

# Guter Grund für Rheine



## Triebwagenhalle Nord Innovationsquartier Bahnhof Rheine

[ewg-rheine.de](http://ewg-rheine.de)

**EWG**   
RHEINE



Westlich des Bahnhofs Rheine wurden die ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn AG einer neuen Nutzung zugeführt. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und mit direkter Anbindung an den Bahnhof entstand ein Standort für Dienstleistungen, innovatives Gewerbe, Gastronomie und Kultur, das „Innovationsquartier Rheine“. Das Innovationsquartier bildet den richtigen Standort für alle Unternehmen, die die Nähe zum Kunden und zur Innenstadt suchen und damit im Fokus der öffentlichen Wahrnehmung stehen wollen.

Die historische Triebwagenhalle befindet sich im Entrée des Innovationsquartiers. Sie bildet mit dem Bahnhofszugang West sowohl das räumliche als auch das funktionale Bindeglied zwischen der Innenstadt, dem Bahnhof, dem Innovationsquartier, den Stadtteilen Dutum und Dorenkamp sowie den westlich der Lindenstraße liegenden öffentlichen bzw. öffentlich wirksamen Einrichtungen. Diese sind das Berufskolleg, das Mathias-Spital, die Europäische Fachhochschule (EU|FH) und die Agentur für Arbeit. Der Bahnhofszugang West bildet mit seiner attraktiven Neugestaltung den städtebaulich-architektonischen Auftakt für das neu entstehende Gebiet.

### Lage und Merkmale des Innovationsquartiers Bahnhof Rheine im Stadtgefüge

angrenzend an die Verkehrsdrehscheibe

Nähe zur Innenstadt

hohe Passanten- und Kundenfrequenz

Synergien zur Innenstadt und den angrenzenden Siedlungsbereichen



Anbindung zum Bahnhof

verdichtete Bauweise

innenstadtergänzende Nutzungen

## 1 Die Triebwagenhalle Nord

Die historische Triebwagenhalle, eines der letzten Symbole der Bahnstadt Rheine, wurde in zwei Teile getrennt und über den so neu geschaffenen Bahnhofszugang mit einer Glaskonstruktion verbunden.

Der nördliche, an die Bahnhofstraße angrenzende Teil der Triebwagenhalle umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt ca. 1.058 m<sup>2</sup>. Das Grundstück setzt sich aus der zentral gelegenen baulichen Hülle des Nordteils der Triebwagenhalle auf einer Fläche von ca. 376 m<sup>2</sup>, einer nordöstlich angrenzenden Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> für einen Neubau sowie einer westlich angrenzenden Freifläche in einer Größe von ca. 312 m<sup>2</sup> zusammen und ist nicht teilbar (vgl. Lageplan der Triebwagenhalle Nord).

