

Standorte-Entwicklungskonzept `Britten-Wohnungen` in Münster



Allgemeine Informationen zu den Wohnungen

- **18 Standorte** verteilt auf die Bezirke Gievenbeck, Sentrup, Uppenberg, Coerde, Rumphorst, Gremmendorf, Angelmodde
- auf insgesamt **36,5 ha** Grundstücksfläche
- mit in der Summe **794** Wohneinheiten
- aufgeteilt auf verschiedenste Haustypen: Einfamilienhaus, Reihenhaushälfte, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus
- in durchweg integrierten Lagen
- mit unterschiedlichen **Sanierungsständen**, speziell im energetischen Bereich
- mit differenzierten **Lagequalitäten**
- primär erbaut in den **50er Jahren**
- mit **vielfach sehr prägendem Siedlungscharakter**, insbes. bezogen auf ihre städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung – und damit an vielen Standorten ...
 - ... von hohem **Wohnwert**
 - ... mit bemerkenswerten **Grundriss-/Wohnqualitäten**
 - ... in qualitätvoller **individueller Architektursprache**



städtebauliche Zielentwicklungen

- **Zukunftsfähigkeit** und **Nachhaltigkeit**
 - individuelle Lösungen: **Identität schaffen**
 - städtebauliches Konzept als Standortfaktor: **Identität wahren**
 - Stärkung der **Innenentwicklung**
-
- Optimierung des Stadtteilimages und **Stärkung der Stadtteilstruktur**
 - schlüssiges und **übergeordnetes Ziel-Konzept für die Gesamtstadt**
 - standortbezogene **Zielgruppenorientierung**
 - Themenbezug der jeweiligen Standortentwicklung: **Standorte-Labeling**

standortbezogene Konzepte

- bei Neubauzielrichtung: fallbezogene Anwendung von **städtebaulichen Wettbewerbs- oder Optimierungsverfahren** unter besonderer Berücksichtigung (**energetisch**) **nachhaltiger Baukonzepte**
- bei Erhaltungszielrichtung: fallbezogene Erarbeitung von den Gestaltcharakter währenden **Aus- oder Anbau-, Stellplatz- und Freiflächenkonzepten**



standortbezogene Maßnahmen

- **Integration der Standorte in die bestehenden städtebaulichen Strukturen**
 -  erhaltenswerte Bestandsstrukturen sichern
 -  städtebaulich sinnvollen Abriss einzelner Gebäude prüfen
 -  Möglichkeiten der behutsamen Nachverdichtungen prüfen
 -  Neubaupotenziale einzelner Standorte ermitteln
- **Anpassungspotenziale** der Gebäude **ausschöpfen** (z.B. Anbauten, ggf. Zusammenlegung von Häusern, ...)
- **Sicherung** von wertvollen **Grünstrukturen**
- **Verbesserung des Wohnumfeldes** (Anbindung durch Fuß- und Radwege, Übernahme der privaten Spielplätze, ...)



Wohnungspolitische Ziele

- Schaffung /Sicherung von **eigenständigen Profilen** für die einzelnen Standorte
- Schaffung einer **stadtverträglichen / standortverträglichen Vielfältigkeit**
- Schaffung von **preiswertem Wohnraum** für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, speziell für Familien / Alleinerziehende (Eigentum/Miete)
- bei ausgewählten Quartieren (im Bestand) sollen Teilbereiche zu **Grundstücks-Festpreisen** angeboten werden
- bei ausgewählten **Quartieren ist (teilräumlich) ein Direktverkauf** an die städtische Wohnungsbaugesellschaft bzw. münsterische Wohnungsgenossenschaften anzustreben
- Berücksichtigung **besonderer Wohnbedarfe**
- anteilige Berücksichtigung **förderfähigen Wohnungsbaus** (im Neubau)
- Dauerhafte Schaffung von **Wohnraum für Studenten**
- Schaffung von **alters- und sozial gemischten Standorten**
- Berücksichtigung **besonderer Wohnformen** (z.B. Mehrgenerationen-wohnen, Baugemeinschaften, Baugruppen, ...)
- Schaffung von **barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum** im Neubau



vermarktungsstrategische Zielrichtungen I - Zeitfaktor und Instrumenteneinsatz

- **zeitnahe Vermarktung**, je nach Freizugskonzept und Notwendigkeit des Instrumenteneinsatzes
- im Idealfall **sukzessive Vermarktung**, so dass einer Überlastung der sozialen Infrastrukturen begegnet werden kann
- **kommunaler Instrumenteneinsatz in Abhängigkeit von den städtebaulich-gestalterischen und wohnstrategischen Zielen – sowie vor allem vom Vermarktungskonzept**
 - bei Gesamtveräußerung von Bestandsquartieren an einen Investor/Vermieter ist ggf. ein Städtebaulicher Vertrag ausreichend; bei sofortiger oder Einzelvergabe nach Gesamtverkauf sind ergänzende Instrumente wie Bebauungsplan, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung zusätzlich naheliegend
 - bei durchgreifenden Abriss-/Neubaukonzepten analog, wenn nicht ohnehin Bebauungsplan erforderlich



vermarktungsstrategische Zielrichtungen II - Bürgerschaft, Interessenten und Käufer

