

Entwurfsbeschreibung

Diesem Entwurf liegen mehrere städtebauliche Ideen zugrunde. Hier ist sowohl die Quartiersbildung zur Schaffung von Identitätstiftenden Hausgruppen zu nennen, als auch die Verzahnung mit den Grünstrukturen. Das Wohngebiet soll wirtschaftlich ausgenutzt werden und gleichzeitig ein individuelles Erscheinungsbild entwickeln.

Das in Altenberge charakteristische Grün in den Wohngebieten mit den innenliegenden Wegen sollen in den Entwurf aufgenommen und weiter entwickelt werden.

Ein weiteres Merkmal des Standortes ist die Hanglage mit ca. 35 m Höhenunterschied. Er ermöglicht eine ausgezeichnete Fernsicht in den Teutoburger Wald. Diese Fernsicht soll nicht mit Gebäuden verbaut werden. Mit angepassten Gebäudehöhen (max. 10 m) und –dachformen soll darauf reagiert werden. Der Betrachter soll über die Häuser hinweg schauen können.

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Wohnen in all seinen Facetten dienen. Deshalb wird ein Mix aus verschiedenen Gebäudetypen und Wohnformen angeboten.

Durch das Wohngebiet sollen sich immer wieder Grünzüge fingerartig in Baustruktur hinein ziehen um eine angenehme Wohnatmosphäre zu schaffen.

Der Entwurf sieht die Haupteinschließung des neuen Wohngebietes am Bahnhofshügel, wie bereits von der Gemeinde Altenberge angedacht, von Osten über den Friedensweg vor.

Über eine ausreichend breite Straße werden die Verkehrsteilnehmer in das Gebiet Richtung Westen geführt. In Gebietsmitte knickt die Sammelstraße etwas nach Süden ab.

Im Knick ist ein Quartiersplatz vor dem Mehrgenerationenhaus geplant. Nach Norden erstreckt sich ein Grünstreifen bis zur Bahnhofstraße. Darin ist eine sogenannte „Notüberfahrt“ integriert. Sie soll an den vorhandenen Wirtschaftsweg anschließen um im Notfall als zweite Ausfahrt aus dem Wohngebiet zur Verfügung zu stehen. Um Durchfahrtsverkehr zu unterbinden soll als Obermaterial Rasengitterstein verwendet werden.

Im Westen endet die Sammelstraße. In kammartiger Struktur werden an die Sammelstraße jeweils nach Norden und Süden Stichstraßen angebunden. Die anliegenden Wohnhäuser bilden Wohnquartieren mit ca. 7 bis 8 Häusern.

Der bestehende Wirtschaftsweg soll erhalten werden und die Einrichtung der Domus Caritas und des alternativen Wohnprojektes erschließen. Sie endet vor dem Bestandsgebäude Bahnhofstraße Nr. 36.

Weitere Leitgedanke des Entwurfes werden vom Auslobungstext vorgegeben und stellen sich in der Umsetzung wie folgt dar:

Domus Caritas

Das westlich gelegene Gelände der Domus Caritas wird als eigenständiger Planbereich vorgehalten. Die Darstellung der Baukubatur ist als Platzhalter für die den anstehenden Architektenwettbewerb zu verstehen.

Städtebaulich stellt sich der Bereich des Altenheims in eigenständigen Kubaturen dar, die in sich abgeschlossen sind. Eine bauliche Vermischung mit dem Wohngebiet wird wegen der Pflegenutzung ausgeschlossen.

Bauabschnitte

Die Planung kann dem Wunsch nach einer Bauabschnittsbildung entsprechen. Die Wohnbebauung wird in mehrere Wohnquartiere gliedert, die sich jeweils aus mehreren Häusern in Gruppen zusammenschließen.

