



Städtebauliches Gutachterverfahren: Bahnhofshügel II Altenberge

Entwurfsbeschreibung und Leitgedanken

Einführung und Analyse

Das Planungsbüro Hahm GmbH erarbeitet in Zusammenarbeit mit der SWUP GmbH einen städtebaulichen Entwurf als gutachterlichen Beitrag zur Bebauung des Bahnhofshügels in Altenberge.

Die heute bereits rundum bebaute Freifläche **Bahnhofshügel** liegt genau an der richtigen Stelle in Altenberge, um zu einem Wohngebiet entwickelt zu werden, das den zukünftigen Ansprüchen im Sinne der Nachhaltigkeit gerecht wird.

Im Westen liegt die Ortsmitte von Altenberge, mit der Gemeindeverwaltung und den Handel- und Dienstleistungsangeboten rund um den Marktplatz gerade einmal wenige hundert Meter entfernt und damit fußläufig sehr gut erreichbar. Die in Planung befindliche Aufwertung des Markplatzes und der sonstigen öffentlichen Räume in der Ortsmitte wird maßgeblich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur **Imagebildung** beitragen und damit das **Interesse** an Altenberge für bestehende und neue Bürger*innen steigern.

Das Schulzentrum sowie die Kindertageseinrichtungen Fifikus und Moosstiege sind leicht vom zukünftigen Quartier Bahnhofshügel zu erreichen. Waren des täglichen Bedarfs können die späteren Bewohner direkt östlich des Gebietes An der alten Molkerei sowie im nahen Ortszentrum erhalten.

Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung ist vor allem die Nähe zum nordöstlich gelegenen Bahnhof Altenberge ein hervorzuhebender Aspekt. Selbst vom westlichsten Teil des zukünftigen Baugebietes sind es weniger als 500 m Fußweg, um zum Bahnhof zu gelangen. Somit ist die weniger als 20 Minuten dauernde, umweltgerechte Fahrt ins Oberzentrum Münster sichergestellt. Aber auch die andere Richtung ist erwähnenswert – mit der Bahn nur eine Stunde bis nach Enschede und das im Stundentakt.

Hinzukommen die umfänglichen Busanbindungen in die umgebenden Städte und Gemeinden, von denen u.a. die Linie R 72 direkt einen Haltepunkt in der Bahnhofstraße in direkter Nachbarschaft zum Quartier Bahnhofshügel aufweist.

Außerdem ist der Bahnhofshügel perfekt in das zukünftige innerörtliche Fuß- und Radwegenetz eingeordnet, sodass das Auto gerne auch mal zu Hause bleiben kann.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das übergeordnete Verkehrsnetz mit der B 54 und der damit verbundenen Anbindung an die A 1 oder die A 31 aus dem Bahnhofshügel heraus leicht zu erreichen, ohne die Ortslage von Altenberge zu



belasten. Dies ist sicherlich ein besonderer Vorteil für alle Berufspendler, in welcher Richtung auch immer ihr Ziel liegt.

Neben der günstigen stadträumlichen Lage zeichnet sich der Bahnhofshügel durch seine Nähe zum Landschaftsraum aus. Entlang des Eschuesbaches geht es direkt ins nördliche Münsterland.

Bei der Entwicklung der Grünstrukturen sind vor allem die bestehenden Gehölze und deren Vernetzung mit der Umgebung zu berücksichtigen.

Durch das natürliche Relief eröffnet sich vom Bahnhofshügel der für Altenberge prägende Weitblick. Der Blick bis zum Teutoburger Wald am Horizont ist ein prägender Faktor des neuen Baugebietes und damit zentraler Bestandteil des Entwurfes.

Das Konzept

Der **Weitblick** vom Bahnhofshügel in die Münsterländer Parklandschaft wird das zukünftige Wohnquartier prägen. Der **zentrale Grünzug** gliedert die neuen Bauflächen, bindet die vorhandenen Gehölze ein, ist vernetzt mit den Grünstrukturen der Nachbarschaft und wird Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielort für alle Altersgruppen. Damit ist er Anziehungspunkt gerade auch für die, die keinen eigenen großen Garten im neuen Baugebiet haben werden. Er wird zu einer ganz speziellen **Qualität** im neuen Quartier, sowohl aus der Sicht der **Nutzung** durch die Bewohner, der **Gestaltung** aber auch aus den Blickwinkeln der **Biodiversität** sowie der **Stadt- und Quartiersökologie**. So kann hier das **Niederschlagswasser** der einzelnen Bauabschnitte dezentral zurückgehalten werden und es belastet nicht schwallartig das vorhandene System.