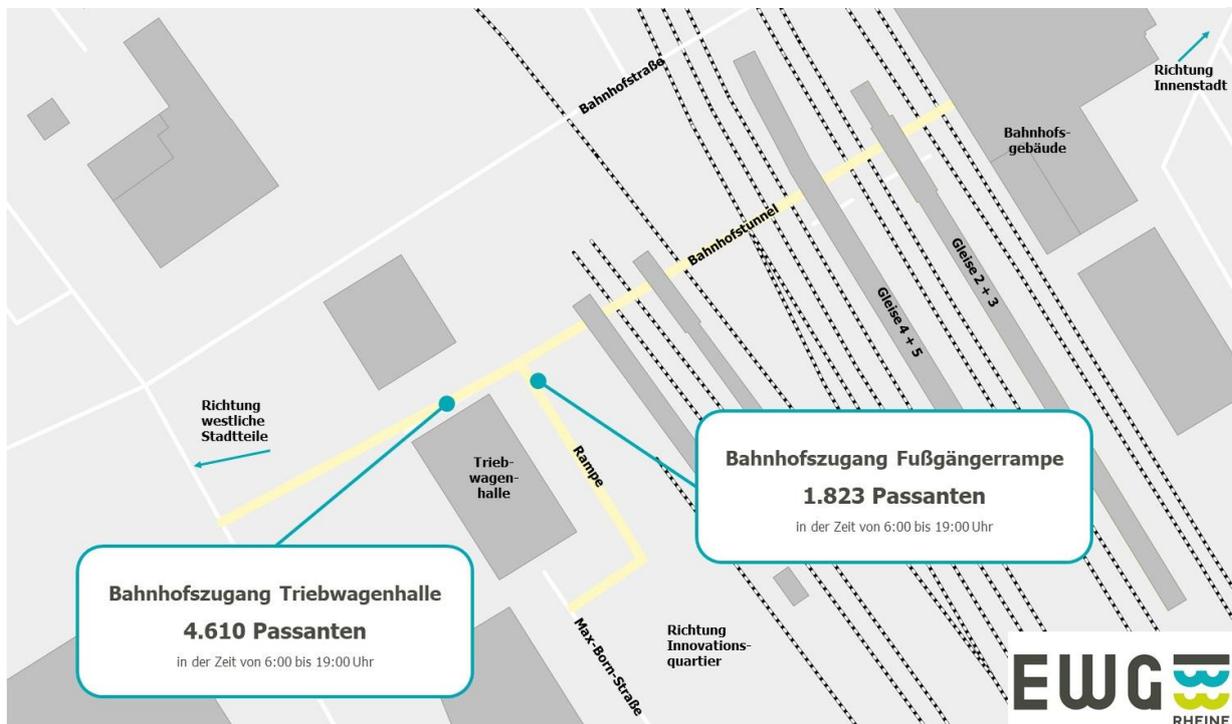
Im Rahmen einer Passantenfrequenzmessung der EWG für Rheine mbH im November 2018 konnte festgestellt werden, dass das Areal werktags insgesamt von ca. 6.400 Passanten frequentiert wird. Das Passantenaufkommen am neugestalteten Bahnhofszugang ist damit mit manchem Standort in der Rheiner Innenstadt vergleichbar. In einer Messung des Kfz-Verkehrs im Januar



Lageplan Triebwagenhalle Nord

2017 auf der entsprechenden Höhe der Lindenstraße durch das Ordnungsamt der Stadt Rheine konnte darüber hinaus werktags ein durchschnittlicher Kfz-Verkehr von 8.617 ermittelt werden. Mit dem neu entstandenen Bahnhofszugang grenzt die Triebwagenhalle Nord somit unmittelbar an eine hochfrequentierte Verkehrsdrehscheibe an.

## Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung



## 2 Nutzungsperspektiven

Von der unmittelbaren Anbindung der Triebwagenhalle Nord an den Bahnhof Rheine sowie der hohen Passantenfrequenz können insbesondere Unternehmen profitieren, die bewusst die Nähe zum Kunden und zur Innenstadt suchen und im Zentrum der öffentlichen Wahrnehmung stehen wollen.

Entsprechend der herausragenden Lage der Triebwagenhalle im Entrée des Innovationsquartiers werden ausschließlich hochwertige Nutzungen angestrebt.

Hierbei ist allerdings zu beachten, dass keine Angebote geschaffen werden, die eine Konkurrenz zur Innenstadt und zum Bahnhofsempfangsgebäude darstellen.

Im Einzelnen werden folgende Nutzungsschwerpunkte angestrebt:

### 2.1 Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft

- Konzerte, Lesungen, Kleinkunst, Varieté, Tanz/Disco, evtl. in Kombination mit Gastronomie
- Open-Air-Veranstaltungen mit Catering
- Kulturmanagement, Kulturgewerbehalle, Künstleragenturen, Ausstellungen, Medienagenturen, Bühnenequipment

### 2.2 Schwerpunkt Gastronomie

- Restaurants (Schnellrestaurant bis hochwertig),
- Gaststätten, Bistro, Bar, Café, Eisdielen,
- Kiosk, Außengastronomie, Blumencafé, Internetcafé, Literaturcafé ...
- Vorrang bei Erdgeschossnutzung