Mehrfamilienhäuser

An der Bahnhofstraße können die angedachten Mehrfamilienhäuser gut parallel zum Straßenverlauf angeordnet werden. Der Böschungswinkel soll einer Nutzung für die Wohnhäuser zugeführt werden z. B. als Keller mit einem Platz vor den Hauseingängen.

Mit der Verteilung der Mehrfamilienhäuser soll eine gesunde Durchmischung des Gebietes mit verschiedenen Wohnformen und sozialen Gruppen entsprochen werden.

Topographie und Fernsicht

Der besonderen Topographie des Geländes wird durch die schräge Anordnung der Baustruktur sowie der guten Verteilung des kleinteiligen Wohnungsbaus entsprochen.

Die gute Fernsicht vom Friedhofsgelände soll weiterhin im Wesentlichen möglich werden. Fernblicke sind von der Aussegnungshalle hängen künftig auch von der Anordnung der Baukörper der Domus Caritas ab, weil die Bebauung vorgelagert ist.

Der große Fernblick bleibt im Einmündungsbereich des landwirtschaftlichen Weges unverändert bestehen. Neue Aussichtspunkte entstehen im Bereich der geplanten Sammelstraße und Wohnstraßen.

Vom höchsten Punkt des Hügels wird der Blick über die Grünbeziehung wie eine Achse in die Ferne geführt.

Erschließung und Müllentsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits angelegte Einmündung am Friedensweg. Die Entwurfsplanung sieht die Schaffung einer durchlaufenden Sammelstraße vor, die durch ihre geknickte Führung den Blick entlang der Höhenentwicklung immer wieder verkürzt und abbremst. Dadurch werden Autofahrer zum langsamen Durchfahren des Gebiets veranlasst und Nutzer durch Umlenkungen und Sichtbeziehungen durch das Gebiet geführt.

Die Sammelstraße wird bewusst nicht als Durchgangsstraße ausgebildet. Damit soll Durchgangsverkehr unterbunden werden. Jedoch soll eine Notausfahrt über den landwirtschaftlichen Weg vorgehalten werden. Im weiteren Verlauf werden die Stichstraßen an die Sammelstraße angebunden. Sie bilden zwei große kammartige Strukturen, die gegeneinander versetzt sind. Die Straßenführung respektiert damit die vorhandenen Grünstrukturen, die hier keilförmig in die Planung integriert werden.

Die Quartiere werden durch die Gruppierung mehrerer Wohnhäuser gebildet. Aus Gründen der Platzersparnis, soll auf aufwendige Wendeanlagen in den Stichstraßen verzichtet werden. Garagenzufahrten sollen als Wendeanlage nutzbar sein.

Zur Müllentsorgung werden an den Einmündungen der Anliegerstraßen in die Sammelstraße ausreichend große Müllsammelplätze angeordnet. An den Abholtagen bringen die Anwohner ihre Mülltonnen zum Abholen dort hin.

Wegesystem

Das Fuß- und Radwegesystem kann im Bereich der bestehenden Wohnbebauung „An der Quelle“ und „Eschhuesbach“ aufgenommen und problemlos fortgesetzt werden.

Im nördlichen Planbereich erstreckt sich von West nach Ost ein Grünzug mit integrierten Fuß- und Radwegen, der das nördlich der Bahnhofstraße gelegene Wohngebiet und das Gelände der Domus Caritas mit dem Plangebiet verknüpft.

Das Wegesystem nimmt die wichtigen Wegebezüge zum Ortskern, Bahnhof, Friedhof, Kindergarten und Nahversorgungseinrichtung auf und stärkt den unmotorisierten Individualverkehr.

Grünstrukturen, Klima

Die vorhandenen raumbildenden Grünstrukturen am Eschhuesbach und die Heckenstruktur sollen in ihrer Eigenart als wichtige Landschaftselemente bewahrt und fortgesetzt werden.

Aus diesem Grund reagieren die geplante Bebauung und Erschließung auf die Lage der großen Gehölzstrukturen. Sie werden in ausreichenden Abstand angeordnet und die Entwicklung der Bäume gefördert.

