

# BAULAND AN DER SCHIENE | QUARTIER BAUMSCHULENWEG IN DÜLMEN

## KONZEPTBESCHREIBUNG

### AUFGABENBESCHREIBUNG

Im Rahmen der landesweiten Initiative „Bauland an der Schiene“ sollen an Standorten mit guter Bahnanbindung dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau geschaffen werden. Die Stadt Dülmen hat dafür eine knapp 17 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich des Baumschulenwegs und der Industriestraße in direkter Nähe zum Bahnhof vorgesehen. Hier soll ein neues Quartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität entstehen, das gute Rahmenbedingungen für Nachbarschaft und soziale Kontakte schafft. Durch die Integration einer Kita, berufsbildende Einrichtungen, Flächen für besondere Wohnformen sowie zahlreiche Spiel- und Freiraumbereiche wird ein lebendiger Nutzungsmix gesichert. Die Flächen befinden sich weit überwiegend in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planungen ist die Schaffung verbindlichen Baurechtes erforderlich.

### ERARBEITUNG UND VARIANTENBILDUNG

Mit der Erarbeitung des Konzepts wurde das Büro pp als Pesch Partner Stadtplaner Architekten GmbH aus Dortmund beauftragt. Um ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurden zunächst drei verschiedene Varianten erarbeitet.

**Variante 1 „Wohnen an grünen Netzen“** sieht eine Unterteilung des Quartiers in einzelne, kompakte Nachbarschaften vor, die durch ein Netz aus Grünräumen verschiedener Größe gegliedert werden. Hierdurch bekommen alle Nachbarschaften einen Zugang zum Grün und den dort eingebundenen Spielbereichen. Die lärmunempfindlicheren Nutzungen (Dienstleistungen, Büronutzungen, Bildungszentrum, studentisches Wohnen, Kita) werden in einem Riegel entlang der nördlichen Bahnstrecke angeordnet, der Geschosswohnungsbau bildet den Abschluss in Richtung der westlichen Gewerbenutzung. Das Zentrum des Quartiers ist geprägt von Kettenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern, am südlichen Rand finden sich Einfamilienhäuser mit Südgärten.

**In Variante 2 „Wohnen an urbanen Freiräumen“** wird ein großzügiger Grünzug entlang der vorhandenen Baumreihe ausgebildet, der Richtung Westen durch eine klare Raumkante gefasst wird. Diese wird durch vier große Blöcke mit Mehrfamilienhäusern und besonderen Wohnformen sowie vereinzelt Stadthäusern ausgebildet. Am nördlichen und südlichen Ende sowie im zentralen Bereich des Grünzugs werden Plätze als urbane Treffpunkte ausgebildet. Das weitere Gebiet ist durch klar angeordnete Baublöcke mit Doppel-, Reihen- und vereinzelt Einfamilienhäusern geprägt, in Richtung der beiden Bahnlinien sind Lärmschutzbebauungen vorgesehen. Die mäandrierenden Wohnhöfe im Süden bilden den Übergang zwischen Bebauung und der südlichen Grünfläche, die als Freizeit-, Ausgleichs- und Retentionsfläche dient.

**In Variante 3 „Urbanes Wohnen am grünen Rahmen“** wird ein Kernbereich herausgebildet, der durch Grünzüge eingerahmt ist. Der aus vier Baublöcken bestehende Bereich umfasst eine kompakte Mehrfamilienhausbebauung sowie die Kita und fungiert als zentraler Schnittpunkt zwischen neuem Quartier, Bahnhofsumfeld und dem Bestand. Die Dichte nimmt zu den Rändern des Quartiers ab, innerhalb der Baufelder findet sich ein abwechslungsreicher Mix aus Kettenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern sowie vereinzelt

Mehrfamilienhäusern in Form von Stadtvillen. In Richtung der beiden Bahnlinien ist eine Lärmschutzbebauung vorgesehen.

## BETEILIGUNG

Die Varianten wurden den Bürgerinnen und Bürgern in einem digitalen Beteiligungsformat vorgestellt und intensiv diskutiert. Die vorliegenden Anregungen, die Rückmeldungen aus den politischen Gremien sowie die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Dülmen, dem die Konzepte ebenfalls vorgestellt wurden, führten zu einer Überarbeitung der Planinhalte. Der nunmehr vorliegende Rahmenplan bildet das städtebauliche Konzept, das als Grundlage für die zukünftige Umsetzung dienen soll.