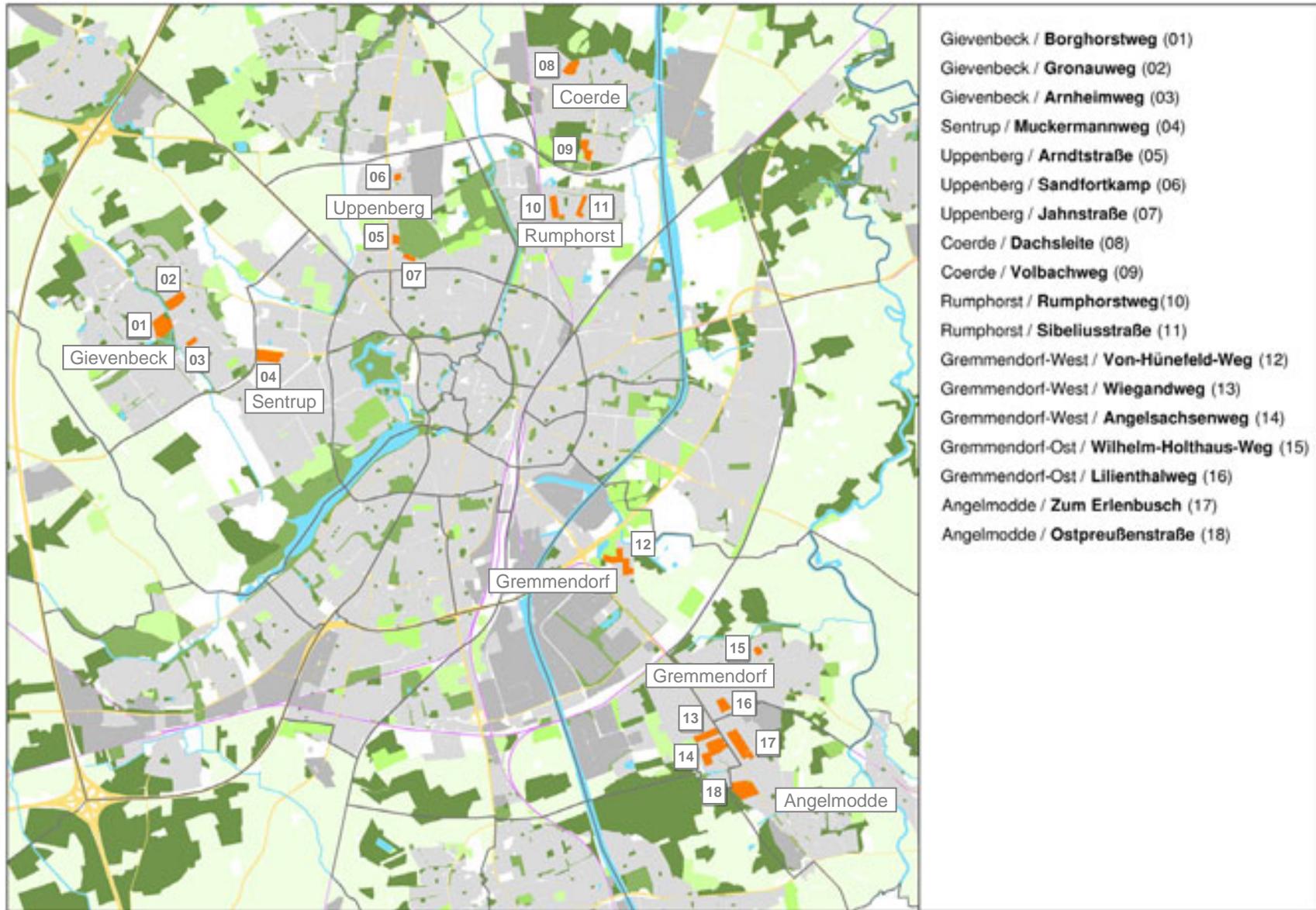
- Aufzeigen von (beispielhaften) Konzepten zu **experimentellen und innovativen Formen des Wohnens**,
- es sollten **Musterhäuser** errichtet werden, in denen sich potentielle Nutzer/Käufer von Häusern bzw. Wohnungen über die Möglichkeiten wie die Kosten von Sanierungsmaßnahmen, speziell im energetischen Bereich, informieren können
- **intensive Information** und spätere standortbezogene **Einbindung der Bürger- und künftigen Nutzerschaft**
 - die interessierte Bürgerschaft und künftigen Nutzer werden nach der Verabschiedung des gesamtstädtischen Konzeptes umfassend informiert
 - ihre erneute Einbindung erfolgt im Rahmen der sukzessiven Erarbeitung von konkreten Umsetzungs- und Handlungskonzepten bzw. im Rahmen der Planungsverfahren für die Einzel-Wohnstandorte



