

Projekt: Gutachterverfahren „Wohngebiet Bahnhofshügel Teil II“

Bauherr: Gemeinde Altenberge, 48341 Altenberge, Kirchstraße 25

Erläuterungsbericht und Städtebauliche Kennwerte

Städtebauliches Konzept– Quartier Weitblick in Altenberge

Die 13,3 ha große Fläche nordöstlich des Ortskerns von Altenberge birgt mit ihrer stadtnahen Lage und der Nähe zum Bahnhof sowie zur Umgehungsstraße mit der Anbindung an die Städte Münster und Steinfurt ein immenses Potential. Um dieses Potential aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum bestmöglich zu nutzen, soll die Fläche an der Bahnhofstraße zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Dabei stellt die vorhandene Höhenlage Herausforderungen an die städtebauliche Konzeption.

Das Konzept für das neue zukunftsfähige Wohnquartier soll unterschiedlichen Ansprüchen und Lebensformen gerecht werden und einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden beinhalten. Rahmenbedingung für die Entwicklung ist die Einbindung der vorhandenen Wohngebäude an der Bahnhofstraße sowie des Mehrfamilienhauses und der Kita am Quartierseingang „An der Alten Molkerei“. Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche soll aufgrund der Nähe zum Ortskern nachverdichtet und städtebaulich maßvoll und dem Ort angemessen entwickelt werden. Die Bezüge zur Ortsmitte und zum Friedhof werden aufgegriffen. Die vorhandenen Grünzüge werden erhalten und in die Planung integriert. Das vorliegende Konzept würdigt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und sichert eine harmonische Einbindung in die umgebende Bestandsstruktur, sodass eine stufenweise Realisierung in mehreren Bauabschnitten ermöglicht wird.

Leitidee I Konzept – Die Entwicklung der Flächen zu einem zukunftsfähigen Wohnstandort wird getragen von der Leitidee der Schaffung eines lebendigen und vielschichtigen Wohnquartiers, welches die vorhandenen Strukturen nutzt und sich mit dem umgebenden Strukturen verknüpft. Strukturell und im Maßstab angemessen in die Altenberger Wohnstruktur eingebettet, präsentiert sich die Neuplanung als offenes qualitätvolles Wohnquartier. Die Bebauung erfolgt in differenzierter Bebauungsstruktur und Dichte, sodass Einfamilien- und Doppelhäuser ebenso wie Wohnhöfe mit eigenem Charakter und unterschiedliche Haustypen angeboten werden können. Alle Dächer sind als Satteldach ausgebildet. Die städtebauliche und architektonische Ausformung soll ein Quartier mit hoher Identifikation schaffen, welches als eigenständiges Wohnquartier erkennbar und in sich differenziert gegliedert ist. Die Mehrfamilienhäuser werden zu Wohnhöfen gruppiert, in denen differenzierte Wohnformen ein lebendiges Miteinander bieten. Die Freibereiche mit Übergängen zwischen Bebauung und öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen unterstützen das Ziel eines offenen Miteinanders, ohne auf das ausreichende Maß an Privatheit zu verzichten. Einfamilien- und Doppelhäuser reihen sich in einer dem Ort angemessenen Dichte entlang der den Höhenlinien folgenden Straßen auf. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser variieren zwischen ca. 400 m² – 600 m², einige Eckgrundstücke können auch situationsbedingt größer sein. Der Quartierstreif bildet den baulichen Auftakt im Wohngebiet und bietet Raum für Kommunikation und Treffen der Quartiersbewohner untereinander. Neben der ökologisch wertvollen Funktion dient der zentrale Grünzug als Naherholungsort, Spielbereich und Treffpunkt für die Quartiersbewohner sowie zur Vernetzung des Quartiers mit dem Ortskern von Altenberge.

Wohnen I Individualität in Gemeinschaft – Gemäß den Vorgaben und den Anforderungen werden unterschiedliche Wohnungstypen und -größen angeboten. Die Mischung erlaubt, dass die Häuser von unterschiedlichen Nutzergruppen – Familien, Singles, Wohngruppen, Alten wie Jungen – bewohnt werden können und auch das Wohnen für mehrere Generationen unter einem Dach ermöglicht wird. Eine Mischung von öf-

fentlich geförderten, förderfähigen und frei finanzierten Wohnungen ist möglich. Zur Förderung des Gemeinschaftsgedankens und zur Entwicklung von Nachbarschaften werden Quartiersplätze in den Wohnhöfen angeboten. Im Grünzug ist ein Quartierstreff angeordnet, der als Ort der Begegnung zur Förderung der Gemeinschaft im Quartier dient.