## STÄDTEBAU UND FREIRAUM

Prägendes städtebauliches Element des neuen „Quartier Baumschulenweg“ ist der großzügige Grünzug, welcher sich über rund 350 m vom Bahnhofsvorplatz nach Südosten in Richtung der neuen großen Grünfläche im Süden, die als Retentions- und Ausgleichsfläche dient, erstreckt. Er wird nach Nordosten durch die bereits vorhandene und eingebundene Baumreihe begrenzt, Richtung Südwesten wird er durch eine klare bauliche Raumkante gefasst. Am nördlichen und südlichen Abschluss sowie im zentralen Bereich des Grünzugs werden Plätze unterschiedlicher Größe als urbane Treffpunkte ausgebildet. Den größten Treffpunkt bildet dabei der platzartig gestaltete Anger in Verlängerung des Ulmenwegs. Das westliche Teilgebiet erhält einen Anger als grüne Mitte und wird als Treffpunkt und für Spiel genutzt.

Die vorhandenen Baumstrukturen werden weitestgehend erhalten, sinnvoll ergänzt und in das neue Quartier integriert – sowohl als Straßenbäume entlang der Industriestraße als auch in den Freiräumen von Grünzug und Retentionsfläche. Immer ist aber die Prüfung des Erhaltungszustands notwendig.

Die höchste bauliche Dichte findet sich in den vier Blöcken entlang des Grünzugs sowie am nördlichen Rand. Das weitere Gebiet wird durch klar angeordnete Baublöcke mit Doppel-, Reihen- und vereinzelt Einfamilienhäusern geprägt. Sowohl die individuellen Bauformen als auch der Geschosswohnungsbau verfügen zudem über großzügige, gut ausgerichtete private Grünflächen.

## WOHNUNGSANGEBOT

Das neue Quartier wird einen breiten Mix an verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen anbieten. Hierdurch soll eine soziale Durchmischung des Gebiets garantiert werden. Der Schwerpunkt des Mehrfamilienhausbaus liegt in den vier Blöcken entlang des Grünzugs sowie in einem der nördlichen Blöcke an der nordöstlichen Bahnlinie. Es kann sich hierbei sowohl um Miet- als auch um Eigentumswohnungen handeln. Auch gefördertes Wohnen ist in diesen Bautypen denkbar und gewünscht. Im zentralen Bereich des Stadtquartiers in Nähe des Bahnhofs ist ein größerer Anteil an Single- und Kleinstwohnungen- vorgesehen, die zur Belebung des Bahnhofsumfelds und des Quartierskerns beitragen sollen.

Richtung Südwesten besteht die Bebauung überwiegend aus Doppel-, Reihen- und vereinzelt Einfamilienhäusern und orientiert sich somit an der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Die Grundstücke bewegen sich in marktüblichen Größen zwischen 200 m<sup>2</sup> für Reihenmittelhäuser, 270 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften sowie 400-500 m<sup>2</sup> für freistehende

Einfamilienhäuser. Um eine lebendige Mischung zu erhalten, werden aber auch in die Blöcke mit niedrigerer Dichte vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser in die Bebauung „eingestreut“. Insgesamt sollen im neuen Quartier ca. 510 Wohneinheiten entstehen, davon rd. 80 in Einfamilien- und Doppelhäusern, rd. 70 in Reihenhäusern und rd. 360 in Mehrfamilienhäusern.

#### WEITERE NUTZUNGEN

Neben dem vorherrschenden Wohnungsangebot sollen auch ergänzende Nutzungen angeboten werden, die sich im Norden des Quartiers bündeln. Direkt am Zugang zum Bahnhof ist eine Fläche etwa für ein Bildungszentrum vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Baumschulenwegs soll zudem eine Kita zur Versorgung des gesamten Quartiers entstehen. Die Bebauungsreihe zwischen Bahnstrecke und Baumschulenweg soll überwiegend für Büros und weitere Dienstleistungen genutzt werden. Der Standort ist sowohl aufgrund der guten Anbindung als auch wegen der geringeren Lärmempfindlichkeit für diese Nutzungen ideal geeignet.