Zusätzlich wird parallel zur Sammelstraße ein Grünzug zwischen die Quartiere und die neue Bebauung an der Bahnhofstraße gelegt. Er dient der Trennung der Bereiche sowie der Durchgrünung des Gebietes.

Innerhalb der Grünstrukturen sollen ein Kinderspielplatz und ein Generationen übergreifender Bewegungspark entstehen. Letzteres soll das Miteinander mit den Bewohner der Domus Caritas Einrichtung und die gesellschaftliche Integration der pflegebedürftigen Menschen fördern.

Umweltschutz

Die gute Ausrichtung der Häuser zur Sonne dient der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie (PV- Anlagen, Solaranlagen etc.).

Ebenso sollten die Fenster eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen.

Die Herstellung von Gründächern für die flachen und flachgeneigte Dächer sollte verbindlich sein.

Das gute Fuß- und Radwegenetz unterstützt den unmotorisierten Verkehr. Hier sind insbesondere die sehr kurzen Wege zum Bahnhof, Kindergarten und Nahversorgungseinrichtung zu nennen.

Die günstige Lage des Bahnhalt punktes sowie der Ausbau des allgemeinen Bahnnetzes unterstützen den Verzicht auf das private Auto.

Innerhalb des Plangebietes kann mit einer geringen Versiegelung des Bodens durch Verkehrsflächen gerechnet werden. Die öffentlichen Parkplätze für Besucher sind mit maximal 0,5 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum geplant worden. Sie werden häufig zusammengefasst und sollen mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden.

Die Straßenprofile orientieren sich am erforderlichen Mindestmaß. Auf platzintensive Wendeanlagen in den Stichstraßen soll verzichtet werden, dafür können Grundstückszufahrten verwendet werden.

Die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise stellt nicht nur eine Reaktion auf die gesellschaftlichen Veränderungen dar, sondern schont auch natürliche Ressourcen. Ähnlich verhält es sich mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die als zweigeschossige Häuser angedacht werden.

Ein gut nutzbares Obergeschoss reduziert den Flächenverbrauch der Grundfläche. Ebenso sollte hier die Topografie genutzt werden um Garagen unter statt neben die Häuser zu stellen. Weiterhin sollte für die meisten Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht werden. Bei größerem Grundstück ist die GRZ im Einzelfall zu prüfen, um unangemessen große Gebäude zu vermeiden.

Private Stellplätze sollten mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden.

Die geplanten Fuß- und Radwege sollten mit einer wassergebundenen Oberfläche hergestellt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten ausreichend viele Beet- und Baumpflanzungen erhalten, um einen Teil der Versiegelung wieder auszugleichen.

Für die privaten Grundstücke sollte ein Pflanzgebot für einen bestimmten Umfang an heimischen Gehölzarten mit Qualitätsstandards in die weitere Planung aufgenommen werden.

Grundsätzlich sollte höchstens das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen den vorhandenen Regenrückhaltebecken und dem Eschhuesbach zugeführt werden. Insgesamt sollte nicht mehr Regenwasser als unbedingt erforderlich abgeleitet werden. Das führt zu geringfügigen Eingriffen in den natürlichen Grundwasserhaushalt.

In Hochsommerlagen kann die Hanglage des Wohngebietes zu leichten Luftbewegungen führen, die das Gebiet leicht abkühlen könnten. Die genauen klimatischen und windtechnischen Verhältnisse sollten im weiteren Verfahren gutachtlich untersucht werden.

Die Schaffung von Grünstrukturen und die Einhaltung der Pflanzgebote für die privaten Grundstücke kann ebenso wie die Schaffung von Wasserspielbereichen können ein angenehmes Klima im Plangebiet unterstützen.