Erschließung – Über die Straße „An der Alten Molkerei“ ist das neue Quartier an das vorhandene Erschließungssystem angeschlossen. Abgehend von dieser Straße verzweigt sich die Haupteerschließungsstraße beim Eintreten in das Quartier Richtung Norden und Süden und erschließt das Gebiet mit baumüberstandenen Wohnstraßen Richtung Westen. Zwischen den Bäumen sind einseitig Besucherstellplätze in den Wohnstraßen angeordnet. Untergeordnete Wohnwege verbinden die beiden Wohnstraßen miteinander. Dadurch wird eine ringförmige Erschließung des Quartiers ermöglicht. In den Bereichen, in denen die Wohnwege den Grünzug kreuzen, verjüngt sich das Straßenprofil und wird mit einem anderen Material aufgepflastert, um hier einerseits die Geschwindigkeit der PKWs zu reduzieren und andererseits dem Grünzug mehr Bedeutung zu verleihen.

Fuß- und Radwege vernetzen das Quartier mit der umgebenden Bestandssituation. Wohnwege gewährleisten die fußläufige Erschließung der Wohnhöfe.

Im Bereich der Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser erfolgt das Parken auf dem eigenen Grundstück. Das Parkraumkonzept sieht eine Kombination aus baumüberstandenen und mit Hecken eingefassten Stellplatzanlagen zwischen den Wohnhöfen und Besucherstellplätzen im Straßenraum entlang der Wohnstraßen vor. Car-Sharing Flächen sind am Quartierseingang am Quartierstreff angeordnet.

Landschaftsarchitektonisches Konzept – Das neue Quartier ist mit einem Grünzug durchzogen und vernetzt sich mit den angrenzenden Grünräumen. Die Bestandsbäume innerhalb des Quartiers werden weitestgehend erhalten und in die neue Bebauungsstruktur und Freiflächengestaltung integriert. Einzelbäume werden an städtebaulich prägnanten Orten zur Vervollständigung des Gesamtbilds gepflanzt.

Von Westen nach Osten spannt sich der Grünzug auf, der einen geschwungenen und verbindenden Rad-Fußweg in sich führt. Eingestreute Baumpflanzungen strukturieren den Grünzug und ermöglichen verschiedene Blicke über das Münsterland. Innerhalb des Grünzugs sind Spielflächen sowie Aufenthaltsbereiche für die Quartiersbewohner angeordnet. Der Grünzug bindet das neue Wohnquartier an den Ortskern an und verknüpft das neue Quartier mit den Bestandsstrukturen.

Muldenflächen übernehmen die ökologische Funktion als Regenwasserversickerungsflächen mit blühender Bepflanzung. Des Weiteren wird das sich anstauende Regenwasser über Retentionsflächen im Grünzug in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Wohnhöfe der nördlichen Quartiere bieten unterschiedliche Nutzungsoptionen für diverse Freizeitaktivitäten (Spielbereiche, Begegnung und Kommunikation). Zudem dienen diese als halböffentlicher Aufenthaltsraum zwischen den Mehrfamilienhäusern und werden zum nachbarschaftlichen Treffpunkt. Hecken umfassen die angrenzenden Gärten und schirmen die privaten Freibereiche ab.

Klimagerechtigkeit

Mithilfe einer optimalen Gebäudeausrichtung des Quartiers sollen alle Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Zudem soll Solarthermie genutzt werden.

Zum ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien sollen ausschließlich regionale Materialien verbaut werden. Die Dächer der Garagen sollen als extensive Gründächer ausgebaut werden.

Innerhalb des Quartierstreiffs kann ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Quartiers eingebaut werden. Es ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen, die Pflanzung von heimischen Baumarten sowie die Pflanzung von je einem Obstbaum in den privaten Gärten festsetzt.

Städtebauliche Kennwerte

Flächen

Wohnfläche	91.750 m ²	69 %
Grünfläche	14.600 m ²	11 %
Verkehrsfläche	14.100 m ²	11 %
Caritas Flächen	12.200 m ²	9 %

Summe	132.800 m ²	100%
-------	------------------------	------

GRZ	0,2
-----	-----

Wohneinheiten	151 Einzel-, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften
---------------	--

19 Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen für Familien, Singles, Senioren
(teilweise gefördert)