinenser Wohnungsmarkt?
- Verkehrliche Nord-Süd Verbindung
- Öffentliches und privates Grün
- Nahversorgung
- Energetische Vorgaben / Energieversorgung.

In der Diskussion wurden inhaltliche Eckpunkte zu einzelnen Themenfeldern definiert. Sie dienen als Vorgaben für den weiteren, kreativen Planungsprozess und sind folglich in den Erarbeitungsprozess für das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept eingeflossen. Nach einer Diskussion der grundlegenden Strukturen wurde dieses Konzept am dritten Tag (25.11.2015) konkretisiert und in Form eines skizzenhaften Entwurfes niedergelegt. (s. Anlage 1) Ergänzend wurden erläuternde Themenpläne und skizzenhafte Verdeutlichungen der planerischen Gedanken gefertigt. (Anlage 2-5)

Nachfolgend werden für die einzelnen Themenfelder die Eckpunkte benannt und anschließend wird ihre inhaltliche Umsetzung im städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept kurz beschrieben:

Landschaft / Gewässer:

- Wasser prägt – offene Wasserflächen
- Gebietsprägende Baumstrukturen im Konzept berücksichtigen
- Vernetzung nach Südosten (Moorteiche)
- Vernetzungsstrukturen zum Hauptgrünzug im Kernbereich des Gebiets

Die Themen Wasser (Gewässer, Entwässerung) und Grün (Baumstrukturen, öffentliche/private Grünflächen) nehmen eine zentrale Rolle bei der Entwicklung der General-Wever-Kaserne ein. Übergeordnetes Ziel ist es, zusammen mit den vorhandenen Qualitäten eine multifunktionale zentrale Grünachse entstehen zu lassen, die zu einem Qualitätsmerkmal des neuen Quartiers wird. Diese Grünachse mit integrierten Gewässern und Wegeverbindungen, Aufenthalts- und Spielflächen soll sowohl der Naherholung im Quartier als auch der Verbindung zwischen Stadtraum und freier Landschaft dienen.

Das Niederschlagswasser kann nicht in die öffentliche Kanalisation im Umfeld eingeleitet werden. Das hat zur Folge, dass das Niederschlagswasser sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen versickert und/oder über Regenwasserrückhaltungen im Gebiet bewältigt werden muss. Neben einem dezentralen Versickerungs- / Rückhaltungssystem ist geplant, für die Regenwasserrückhaltung die vorhandenen Gewässer (Bachlauf/Teich) zu nutzen, um eine gedrosselte Ableitung an den Hemelter Bach sicherzustellen. Ziel soll es dabei sein, möglichst naturnahe Rückhalteräume zu schaffen.

Die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind prägend für das Plangebiet. Insbesondere die schützenswerten Bäume sollen daher weitestgehend erhalten werden und auch zukünftig den parkartigen Charakter des neuen Baugebietes bestimmen. Der Erhalt der Obstbaumwiese wird angestrebt. (Anlage 2)

Verkehrliche Erschließung:

- Grundstrukturen des Straßensystems erhalten
- 3 Zufahrten: Schorlemerstraße, Elter Straße/ Scharnhorststraße, Aloysius Straße / Gravenhorster Straße
- Gesonderte Anbindung der Bebauung nördlich der Sportfläche (ehemaliger Betriebshof), Anbindung von der Surenburgstraße
- Ausbau Aloysiusstraße an der Ostseite und als Radwegeverbindung
- Anbindung an Elter Straße optimieren
- Scharnhorstweg für Fußgänger/Radfahrer, Anliegerstr.