Das gestufte **verkehrliche Erschließungssystem** bindet das Bauquartier über den vorhanden Knotenpunkt An der alten Molkerei in das örtliche **Straßennetz** ein. Auch die Gebäude an der Bahnhofstraße werden mit diesem System erschlossen. Für Notverkehre ist eine Anbindung nach Westen zur Bahnhofsstraße vorgesehen. Dabei kann dann auch der Grünzug gequert werden, der ansonsten in das bestehende **Fuß- und Radwegenetz** barrierefrei eingebunden ist.

In der Zukunft muss sorgfältig mit der **Ressource Boden** umgegangen werden. Und es sind auch die Aspekte **örtlicher Klimaschutz** und **Energieeffizienz** bei der Entwicklung von Bauquartieren zu beachten. Das vorgeschlagene Konzept stellt deshalb eine **nachhaltige Mischung** aus verdichtetem Bauen und aufgelockerten Bauweisen dar.

Die **dichte Bebauung** liegt in Bahnhofsnähe und an der Bahnhofsstraße. **Mehrfamilien-FlexHäuser** sind am Grünzug platziert. Sie bieten den Bewohnern eine hohe Wohnqualität und den direkten Zugang zum Grün. Hier wird besonderer Wert gelegt auf barrierefreie, familiengerechte und generationsübergreifende flexible – wachsende und wieder schrumpfende – Angebote. Eine Mischung aus individuellen



Entwicklungsformen, Baugruppen und gegebenenfalls genossenschaftlichen Vorgehen könnte zu einer vielfältigen Mischung der Bewohner beitragen.

Der Wunsch nach **individuellen Wohnformen** wird durch **Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser** realisiert. Die Anordnung dieser Bautypologien befindet sich im südlichen und westlichen Teil des neuen Quartiers. Die Reihenhäuser bilden dabei den städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Geschosswohnungsbau.

Die vorgeschlagenen **Geschossigkeiten** bewegen sich zwischen einem Vollgeschoss im Bereich der Einfamilienhäuser und zwei Vollgeschossen bei den Doppel- und Reihenhäusern. Die Gebäude im Geschosswohnungsbau sollten drei Vollgeschosse aufweisen. Für die FlexHäuser sind zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen und in ausgewählten Bereichen auch drei Vollgeschosse plus Staffelgeschosß städtebaulich denkbar.

Alle Mehrfamilienhäuser erhalten Flachdächer die aus stadökologischen Gründen durchgängig begrünt sind.

Für den notwendigen Schutz gegen den **Lärm** von der Bahnhofstraße muss gegebenenfalls in weiteren Planungsschritten mit Grundrissgestaltungen und passiven Lärmschutzmaßnahmen gearbeitet werden.

Das Konzept sieht insgesamt folgende Quantitäten vor.

- Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau: 170 (Anteil von 47 %)
- Wohneinheiten in FlexHäusern: 81 (Anteil von 23 %)
- Wohneinheiten in Einzelhäusern: 60 (Anteil von 17 %)
- Wohneinheiten in Doppelhäusern und Reihenhäusern: 50 (Anteil von 13 %)

Die Flächenbilanz gliedert sich in einen Bauflächenanteil von ca. 75 %. Die geplanten Verkehrsflächen weisen einen Anteil von ca. 13 % auf, die öffentlichen Grünflächen einen Anteil von ca. 12 %.

Für das Quartier der Caritas sind baulichen Figuren schematisch so platziert, dass der zukünftige Grünzug visuell bis zur angrenzenden Friedhoffläche fortgesetzt wird.

Mit einer gestaffelten Verkehrsführung, einem Netz von Fuß- und Radwegequerverbindungen, einer qualitätsvollen Gestaltung von Geschosswohnungsbau in Verbindung mit flexiblen Wohnformen und dem Individualwohnen der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern im Zusammenspiel mit einer Grünachse mit Weitblick ermöglicht der Bahnhofshügel eine zukunftsweisende Entwicklung Altenberges.