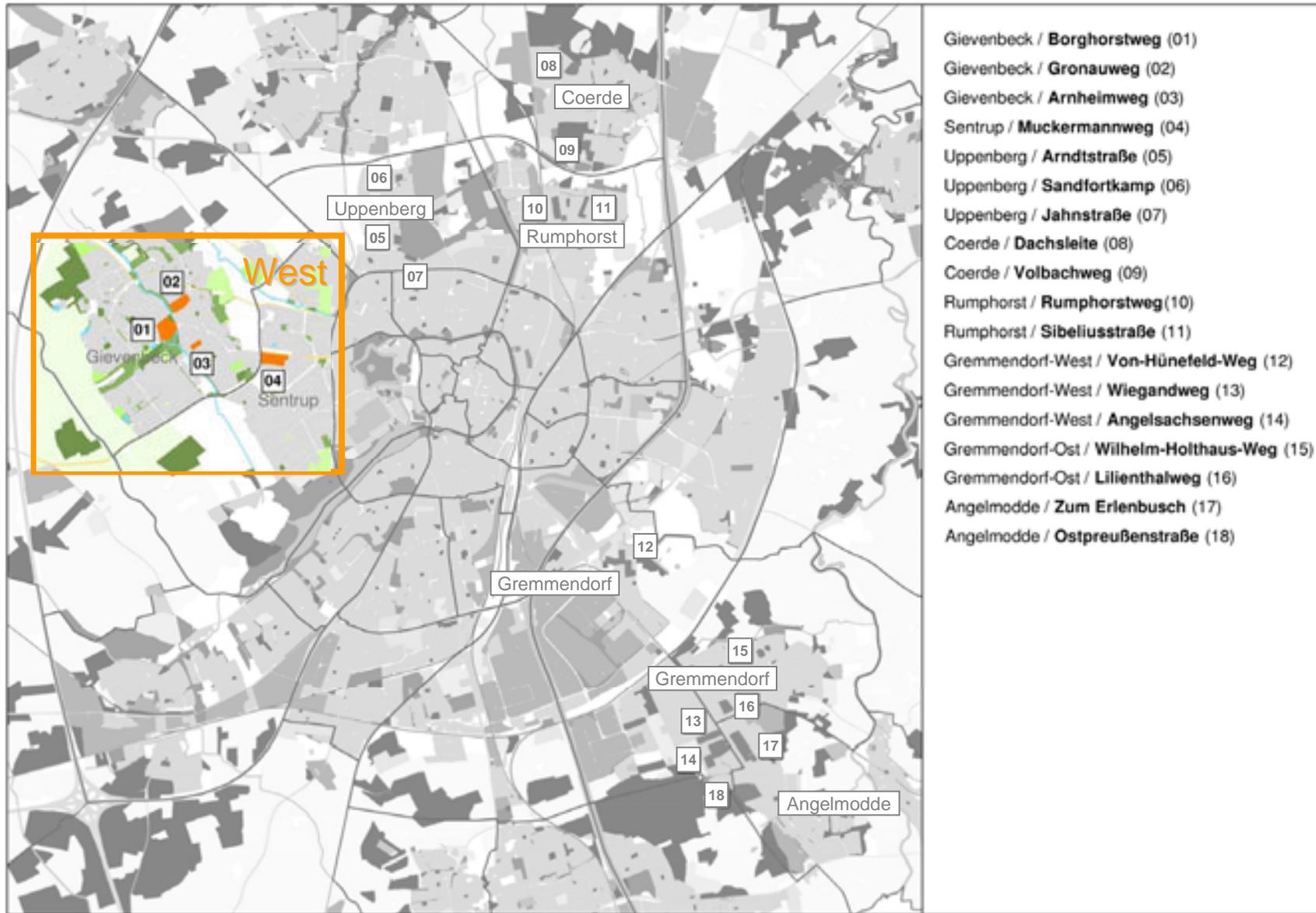
- „Verhandlung“ kommunaler (**Sprung-Investitionen**)
- primär Abschätzung der Auswirkungen und Kosten auf die **sozialen Infrastrukturen**,
 - Kindertagesstätten
 - Grundschulen
 - öffentliche Kinderspielflächen
 - ggf. Anpassung oder Neuplanung
 - bedarfs- bzw. bestandsorientierte Standortsicherung im Wohnstandort
 - „vorhabenbezogene“ Mitfinanzierung
- sekundär Abschätzung der Auswirkungen und Kosten auf die **technische Infrastruktur**, insbesondere Maßnahmen im Bestand wie
 - Straßen/Straßenraum/Parken im öffentlichen Straßenraum inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen (meist im Bestand)
 - Entwässerung von Grundstücken, z.B. Kapazitätsengpässe Kanal und/oder Regenrückhaltung



Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster



Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 947 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 9.389 (6,27%)

Einwohner: 18.832 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001-2010): 1.467 (12,2%)

Alterstruktur: 0-17 Jahre: 20,2% (15,3%)
über 65 Jahre: 10,2% (17,5%)

ÖPNV: 8 Linien, 6/Stunde

Stadtteil

Flächengröße: 6,4 ha

Wohneinheiten: 149

Haustypen: 8 Zweifamilienhäuser (16 WE)
104 Reihenhäuser
24 Doppelhaushälften
5 Einfamilienhäuser

3 Standorte

(% Vergleich zur Gesamtstadt)

Gievenbeck

Der Stadtteil hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Er verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Der Stadtteil übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums mit einem Stadtbereichszentrum und Einrichtungen wie z.B. eines Gymnasiums. Er grenzt an attraktive Landschaftsräume. Das städtebauliche Umfeld wird geprägt von der Universität, Wissenschaftspark, Technologiepark und der Kasernenanlage.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt und den genannten Arbeitsplatzschwerpunkten verfügt der Stadtteil über eine hervorragende Standortqualität.

Die Grünverbindung „Der grüne Finger“ und die des Gievenbaches verleihen dem Stadtteil eine besondere Qualität.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- es bestehen keine weiteren Entwicklungsflächen im FNP
- Ausbau als Wohnstandort für die angrenzenden Arbeitsplatzschwerpunkte (Stadt der kurzen Wege)
- Ausbau als Wohnstandort für junge Menschen und Studenten; Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen
- Erweiterungsmöglichkeiten für den tertiären Sektor im Bereich der Kaserne







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Innenstadt: 3,7 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 500 m Kita: 400 m Schulen: 400-800 m ÖPNV Haltestelle: Ahausweg 140 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Wissenschaftspark, Technologiepark, Uni-Klinikum, Universität, Fachhochschule Freiraum: Grünverbindung Gievenbach</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 3,6 ha Wohneinheiten: 71 (ca. 80 – 180 m² Wohnfläche) Haustypen: 54 RH, 12 DHH, 5 EFA Baualter: 1960er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, tlw. Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 Besonderheiten: Sportplatz, Lage an wichtiger Grünverbindung</p>

„Bestand trifft Neubau am Gievenbach“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Paare und Singles
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ ggf. Studenten

Stärken

- hohe Lagequalität d.h. Nähe zu Grün- und Erholungsflächen, Fuß- und Radwegenetz, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten
- große Angebotsvielfalt

Schwächen

- Immission durch Sport- und Bolzplatz

Maßnahmen

- Struktur- und Gestaltsicherung im Bestand
Neubebauungs-/Anbaukonzept für den baulichen Bestand
Stellplatzkonzept: Ordnung des ruhenden Verkehrs (insbesondere Billerbeckweg)
- Neubebauung der Sportplatzfläche
Abriss Gebäude südöstlich des Sportplatzes konzeptabhängig
Realisierung Kindertagesstätte und Realisierung öffentlicher Kinderspielplatz
Verknüpfung der vorhandenen Grün, Fuß- und Radwege
Sicherung des Bachlaufes und Uferbereichs (Ausparzellierung des Uferbereiches) ggf. Verlängerung Fußwegeverbindung
Nachhaltigkeit: Option für Projekt Quartiersmanagement Energie KfW und Pilotprojekt Passivhaus im Neubau



„Bestand trifft Neubau am Gievenbach“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser
- △ Paketverkauf: Reihenhäuser an Investoren (Miete und Eigentum)
- △ Neubauareal: 1 Investor