Die Erschließung des Plangebietes folgt dem Ansatz einer bestandsorientierten, möglichst schonenden äußeren sowie inneren Erschließung. Das heißt, die äußere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die geeigneten äußeren Zufahrtsstraßen Elterstraße/Scharnhorststraße und Schorlemerstraße und die innere Erschließung orientiert sich an den vorhandenen Straßenverläufen im Plangebiet. Hierdurch kann auf den schützenswerten Baumbestand weitestgehend Rücksicht genommen werden und die Querungen des Grünzuges werden auf ein Minimum beschränkt. Des Weiteren werden hierdurch größere Zusatzbelastungen auf sensiblen Straßenzügen, wie z.B. auf der Aloysiusstraße, vermieden. An der Aloysiusstraße soll die Lindenallee erhalten bleiben. Das Konzept für die notwendige Umgestaltung des Straßenraumes sieht daher eine Straßenführung vor, nach der die östliche Baumreihe als Mittelgrünstreifen ausgeführt und zwei getrennte Richtungsfahrbahnen entwickelt werden. Im Süden soll die Anbindung an die Elter Straße neu bewertet und umgestaltet werden. Dies wird besonders dann erforderlich, wenn im Südwesten ein neuer Nahversorger untergebracht wird. Eine Zufahrt über die Aloysiusstraße, ggf. i.V.m. der Gravenhorster Straße, kann nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Ergänzend ist im weiteren Planungsprozess die Frage nach einer weiteren Hauptzufahrt in das Plangebiet direkt von der Surenburgstraße in Richtung Süden zu klären.

Die ringförmige Binnenerschließung orientiert sich am Verlauf der heutigen Ringstraße. Hierdurch können schützenswerte Strukturen geschont und die Orientierung im Plangebiet erleichtert werden. Im Grünzug wird über eine durchgehende, attraktive Wegeverbindung ein neues Wegeangebot zwischen Stadtraum und freier Landschaft geschaffen. (Anlage 3)

Wohnen, Gewerbe, Nahversorger:

- Strukturierte Mischung unterschiedlicher Bauformen (EFH, DH, MFH)
- Geschoßwohnungsbau möglichst 2, max. 3 geschossig;
- im Einfamilienhausbereich Doppelhäuser in 1 und 2 geschossiger Bauweise sowie das freistehende Einfamilienhaus, keine Reihenhäuser (keine Nachfrage in Rheine)
- eine soziale Mischung zwischen den unterschiedlichen Bauformen soll ermöglicht werden
- Mehrgenerationenwohnkonzeppte: Baufelder flexibel gestalten

Im Plankonzept wird die gewünschte Mischung der unterschiedlichen Bauformen umgesetzt. Für den Geschosswohnungsbau werden der nord-östliche Bereich, entlang der Surenburgstraße und Schorlemerstraße und das Umfeld des bestehenden Teiches (z.B. Stadtvillen in aufgelockerter Form) vorgeschlagen. Im Süden sind kleinteilige Strukturen mit gemischten Baufeldern (Wohnhöfe) für unterschiedliche Nachfragergruppen vorgesehen, die Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser beinhalten können. Im Bereich der Surenburgstr. und der Schorlemerstr. ist bereits Geschosswohnungsbau von einigem Gewicht vorhanden. Dieser Bestand wird mit der Neubebauung sinnvoll ergänzt und räumlich durch den neuen Grünzug eingefasst.

Entlang der Aloysiusstr. ist, entsprechend der Umgebung, eine Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend freistehenden Häusern geplant. Im Innenbereich des Plangebietes ist eine gemischte Struktur aus Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Häusern, Doppelhäusern oder Sonderbauformen (Gartenhofhäuser, Seniorenwohnhäuser) geplant. Die geplante Bebauung ist dabei eng in das Grünkonzept aus Bachlauf, hochwertigem Baumbestand und Obstbaumwiese eingebunden.

Im östlichen Teil des Plangebietes, dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes, wurde im Entwurf entsprechend der Vorgaben aus der Flächenbilanz ein Ansiedlungsbereich für dienstleistungsorientierte gewerbliche Nutzungen oder ggf. wissenschaftliche Einrichtungen vorgesehen. Für den Fall, dass sich der Bedarf an diesem Standort nicht bestätigt, wurde bereits jetzt hierzu eine Alternative mit einer Wohnbebauung entwickelt.

Der angestrebte Nahversorger wurde entsprechend der gutachterlichen Empfehlung im Eckbereich Aloysiusstraße / Scharnhorststraße platziert, wobei die erforderliche Erschließung von Süden, abgewandt von der bestehenden und geplanten Wohnbebauung erfolgt.