### 2.3 Schwerpunkt Dienstleistung / Büro

- Ingenieurbüros (Architekten, IT-Unternehmen), Immobilienagenturen
  - Einbau von Zwischengeschossen in der Triebwagenhalle Nord und Kombination mit Neubauvorhaben auf der nordöstlich angrenzenden Fläche

### 2.4 Schwerpunkt Gesundheit

- Ärztehaus
- Fitness
- Wellness

### 2.5 Schwerpunkt Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel (bis 100 m<sup>2</sup> VK)
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente, insbesondere zusammen mit Ausstellung und / oder Handwerk, z.B.: Möbelfachgeschäfte (Büromöbel, Design), Restaurierung (Antiquitäten)

### 2.6 Ergänzungen / Synergien

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

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Zugelassen werden auch andere Branchen, die den Zielsetzungen der o.a. Nutzungsperspektive entsprechen. Nicht vorgesehen sind aber folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe mit Produktion und Handwerksbetriebe für die im Gewerbegebiet Rheine „R“ entsprechende Flächen vorgehalten werden
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

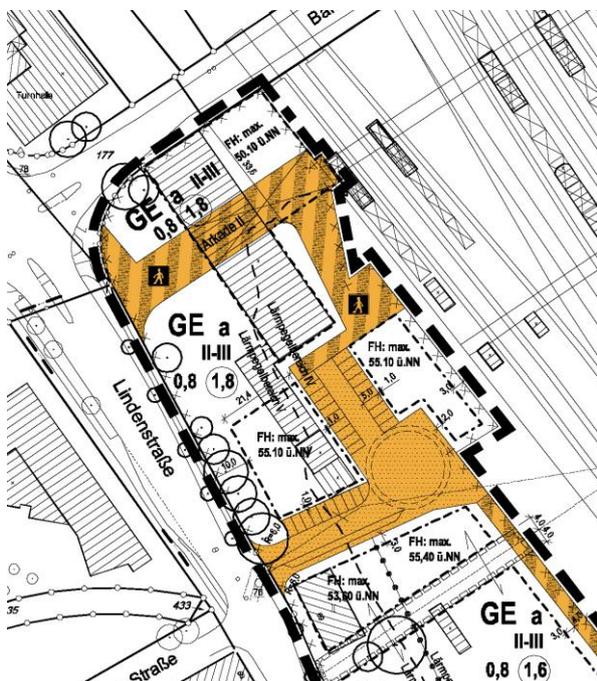
## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Planungsrecht

Die Triebwagenhalle Nord inklusive der angrenzenden Teilflächen befindet sich innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 308 „Bahnhof West / Lindenstraße“.

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Demnach müssen 20% der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt bleiben (vgl. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Hierzu bietet sich insbesondere die westlich an die Triebwagenhalle Nord angrenzende Freifläche an.

Der Bebauungsplan sieht auf der nordöstlich an die Triebwagenhalle Nord angrenzenden Teilfläche für einen Neubau eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor. Die Fläche befindet sich in der Einflugschneise eines Rettungshubschraubers der nördlich gelegenen Rettungsstation, wodurch sich die maximale Bauhöhe auf 50,10 müNN beschränkt. Da das Geländeneiveau eine Höhe von etwa 39,10 müNN aufweist, verbleibt eine mögliche Bauhöhe von maximal 11 m. Als Mindestbauhöhe wird die Traufhöhe der Triebwagenhalle Nord angesetzt.



Auszüge aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### 3.2 Städtebaulich-architektonische Zielsetzungen

Die Triebwagenhalle Nord mit ca. 376 m<sup>2</sup> Grundfläche steht ausschließlich im Zusammenhang mit der nordöstlich angrenzenden Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> für einen Neubau sowie der westlich angrenzenden Freifläche in einer Größe von ca. 312 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die bauliche Hülle der Triebwagenhalle muss erhalten und ansprechend in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Das Konzept eines Vorhabens muss in seiner Qualität dem herausragenden Standort im Entrée des Innovationsquartiers gerecht werden. Dieser definiert sich architektonisch durch die ihn unmittelbar umgebenden, gestalterisch-anspruchsvollen Gebäude der Triebwagenhalle Süd, der Glaskonstruktion zw. den Triebwagenhallenteilen sowie des Franz-Tacke-Hauses (vgl. Ansichten).