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- anteilige Vergabe zum Festpreis
- Bereich Neubau: Option Passivhaus
- Bereich Bestand: Option Quartiersmanagement Energie KfW

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Mehrfachbeauftragung:
 - Neubebauung Sportplatz
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Umsetzung der Vorgaben Mehrfachbeauftragung Sportplatz, Sicherung der Struktur und Gestalt des baulichen Bestandes
- Städtebaulicher Vertrag:
 - Gewährleistung der nachhaltigen und wohnungsstrukturellen Ziele







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 3,6 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 510 m Kita: 420 m Schulen: 500 / 800 m ÖPNV Haltestelle: Gescherweg 150 m (10 / 30 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Wissenschaftspark, Technologiepark, Uni-Klinikum, Universität, Fachhochschule Freiraum: Grünverbindung Gievenbach</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 2,2 ha Wohneinheiten: 62 (ca. 70 – 140 m² Wohnfläche) Haustypen: 50 RH, 12 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: tlw. Stellplätze vor Gebäude, Sammelgarage als Garagenzeile, Sammelstellplätze Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 234 Besonderheiten: angrenzender Grünzug (Gievenbach)</p>

„Gemeinsam Wohnen am Gievenbachtal“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien
- ⇒ Paare bzw. Singles
- ⇒ Mehrgenerationen (Interessens-/Lebensgemeinschaften)
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ ggf. Studenten
- ⇒ z.B. befristet Angestellte der Uni / Gastprofessoren



Stärken

- Lage zur Grünverbindung Gievenbach
- z. T. große Grundstücke
- Ausbaupotenziale für rückwärtige Bereiche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 234 bereits möglich

Schwächen

- ungeordnete Garagenhofsituation am Ochtrupweg

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes [als nicht-prioritäre Option auch Abriss/Neubau möglich] und Ausschöpfung der Ausbaupotenziale
- Erhalt und Erweiterung der bestehenden Spielflächen: Realisierung öffentlicher Kinderspielplatz
- Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Kinderspielplatz zur westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche
- schlüssiges Stellplatz- und Parzellierungskonzept
- Nachhaltigkeit: Option Pilotprojekt Passivhaus im Altbestand bei Sanierung und/oder auch bei Abriss/Neubau

„Gemeinsam Wohnen am Gievenbachtal“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf: Doppelhäuser (Miete und Eigentum)
- △ Paketverkauf: Reihenhäuser an Wohnungsbaugesellschaften (Miete)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- Anteilige Vergabe zum Festpreis
- Option: Pilotprojekt Passivhaus (Bereich Alt- und ggf. Neubau)

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 234
→ keine Anpassung erforderlich







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 3,3 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 145 m Kita: 130 m Schulen: 300 / 700 m ÖPNV Haltestelle: St. Michael-Kirche 100 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Wissenschaftspark, Technologiepark, Uni-Klinikum, Universität, Fachhochschule Freiraum: Gievenbach</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 0,6 ha Wohneinheiten: 16 (ca. 130 m² Wohnfläche) Haustypen: 8 Zweifamilien-Reihenhäuser Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplatz vor dem Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: große Grundstücke</p>

„Altengerechtes Wohnen im Zentrum“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Senioren
- ⇒ Mobilitätseingeschränkte
- ⇒ altersgemischte Gruppen
- ⇒ Mehrgenerationen

Stärken

- hohe Lagequalität
- hohe Zentralität - direkte Nähe zum Versorgungszentrum St. Michael
- fußläufige Anbindung an die Grünverbindung Gievenbach und an den „Grünen Finger“

Schwächen

- Immission durch das angrenzende Zentrum

Maßnahmen

- Abriss der vorhandenen Bebauung
- Neubebauung mit altengerechten und barrierefreien Wohnungen



„Altengerechtes Wohnen im Zentrum“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Verkauf Gesamtareal: 1 Investor

Zielsetzungen

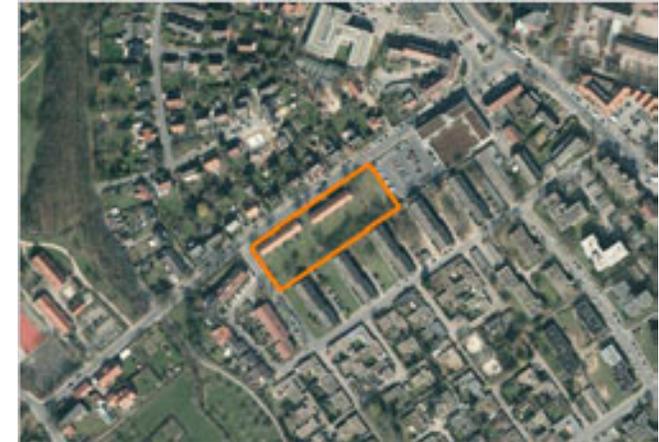
- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- § 34 BauGB in Verbindung mit Städtebaulichem Vertrag
 - bezüglich der Architekturqualität des Gebäudes, der Zielgruppenorientierung und Barrierefreiheit....
 - städtebauliche Nachverdichtung in Ortszentrumsnähe
 - Sicherung der städtischen Standards bezüglich der energetischen Ansprüche
 - ...
- Alternativ: Vorhabenbezogener Bebauungsplan





Gemeinsam Wohnen am Gievenbachtal

Icons: Erhaltung, Gebäude Ausbau, St (Stellplatzkonzeption), EV (Einzelvergabe), PV (Paketverkauf), Ausschreibung - Bestgebot, Ausschreibung - Festpreis

Bestand trifft Neubau am Gievenbach

Icons: Erhaltung, Gebäude Ausbau, Abriss, Neubau, St (Stellplatzkonzeption), A (Ausbau- |Anbau-Konzept), EV (Einzelvergabe), PV (Paketverkauf), Ausschreibung - Bestgebot, Ausschreibung - Festpreis, K (Neuplanung Kita), Wettbewerbs-Icon, B (Bebauungsplan), § (Städtebaulicher Vertrag), G (Gestaltungssatzung)