Als Standort für die in das Plangebiet zu integrierende Kindertagesstätte wird der südöstliche Bereich an der Schorlemerstraße (gute Anfahrbarkeit) im Übergang zur freien Landschaft (Ruhe, geringe Störpotentiale) empfohlen. (Anlage 4)

Ortsidentität durch bauliche Anlagen:

- Gebaute „Erinnerungsstücke“ untersuchen und umnutzen, z.B. Ladestation

Zu Beginn der Arbeitsphase wurden die verschiedenen Aspekte zum Erhalt einzelner, den Ort prägender Gebäude besprochen. In der Diskussion wurden aber die Ergebnisse aus den Untersuchungen von NRW.URBAN bestätigt, dass der Aufwand und Umbau der Gebäude aus den 60-iger Jahren bautechnisch und wirtschaftlich in keinem Verhältnis zu den zukünftigen Nutzungen bzw. ortsprägenden Identitäten steht. Im Entwurfsprozess konnte die ehemalige Ladestation mit ihrer freitragenden Dachkonstruktion als erhaltenswertes Objekt identifiziert werden. (s. Anlage2, Seite2) Diese lässt sich möglicherweise im öffentlich zugänglichen Grünzug in Form einer überdachten Aufenthaltszone nutzen. Als weitere Option soll geprüft werden, ob ggf. Bunkeranlagen in der Nähe des Wasserlaufs bzw. der Teichanlage erhalten und als Biotopobjekt für schützenswerte Arten genutzt werden können.

Klimaschutz:

- Definition und Umsetzung von Standards
- Im räumlichen Konzept sind Rahmenvorgaben zeitlich noch nicht erforderlich
- Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes

Es ist davon auszugehen, dass ab 2020 der Passivhausstandard gesetzlich vorgeschrieben wird. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der Stadt Rheine wird angeregt, den Passivhausstandard für die Neubauten im Gebiet bereits frühzeitig verpflichtend vorzuschreiben. Aus dem daher zu erwartenden relativ geringen Wärmebedarf im Plangebiet ergibt sich, dass eine zentrale „Wärmeversorgung“ eine eher untergeordnete Rolle im energetischen Konzept der Siedlung spielen wird. Wichtiger wird es aus Klimaschutzsicht sein, sich auf die Reduzierung von Stromverbrauchen zu konzentrieren, bzw. diese in/an den Gebäuden bzw. im Gebiet selber zu erzeugen. (Anlage 5)

Am Abend des dritten Werkstatttages (25.11.2015) wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt. Auch diese Veranstaltung war mit ca. 85 TeilnehmerInnen sehr gut besucht. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat an der öffentlichen Veranstaltung teilgenommen.

3. Weiteres Vorgehen

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 BImA durchzuführen. Die Basis für diese Arbeitsweise ist die Konversionsvereinbarung aus dem Jahr 2014.

Das kooperative Verfahren zur Entwicklung der GWK wurde mit der Beauftragung der Wertermittlung durch die BImA und mit der Durchführung des Werkstattverfahrens 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.

Aus den Ergebnissen des Werkstattverfahrens wird deutlich, dass zur Umsetzung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes für die zukünftigen Bauleitplanverfahren sowie auch für die Preisfindung (Wertermittlung) konkretisierende Untersuchungen durchzuführen sind.

Dies betrifft z.B. die Themen

- Bodenbelastungen,
- Belastete Materialien in Gebäuden,
- Auswirkungen der Schallemissionen durch den Bahnverkehr,
- Baugrundeigenschaften (Versickerungsfähigkeit / Gebäudegründung
- Massenermittlung für den Abbruch der Gebäude und der nicht mehr zu verwendenden Infrastruktur
- Äußere und innere Erschließung
- Niederschlagswasserentwässerung in Verbindung mit dem Bachlauf

Die Untersuchungen / Gutachten sowie auch die sich anschließenden Bauleitplannungen werden von der Stadt Rheine, wie es ein klassischer Projektentwickler auch tun würde, 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, ist eine fachübergreifende Organisationsstruktur innerhalb der Stadt Rheine eingerichtet worden. Alle für den Konversionsprozess der GWK entscheidenden Fachabteilungen incl. der TBR sind in dieser Arbeitsgruppe vertreten. Damit ist gewährleistet, dass notwendige Abstimmungen direkter Bestandteil der Arbeitsabläufe sind und kurzfristig umgesetzt werden können.

Anlagen: 1 - 5