Ansicht Glaskonstruktion und Triebwagenhalle Nord



Ansicht Glaskonstruktion und Triebwagenhalle Süd

Der architektonische Entwurf hat den Erhalt der Triebwagenhalle mit einem hochwertigen Ausbau in den Mittelpunkt zu stellen. Es werden gehobene bis hohe Standards sämtlicher baulicher Anlagen erwartet, die sich durch die Architektur, die Größe der Teilnutzungen und die Ausstattung darstellen. Dadurch soll das Vorhaben auch über die Region hinaus bekannt gemacht werden. Die Baukörper sind in Proportion und Gestaltungselementen auf das Konzept zur Sanierung der Triebwagenhalle abzustimmen. Zur weiteren Profilierung der Fußgängerachse zum Bahnhofstunnel soll die nordöstlich an die Triebwagenhalle Nord angrenzende Fläche mit einem dreigeschossigen Neubau bebaut werden.

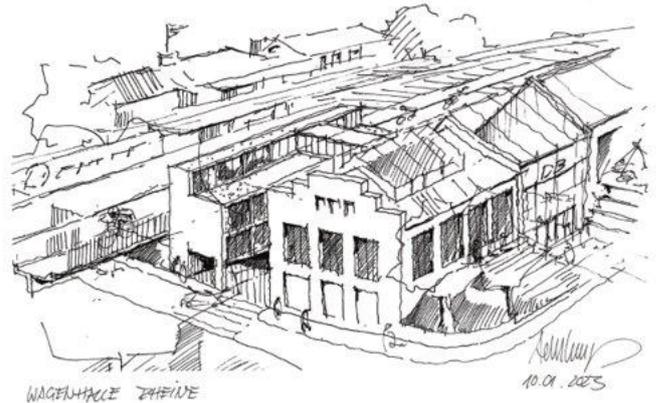
Bei der Entwicklung des Konzepts eines potentiellen Vorhabens sind die Vorgaben und Empfehlungen des Handbuchs „Realisierung und Gestaltung – Innovationsquartier Bahnhof Rheine“ vom April 2009 zu beachten.

Im Jahr 2023 hat die Stadt Rheine eine Machbarkeitsstudie für die Triebwagenhalle Nord in Auftrag gegeben. Das Ziel der Machbarkeitsstudie war die Erarbeitung der Grund- und Rahmendaten der Triebwagenhalle Nord, die Planern und Investoren als gute Grundlage dienen, eine Entscheidung über ein Investitionsvorhaben zu treffen.

In erster Linie ging es um eine technische und kostenmäßige Aufbereitung von Rahmenbedingungen. Der

Bestand und die Situation wurden dargestellt. Aus diesen ergeben sich erste Handlungsempfehlungen, erste Nutzungskonzepte mit entsprechenden Skizzen, mögliche Nutzungsgrößen und Kosteneinschätzungen. Diese Machbarkeitsstudie wird interessierten Investoren als Hilfestellung zur Entscheidungsvorbereitung mittels eines USB-Sticks zur Verfügung gestellt.

Visualisierung einer Nutzungsidee aus der Machbarkeitsstudie Triebwagenhalle Nord 2023:



#### 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis von bisher 140,- €/m<sup>2</sup> berücksichtigte bisher, dass die Kosten für die Herrichtung und Baureifmachung der Triebwagenhalle Nord inklusive der angrenzenden Flächen durch die Stadt Rheine getragen wurden. Die Triebwagenhalle Nord wird bezogen auf die äußere Erschließung (Bahnhofstraße, Lindenstraße, Straßenstich mit Wendehammer sowie den Fußgängerbereich zum Bahnhofstunnel und der Rampe zur Erschließungsstraße) erschlossen erworben. Durch die herausfordernden Rahmenbedingungen und die sich daraus ergebenden Investitionskosten, die sich in der Machbarkeitsstudie 2023 widerspiegeln, aber auch aufgrund der Gestaltungsaufgaben der Triebwagenhalle Nord, beträgt der Kaufpreis 1,00 €.