Darüber hinaus eignen sich auch die Erdgeschosse der Mehrfamilienhäuser an den Quartiersmitten (Anger, Plätze) für Gastronomie oder kleine Geschäfte wie Kiosk oder Bäcker. Auch Ärzte und andere Gesundheitsdienstleistungen bieten sich hier an.

#### VERKEHR UND MOBILITÄT

Das große Plus des Quartiers ist seine hervorragende Anbindung an den ÖPNV in Form des Bahnhofs.

Für das neue Quartier ist ein Verkehrskonzept vorgesehen, das einerseits umweltfreundliche Mobilitätsformen wie den Rad- und Fußverkehr fördert, aber andererseits auch die Vorgaben an eine ausreichende Erschließung für den Autoverkehr gewährleistet.

Die Haupteinschließungen für das Quartier sind durch den vorhandenen Baumschulenweg sowie die Industriestraße bereits vorgegeben. Die beiden bestehenden Straßen mit ihrem Baumbestand werden erhalten und lediglich um straßenbegleitende Besucherparkplätze ergänzt. Das weitere Gebiet wird durch Wohnstraßen erschlossen, die eine hohe Wohnqualität sichern. Die Straßen werden als Mischverkehrsfläche ohne Parkplätze und mit Baumpflanzungen angelegt. Fußgänger und Radfahrer bewegen sich hier gleichberechtigt mit dem Autoverkehr. Die Besucherparkplätze für diese Bereiche befinden sich in kleinen, über das Quartier verteilten, Sammelparkplätzen. Die privaten Stellplätze für die Bewohner werden bei den Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen und bei den anderen Wohnformen oberirdisch untergebracht. Alternativ ist die Anlage von Quartiersgaragen denkbar. Ergänzend entsteht entlang des zentralen Grünzugs eine lange und großzügige Promenade, die dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist.

Eine Anbindung an den Busverkehr ist aktuell nicht vorgesehen, aber zu einem späteren Zeitpunkt problemlos in die Haupteinschließung zu integrieren. Die Nähe zum Bahnhof garantiert aber ohnehin eine optimale Anbindung an den Bahnverkehr und macht das Quartier insbesondere für Berufspendler sehr attraktiv. Die bestehende Park+Ride-Anlage südlich des Bahnhofs ist unabhängig von der Quartiersentwicklung um ca. 80 Stellplätze erweitert worden.

## LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und den zwei verschiedenen Bahnlinien stellt der Lärmschutz eine besondere Herausforderung an das Quartier Baumschulenweg. Die größte Belastung geht von der nordwestlich verlaufenden, mehrgleisigen Strecke von Recklinghausen nach Münster aus. Hier wurden für den „Tag-Abend-Nacht-Index“ Werte zwischen 65 und 75 dB(A) in der unmittelbaren Umgebung gemessen. Aus diesem Grund sieht der Entwurf am nördlichen Rand einen baulichen Schallschutz vor, der entweder als Wall, als Wand oder als Kombination aus beiden Bauformen ausgeführt werden kann. Da diese bauliche Anlage voraussichtlich keine ausreichende Reduzierung der Lärmbelastung leisten kann, sind zudem mehrere Gebäuderiegel vorgesehen, die die Höfe der nördlichen Bebauungsreihe zusätzlich abschirmen. Diese Kombination hat sich bereits beim kürzlich fertiggestellten „Quartier am Haselbach“ an der Bischof-Kaiser Straße bewährt.

Entlang der nordöstlich verlaufenden und deutlich schwächer befahrenen Bahnstrecke von Dortmund nach Gronau ist voraussichtlich kein aktiver Lärmschutzwall notwendig. Der Entwurf sieht hier lediglich eine Abschirmung durch mehrere Gebäuderiegel vor. Bei der architektonischen Ausarbeitung dieser Bauten müssen die Grundrisse entsprechend den lärmschutzrechtlichen Vorgaben angepasst werden. Wohn- und Schlafräume können daher nicht in Richtung der Bahn ausgerichtet werden.