Altengerechtes Wohnen im Zentrum

Icons: Gebäude Ausbau, Neubau, PV (Paketverkauf), Ausschreibung - Bestgebot, § (Städtebaulicher Vertrag)

- Erhaltung
- Gebäude Ausbau
- Abriss
- Neubau

- Ausbau- |Anbau-Konzept
- Stellplatzkonzeption
- Freiflächenkonzept

- Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
- Paketverkauf, zielgruppenorientiert
- Ausschreibung - Bestgebot
- Ausschreibung - Festpreis

- Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung
- Workshop Nutzer | Info Nutzer

- Bebauungsplan
- Gestaltungssatzung
- Denkmalschutz
- Städtebaulicher Vertrag
- Erhaltungssatzung

- Übernahme Spielplatz
- Neuplanung Spielplatz
- Neuplanung Kita





Flächengröße: 662,0 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 3.886 (2,59%)

Einwohner: 6.628 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 715 (6,0%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 13,1 % (15,3%)
über 65 Jahre: 12,4 % (17,5%)

ÖPNV: 8 Linien, 3 / Stunde

Stadtteil

Flächengröße: 3,1 ha

Wohneinheiten: 30

Haustypen: 24 Doppelhaushälften
6 Einfamilienhäuser

1 Standort

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Sentrup

Der Stadtteil Sentrup weist eine hervorragende Lagequalität auf; kurze Entfernung zur Innenstadt und fußläufige Erreichbarkeit von Kitas und Grundschulen. Besonders hervorzuheben ist die Lage im Grünen und die Nähe zu den Naherholungsgebieten Aasee, Zoo, Mühlenhof und weiteren.

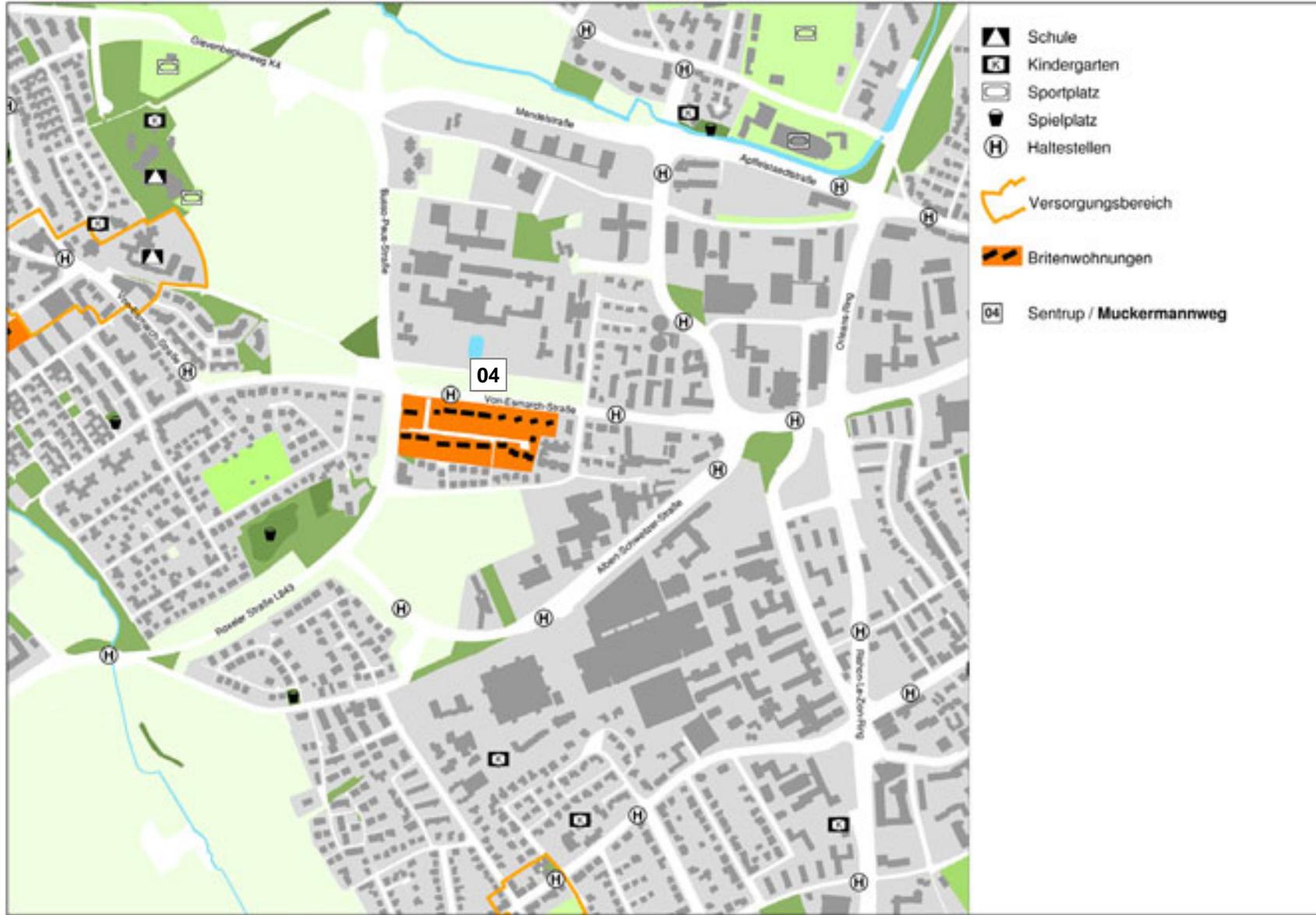
Im Stadtteil gibt es nur eine Grundversorgungseinrichtungen im Bereich Schmeddingstraße/Waldeyerstraße.

Stadtteil ist geprägt durch Wohnbebauung aus den 1950-60er Jahren mit großen Grundstücken.