Die Aufbereitung des Areals wurde mit Mitteln der Stadterneuerung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Die zu erhaltende bauliche Hülle der Triebwagenhalle ist in diesem, auf das Grundstück anteilig umgerechneten Kaufpreis, enthalten.

Mit den Versorgungsunternehmen sind zusätzlich Verträge für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation etc. zu schließen. Die Stadt Rheine ist für vorbereitende Maßnahmen zur Errichtung eines Untergeschosses (ebenerdiger Zugang zur Glashalle) in Vorleistung gegangen.

Die Aufwendungen im Umfang von rund 80.500,- € brutto zur aktuellen ebenerdigen Auskoffierung im Bereich des Glas-Tunnels (Untergeschoss der Triebwagenhalle) sind vom Erwerber an die Stadt zu entrichten.

## 5 Standort Rheine

Mit rund 80.000 Einwohnern und über 1 Mio. Menschen im Einzugsgebiet von 40 km ist Rheine nach Münster die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Die gesunde Wirtschaftsstruktur ist durch einen vielseitigen Branchenmix und einen leistungsfähigen Mittelstand geprägt. In allen Branchen gibt es in Rheine Unternehmen, die sich auf nationaler und teilweise auch internationaler Ebene fest etabliert haben. Die Schwerpunkte sind Ernährung, Gesundheit, Logistik, Maschinenbau, Textil und Windenergie.

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Bahnhof mit IC-Anbindung
- Drei eigene Autobahnanschlüsse an die A 30 (Amsterdam-Hannover-Berlin)
- 25 km zum Flughafen Münster/Osnabrück
- 40 km nach Münster, Osnabrück und Enschede (NL)
- Zentralitätskennziffer 103,1 (2021, GfK)
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 479,4 Mio. (2021, GfK)