Eine offene Regenwasserführung innerhalb des Grünzuges ist landschaftsarchitektonisch reizvoll und bringt das Regenwasser mehr in den Blick der Öffentlichkeit (Bächle in Freiburg).

Wasserspielflächen sollten in die Spielplatzplanung einbezogen werden und können sich schnell zu Anziehungspunkten für die Bewohner entwickeln.

Aufenthaltsqualität

Die Schaffung kleiner Plätze und Aufweitungen im Straßenverlauf z. B. am Mehrgenerationenhaus oder am östlichen Knick der Sammelstraße lädt zum Verweilen ein. Sie bieten ausreichend Platz für Straßenfeste und Sitzgelegenheiten.

Innerhalb des Grünzugs sollen neben den vorgenannten Bewegungsplätzen auch weitere Spiel- und Sitzmöglichkeiten entstehen.

Baustruktur, Nutzungen und soziales Gefüge

Die Baustruktur gliedert sich in sieben Abschnitte.

Im ersten Abschnitt soll die stationäre Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen der Domus Caritas gebaut werden.

Im zweiten und dritten Abschnitt sind Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Flachdächern bzw. leicht geneigten Dächern geplant. Die Planung setzt sich über die vorhandene Bebauung hinweg, weil sie langfristig angedacht ist.

In Abschnitt drei befindet sich die Kulturwerkstatt, die grundsätzlich erhalten bleiben soll. Da es sich um kein Denkmal handelt, kann auch hier an eine zukunftsorientierte Lösung gedacht werden.

Zurzeit stellt sich der Höhenunterschied zur Bahnhofstraße störend dar. Im Zuge der Neubebauung sollte der straßenseitige Grundstücksbereich aufgefüllt und nutzbar gemacht werden.

Im vierten Abschnitt sollen Mehrfamilienhäuser, ein Mehrgenerationenhaus sowie sonstige alternative Wohnformen entstehen. Im Knick der Sammelstraße soll das Mehrgenerationenhaus entstehen, was zum Platz hin gut wahrnehmbar ist und für die Belebung des öffentlichen Raums sorgen kann.

Die Zielgruppe sind Senioren, alleinstehende Personen und Personenkreise mit besonderem Bedarf.

Die besondere Lage im Plangebiet erscheint hier sinnvoll um die vorgenannten Personenkreise in die Gesellschaft zu integrieren und nicht in Randbereiche zu drängen.

Die Abschnitte 5 und 6 stellen Bereiche mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser dar. Zur Identitätsstiftung werden die kleinteiligen Wohnhäuser in Wohnquartieren zusammengefasst. Die Zielgruppe sind Groß- und Kleinfamilien. Um den unterschiedlichen Anforderungen an die Familiengröße und dem Budget gerecht zu werden, sollen unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden. Hier sind Grundstücksgrößen bis 700 m² machbar.

Im siebten Abschnitt werden schollenartige Grundstücke für alternative Wohnformen wie beispielsweise Wohngemeinschaften angeboten. Die Gebäude stehen winkelförmig zueinander und bilden einen gemeinschaftlichen Innenhof. Hier kann ebenfalls zwei- bis dreigeschossig gebaut werden.

Die Bebauungsdichte der meisten Grundstücke sollte bis zu einer GRZ von 0,4 ermöglicht werden.

Barrierefreiheit

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen so gestaltet werden, dass das Befahren mit Rollstühlen und Rollatoren gut möglich ist. Dazu gehören sichere Verweilbereiche zum Verschnaufen beim bergauf gehen sowie ebene Straßenbeläge ohne Stolperkanten.

Die öffentlichen Räume einschließlich der Fuß- und Radwege sollen eine ausreichende Beleuchtung erhalten um den BürgerInnen auch bei Dunkelheit ein Gefühl der Sicherheit zu geben.