Stadtteil ist ein sehr beliebter Wohnstandort mit Nähe zu universitären Einrichtungen.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- auf Ebene des FNP keine weiteren Siedlungsflächen
- Sicherung und Ausbau der hohen Wohnqualität
- Erweiterung der Wohnfunktion; Ausbau der Grundversorgung







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 2,4 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 870 m Kita: 800 m Schulen: 280 m ÖPNV Haltestelle: Hautklinik 70 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Universität, Innenstadt Freiraum: Grün- und Erholungsbereich westlich Busso-Peuss-Straße</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 3,1 ha Wohneinheiten: 30 (ca. 105 – 165 m² Wohnfläche) Haustypen: 24 DHH, 6 EFA Baualter: 1950er, 1980er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB (BP Nr. 208 Straßenbegrenzungslinie, öffentl. Wegefläche, öffentl. Grünfläche / BP Nr. 447 Grünfläche Spielplatz) Besonderheiten: große Grundstücke, Baumbestand, tlw. Klinkerfassade, tlw. erhöhte Lagen der Grundstücke</p>



„Nachhaltiges Wohnen in Uni - Nähe“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ ggf. Studenten

Stärken

- hohe Lagequalität d.h. Nähe zur Uni, Technologiehof, kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt, kulturellen Bildungsangeboten
- gute verkehrliche Anbindung

Schwächen

- keine fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen
- z. T. Verlärmung des Gebietes durch Roxeler Straße und Von-Esmarch-Straße
- Straßenraum wird von „Auswärtigen“ als Parkplatz genutzt

Maßnahmen

- Abriss der vorhandenen Bebauung
- Neuplanung eines verdichteten Quartiers mit ggf. Neuordnung der Erschließung
- Sicherung von erhaltenswerten Grünstrukturen (insb. Baumbestand) abhängig von der Neuplanung
- Schaffung einer Raumkante zur Von-Esmarch-Straße / Rücksichtnahme auf Umgebungsschutz Denkmal Hautklinik
- Realisierung Kindertagesstätte (Anmietungsmodell)
- Realisierung öffentlicher Kinderspielplatz
- Neubau einer nachhaltigen Siedlung: u. a. mit Option Pilotprojekt Passivhaus



„Nachhaltiges Wohnen in Uni - Nähe“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Durchführung eines Wettbewerbs zur städtebaulichen Qualitätssicherung der Neubebauung
- Option Pilotprojekt Passivhaus im Neubau (mindestens Realisierung der städtischen Standards)
- Infrastrukturbeitrag Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau

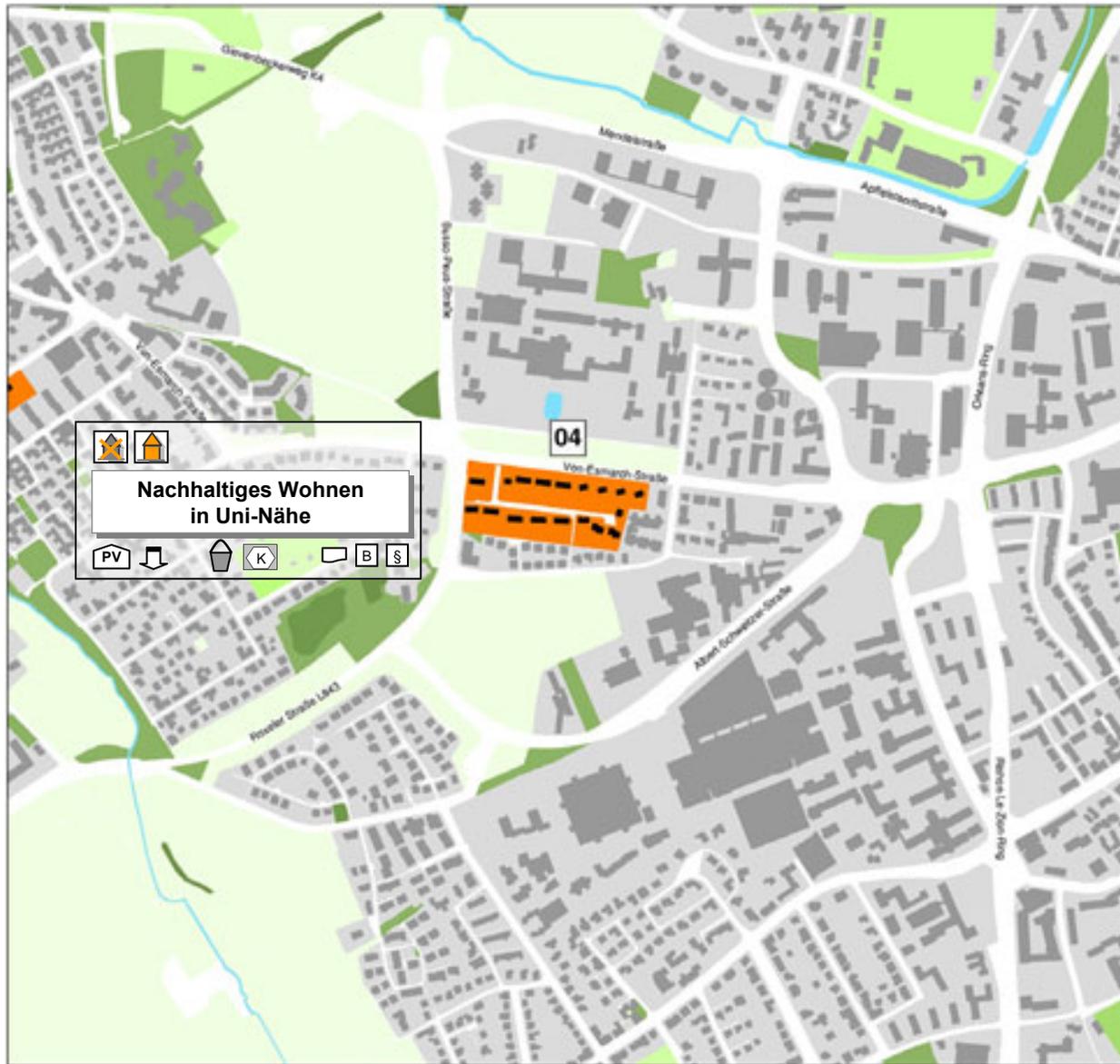
Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Wettbewerb für ein innovatives, zielgruppenorientiertes, verdichtetes Neubaukonzept
Nachhaltigkeitsorientierung ggf. Passivhausstandard
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten
- Städtebaulicher Vertrag
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten





