

BAUMSCHULENWEG DÜLMEN | ERLÄUTERUNGSTEXT

Rahmenplanvariante 2 | Wohnen an urbanen Freiräumen



Herzlich Willkommen zu der Bürgerbeteiligung für die Entwicklung des Quartiers am Baumschulenweg in Dülmen!

In dem folgenden Erläuterungstext erhalten Sie alternativ zum Video eine Erläuterung der einzelnen Rahmenplanvarianten. Insgesamt wurden drei unterschiedliche Varianten erstellt, welche Ihnen eine erste Vorstellung für die zukünftige Entwicklung des Areals geben können.

Im Folgenden wird genauer auf die zweite Variante „Wohnen an urbanen Freiräumen“ eingegangen.

Anbindung	Das Gebiet wird über die bestehenden Straßen Baumschulenweg und Industriestraße erschlossen und der Bahnhof sowie umliegende Gebiete angebunden. Weitere Baufelder werden über Wohnstraßen angebunden, welche an die Hapterschließungsstraßen anschließen.
Urbane Freiräume	Das Konzept sieht sowohl den Erhalt als auch die Einbindung der bestehenden prägenden Baumstrukturen parallel des Bahngleises Dortmund-Gronau vor. Auch eine große Freifläche im Bereich des Haselbachs wird weiterhin erhalten und für die erforderliche Regenrückhaltung genutzt. An die Promenade angrenzende Quartiersplätze bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität und öffnen das Grün sowie die Promenade ins Innere des Quartiers. Der grüne Anger westlich der Industriestraße bietet ergänzenden grünen Raum im Wohngebiet. Die bestehenden Baumstrukturen entlang des Baumschulenwegs und der Industriestraße sollen fortgeführt werden und erzeugen gemeinsam mit neuen Straßenquerschnitten und ausgebauten Radwegen eine verbesserte Rad- und Fußwegeverbindung. Die vorhandenen und neuen Grünräume und Plätze bilden so urbane Freiräume aus, welche dem neuen Gebiet gestaltete und abwechslungsreiche Aufenthaltsräume bieten.
Quartiersstruktur	Das Areal gliedert sich in Bereiche mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur und Nutzung. Dabei entstehen eigene kleine Quartiere und Nachbarschaften.
An der Promenade	Westlich des neuen Bahnhofzugangs und des Park+Ride-Parkplatzes bildet eine Platzfläche das Entrée sowohl zum neuen Quartier und dem Bildungszentrum, als auch zu der grünflächenbegleitenden Promenade in Richtung Haselbach. Dem Bildungszentrum gegenüber liegt der neue Kita-Standort, sodass soziale Nutzungen bahnhofsnahe gebündelt werden. Die Promenade definiert anhand einer klaren Kante entlang der Grünfläche einen deutlichen Übergang von bestehendem Grünraum und neuem Wohnraum. Die Raumkante entsteht durch Geschosswohnen entlang der Promenade. Auch kleine Wohnungsgrößen sind hier gut vorstellbar. Reihenhäuser in Richtung der Industriestraße vervollständigen die Baufelder. Entlang der Promenade bilden Quartiersplätze zusätzlichen Aufenthaltsraum.
Nördlicher Baumschulenweg	Die Bebauung nördlich des Baumschulenwegs orientiert sich an der bestehenden Struktur entlang der Straße. Zusätzlich zum aktiven Lärmschutz entlang der Gleise sorgen längs der

Bahngleise Gebäuderiegel mit 3 Vollgeschossen für Lärminderung im Quartier. Auch hier ist Raum für besondere Wohnformen in kleinen Wohnungsgrößen oder die grundsätzliche Verortung von Dienstleistungen durch austauschbare Gebäudetypologien. Die Baufelder werden durch Reihenhäuser in Richtung des Baumschulenwegs ergänzt.

Südlicher
Baumschulenweg

Südlich des Baumschulenwegs sind verschiedene Bauformen vorgesehen. Es finden sich in den einzelnen Baufeldern Reihenhäuser, welche die Raumkante zum Baumschulenweg fassen, Doppelhäuser und vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser. Besondere Kanten werden durch Mehrfamilienhäuser betont. Der zentrale Grünanger schafft einen grünen Aufenthaltsort für die Nachbarschaft.

Am Reitacker

Den Anschluss an die bestehende Bebauung des Ulmenwegs und des Reitackers bilden freistehende Einfamilienhäuser. Gleichzeitig wird durch vereinzelte Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser an die umliegenden neuen Bereiche angeknüpft.

Östlicher
Quartiersabschluss

Der östliche Quartiersabschluss zwischen Bahnstrecke und dem Grünzug greift die Struktur des nördlichen Baumschulenwegs auf. Geschosswohnen in der Flucht der Bahngleise bildet mit zum Grün geöffneter Reihenhausbauung eine regelmäßige Bebauungsstruktur.

Südlicher
Quartiersabschluss

Im südlichen Quartiersabschluss bilden aufgelockerte Wohnhöfe einen Übergang zur Haselbachau und dem angrenzenden Gewerbebetrieb. Durch die Lage des Haselbachs soll die vorhandene grüne Freifläche auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden und kann dem Gebiet als Retentionsfläche dienen. Soweit es der Bedarf an Retentionsfläche zulässt, kann ein Teil der Fläche gegebenenfalls durch Outdoorsport genutzt werden.

Kennzahlen

Die Rahmenplanvariante 2 passt sich in die Umgebung ein und bietet neue Qualitäten an urbanen Freiräumen. Insgesamt sollen ca. 540 Wohnungen entstehen. Mit der so entstehenden Dichte von rund 38 neuen Wohneinheiten pro Hektar wird neuer Wohnraum geschaffen, der unterschiedlichen Ansprüchen und Voraussetzungen gerecht werden kann.

Beteiligung

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme an dieser Beteiligung und auf Ihre Anmerkungen und Ideen!