Die Planung von barrierefreien Wohnhäusern ist bereits durch die Landesbauordnung umfassend festgeschrieben worden, so dass Wohnhäuser mit mehr als zwei bis drei Wohnungen barrierefrei herzustellen sind. Im Einfamilien- und Doppelhausbau sollte jeder Bauwillige selbst entsprechende Vorsorgemaßnahmen treffen.

Geförderter Wohnungsbau, Erbpachtgrundstücke

Der geförderte Wohnungsbau könnte sich auf den Geschosswohnungsbau beschränken. Allerdings können auch andere Wohnbauprojekte von diesen Möglichkeiten profitieren. Eine Verortung dieser Bereiche sollte erst in der nächsten Planungsphase stattfinden.

Der soziale Wohnungsbau für bestimmte gesellschaftliche Gruppen wird im östlichen Plangebiet entlang des Lärmschutzwalls an der Straße „Zur Alten Molkerei“ angedacht.

Hier stehen ausreichend große Flächen zur Verfügung, die auch eine gute Nutzung der Außenbereiche ermöglichen.

Die Grundstücksflächen im Bereich der Erbpachtgrundstücke unterscheiden sich nicht von den wirtschaftlich zugeschnittenen Grundstücken des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Lärmschutz

Innerhalb des Plangebietes wird kein weiterer Lärmschutz erforderlich sein.

Im Osten befindet sich bereits ein Lärmschutzwall, der die Bebauung mit Sozialhäusern schützen kann.

Die Mehrfamilienhäuser an der Bahnhofstraße müssten u. U. einen passiven Lärmschutz erhalten. Hierzu müssten die Fenster der Schlafräume von der Straße abgewandt angeordnet werden.

Der Einbau von Schallschutzfenstern in Kombination mit Außenwandlüftungsgeräten könnte ebenfalls zu einem ruhigen Raumklima führen.

Städtebauliche Kenndaten

			prozentualer Anteil am gesamten Plangebiet		prozentualer Anteil am Nettobauland		
Plangebietsgröße	132000	m ²	100	%			
Nettobauland	109418,39	m ²	82,9	%	109418,4	100	%
öff. Verkehrsfläche Straßen Bestand	2261,96	m ²	1,7	%			
Caritas wird über private Straße erschlossen)	4800,9	m ²	3,6	%			
öff. Grün ohne LSW	15518,75	m ²	11,8	%			
private Verkehrsflächen (Anlieger- / Wohnstraßen)	7392,1						
Mehrgenerationenwohnen	1567	m ²	1,2	%	1567	1,4	%
alternatives Wohnprojekt	6652	m ²	5,0	%	6652	6,1	%
Sozialer Wohnungsbau	3050	m ²	2,3	%	3050	2,8	%
Domus Caritas (kompl. Grundstück), Grundfl. Gebäude 1755 m ²	14474	m ²	11,0	%	14474	13,2	%
Mehrfamilienhäuser öff. Gefördert/ freifinanziert	17268	m ²	13,1	%	17268	15,8	%
Einfam., Doppelh., Reihenhäuser	66407,39	m ²	50,3	%	66407,4	60,7	%

Haustypen und deren Verteilung				
	Anzahl	WE	prozentualer Anteil (bezogen auf 128 Gebäude)	
Wohneinrichtung (II-III)	1	48	0,8	
Domus Caritas, Wohnhäuser mit Konzept á 6 WE, (II)	3	18	14,1	
Mehrgenerationenwohnen (II)	1	14	10,9	
alternatives Wohnprojekt (II), á 8WE	4	32	3,1	
sozialer Wohnungsbau (III)	4	30	3,1	
Mehrfamilienhaus , >6WE (II- III)	19	114	14,8	%
1 Doppelhaus (2WE) (II)	39	78	30,5	%
1 Reihenhäuser (4WE) (II)	4	16	3,1	%
Einfamilienhaus (I-II)	53	53	41,4	%
gesamt	128	403	100,0	%

Aufgestellt, Nordwalde den 24.11.2019