-  Erhaltung
-  Gebäude Ausbau
-  Abriss
-  Neubau

-  Ausbau- |Anbau-Konzept
-  Stellplatzkonzeption
-  Freiflächenkonzept

-  Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
-  Paketverkauf, zielgruppenorientiert
-  Ausschreibung - Bestgebot
-  Direktverkauf

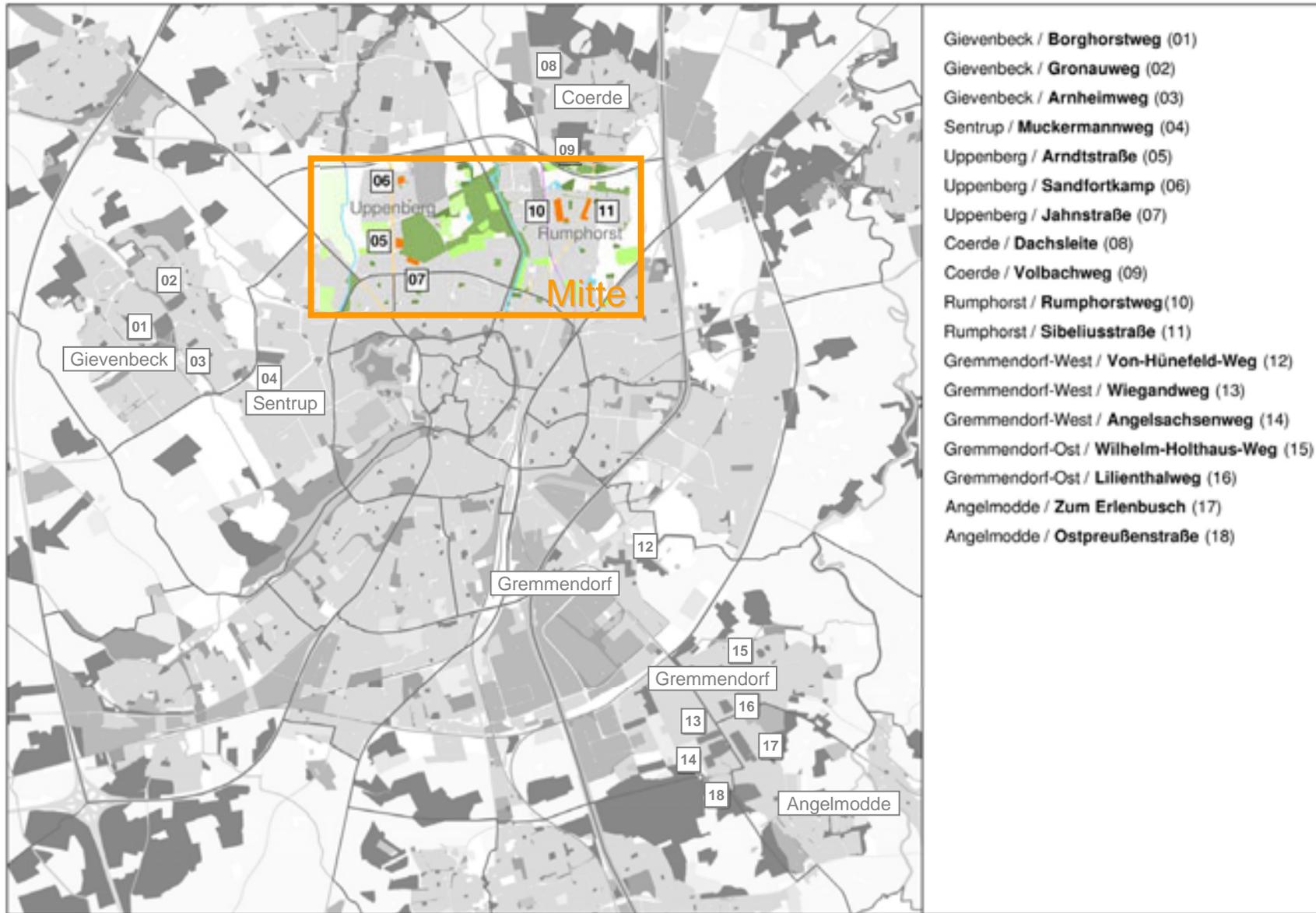
-  Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung
-  Workshop Nutzer | Info Nutzer

-  Bebauungsplan
-  Gestaltungssatzung
-  Denkmalschutz
-  Städtebaulicher Vertrag
-  Erhaltungssatzung

-  Übernahme Spielplatz
-  Neuplanung Spielplatz
-  Neuplanung Kita



Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 339,6 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 4721 (3,15%)

Einwohner: 8.084 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 776 (6,5%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 13,9 % (15,3%)
über 65 Jahre: 14,0 % (17,5%)