Fr. Gisela Horstrmann

EWG – Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH

Heiliggeistplatz 2, 48431 Rheine

T: 05971 800 66-0, F: 05971 800 66-99

info@ewg-rheine.de, www.ewg-rheine.de

Stand: September 2023

## Anlage: Rahmenbedingungen im Detail

- Fußläufige Erschließungsmöglichkeit über die Bahnhofstraße.
- Öffentlicher Zugang / Wegefläche zwischen den Triebwagenhallenteilen.
- Stützmauer zur Bahnhofstraße ist Bestandteil des Gesamtgrundstücks der Triebwagenhalle Nord.
  - Der zum Kreuzungsbereich Lindenstraße/Bahnhofstraße orientierte Teil der Stützmauer ist durch den Käufer zu sanieren und zu erhalten.
  - Der Teil der Stützmauer zwischen dem ergänzenden Baugrundstück der Triebwagenhalle Nord und der Bahnhofstraße kann bei Bedarf durch den Käufer abgebrochen werden.
- Die Außentreppe im Vorfeld der Freifläche zum Bahnhofszugang wurde auf Kosten der Stadt Rheine erstellt und wird mit dem Grundstück veräußert. Dem Käufer wird damit auch aus der oberen Ebene der Triebwagenhalle heraus ein attraktiver Zugang zum zukünftig privaten Vorplatz geboten. Die Zugänglichkeit der Außentreppe soll auch künftig der Öffentlichkeit gewährleistet bleiben, weshalb im Falle eines Grundstückserwerbs ein Gehrecht für die Öffentlichkeit zu berücksichtigen ist.
- Die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum werden durch die Stadt Rheine bewirtschaftet.
- Stellplätze, die auf dem Grundstück der Triebwagenhalle Nord nicht nachgewiesen werden können, können durch eine Stellplatzabläse an die Stadt Rheine kompensiert werden.
- Es sind v.a. die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich Eisenbahn-Forderungen, Altlasten und Kampfmittelräumung zu berücksichtigen.
- Zusätzlich sind durch den Käufer verschiedene schuldrechtliche und dingliche Verpflichtungen von der Stadt Rheine zu übernehmen (ggf. kann bis zum Zeitpunkt des Erwerbs die Übernahme weiterer dinglicher Sicherungen erforderlich werden). Der Käufer verpflichtet sich die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten schuldrechtlichen und dinglichen Verpflichtungen der Stadt Rheine gegenüber der Deutschen Bahn AG bzw. der DB Netz AG zu übernehmen:
  - Immissionsduldungsverpflichtung Bahnbetrieb zugunsten der Deutschen Bahn (Grundbuch in Abt. II Nr. 5)
  - Immissionsduldungsverpflichtung Bahnbetrieb zugunsten der DB Netz AG (Grundbuch in Abt. II Nr. 10)
  - Einfriedungspflicht hinsichtlich der Flächen, die direkt an den Bahnhof Rheine angrenzen (Grundbuch in Abt. II Nr. 12)
- Der Käufer gestattet der Stadt Rheine:
  - in der Giebelwand elektrische Leitungen und Kabel nebst Leuchtmitteln und Schaltschränken zu verlegen und an der Giebelwand anzubringen sowie diese Instand zu halten und Instand zu setzen,
  - die Glashallenkonstruktion auf der zukünftigen städtischen Verkehrsfläche mit der Giebelwand fest zu verbinden und dort zu verankern sowie diese regelmäßig Instand zu halten und Instand zu setzen,
  - den Kaufgegenstand im Bereich der Giebelwand zum Reinigen der Glaskonstruktion bzw. zur Instandhaltung und Instandsetzung elektrischer Leitungen und Fallrohren für die Entwässerung zu nutzen.
- Der Kaufgegenstand dient dem Käufer zur Realisierung des mit dem „Bahnflächen Jour fixe“ abzustimmenden Bauvorhabens. Innerhalb von 2 Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrags ist der zuvor abzustimmende Um- und Neubau nachzuweisen. Für den Fall einer Nichteinhaltung der vertraglich fixierten Bauverpflichtung wird eine Rückauffassungsvormerkung zugunsten der Stadt Rheine bewilligt und mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen.
- Es ist dem Käufer bekannt, dass das verkaufte Grundstück ausschließlich betrieblichen Zwecken zur Verfügung gestellt wird. Daher bewilligt der Käufer und beantragt die Stadt die Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine:
  - "Der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. dazu die diesem Vertrag beigelegte „Rheiner Sortimentsliste“ Anlage) ist ausgeschlossen. Eine Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, sonstiger großflächiger Handelsbetrieb) ist gänzlich ausgeschlossen."
  - „Eine Nutzung des Grundstückes als Spielhalle, Diskothek, Wettbüro, Vergnügungsstätte jeglicher Art, für Betriebe mit Sexdarstellungen, Sex-Kinos, Bordelle, bordellähnliche Einrichtungen und Wohnungsprostitution ist ausgeschlossen."
- Duldungsverpflichtung zu Gunsten des Kreises Steinfurt in Bezug auf den Betrieb des Rettungshubschraubers: Die Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Kreises Steinfurt im Grundbuch:
  - „Die Käuferin duldet für sich und ihre Rechtsnachfolger die Stationierung und den Betrieb des Rettungshubschraubers an seinem jetzigen Standort an der Lindenstraße 19, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 121, Flurstück 269 entschädigungslos, auch soweit diese Einwirkungen unter § 906 BGB fallen und das nach § 906 Abs. 2 BGB zumutbare Maß überschreiten."
- Der aus dem Betrieb der Bahn, dem Betrieb des Rettungshubschraubers und der vorgelagerten Kreuzungssituation Lindenstraße/Bahnhofstraße resultierende Verkehrslärm ist zu dulden.
- Schutzrohre für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation zur Erstellung der Hausanschlüsse sind bereits vorhanden.
- Ebenso sind Anschlussleitungen für Abwasser bereits vorhanden.
- Zukünftige Werbemöglichkeiten sind an der Zone C der Gestaltungssatzung und –leitlinien der Innenstadt Rheine auszurichten.