ÖPNV: 5 Linien, 6 / Stunde

Stadtteil

Flächengröße: 1,8 ha

Wohneinheiten: 47

Haustypen: 35 Reihenhäuser
12 Doppelhaushälften

3 Standorte

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Uppenberg

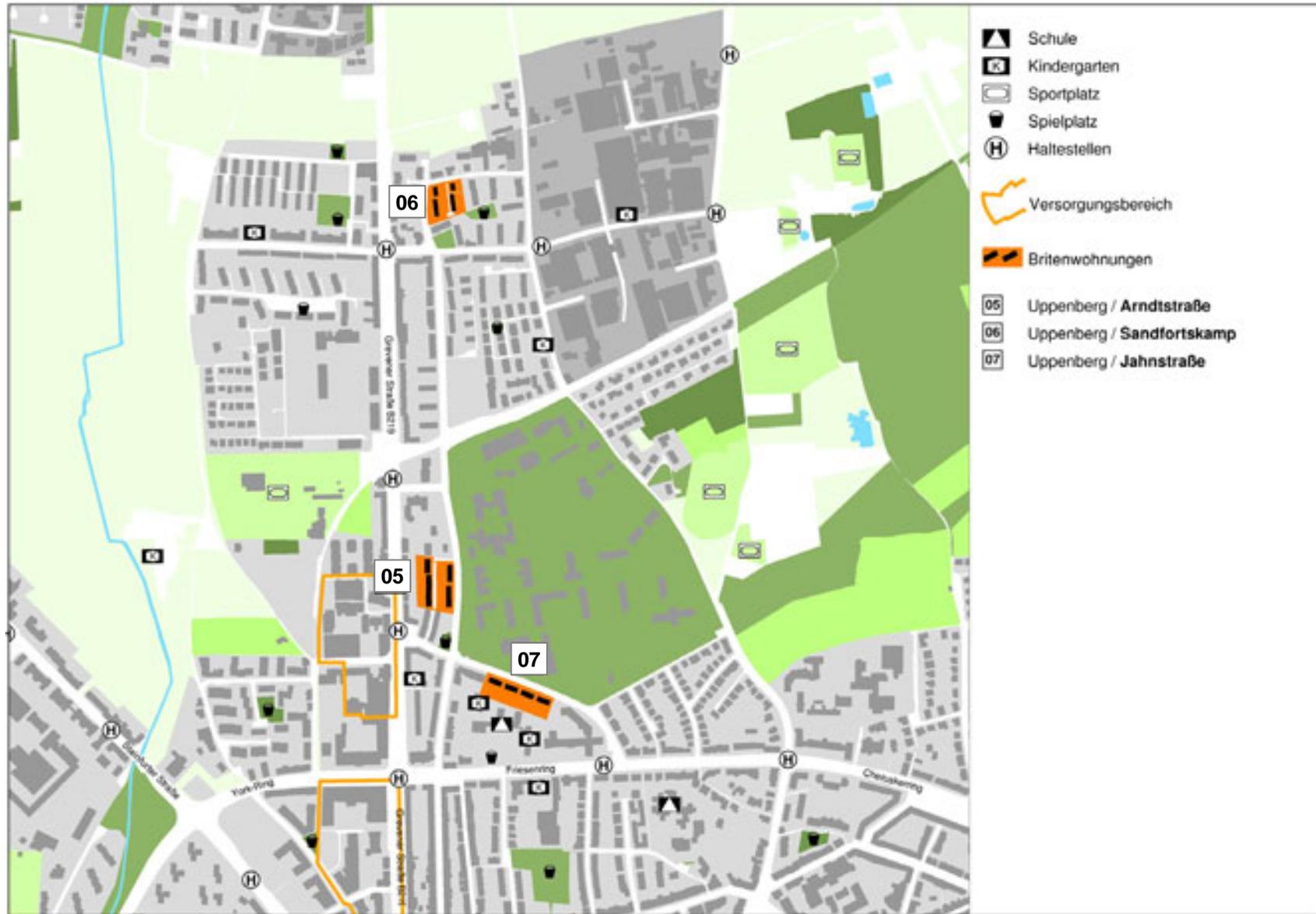
Der Stadtteil Uppenberg liegt im Bereich nördlich des Rings in kurzer Entfernung zur Innenstadt . Er ist geprägt durch die große Ansiedlung des Westfälischen Landeskrankenhauses, durchgrüntem Wohnvierteln vielfach aus den 1950-60er Jahren und gewerblichen Ansiedlungen.

Der Stadtteil verfügt über sehr gute Lagequalitäten wie z.B. kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt und Westf. Landeskrankenhaus sowie zu den kulturellen und Bildungsangeboten der Innenstadt. Zudem bestehen gute Anbindungen an Grün- und Erholungsflächen wie z.B. Bürgerpark-Nord.

Die Versorgung des Stadtteils wird in den Stadtbereichszentren Grevener Straße/Yorkcenter und Grevener Straße/Germania gedeckt. Der Stadtteil verfügt über eine Reihe von Kitas, Schulen auch weiterführende Schulen.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Der FNP stellt keine weiteren Entwicklungsflächen dar.
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion in dieser zentralen Lage speziell auch für den Geschosswohnungsbau.
- Das Ziel Stadt der kurzen Wege kann mit den Standorten weiterentwickelt werden.
- Die Wohnstandorte der britischen Streitkräfte ermöglichen die Nutzung der Flächen für Wohnbebauung.
- Mit der Inanspruchnahme können die vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 1,8 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 170 m Kita: 300 m Schulen: 300 m ÖPNV Haltestelle: Germania Campus 75 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Westf. Landeslinik, Zentrum-Nord, Innenstadt Freiraum: Bürgerpark Nord</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 0,7 ha Wohneinheiten: 27 (ca. 65 – 85 m² Wohnfläche) Haustypen: 27 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: tlw. Garagen am Gebäude, Stellplätze im Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 186 Besonderheiten: keine</p>

„Ruhiges Wohnen nahe Germania-Campus“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Singles und Paare
- ⇒ Familien
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ ggf. Studenten

Stärken

- hohe Lagequalität: Nähe zum Stadtbereichszentrum Yorkcenter bzw. Germania
- kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt, zu Kultur- und Bildungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten

Schwächen

- Parkraumdefizit

Maßnahmen

- Sicherung des Bestandes und Ausschöpfung der Ausbaupotentiale
- Stellplatz- und Parzellierungskonzept: bei Erhalt
- Berücksichtigung Umgebungsschutz angrenzendes Baudenkmal
- Variante Abriss und Neubau: westlicher Teilbereich mit Zielrichtung umgebungsangepasster Geschosswohnungsbau (dichtere Bebauung, Geschossigkeit...) denkbar
 - Neubau : Dichteerhöhung und Stellplatzregelung



„Ruhiges Wohnen nahe Germania-Campus“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ bei Erhalt: Einzelverkauf
- △ bei Abriss westlicher Teilbereich: Paketverkauf: 1 Investor (Miete und Eigentum)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- Anteilige Vergabe zum Festpreis
- bei Abriss Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau
- bei Abriss anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- ggf. Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- ggf. rechtskräftigen Bebauungsplan 186 ändern / aufheben







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 1,6 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 790 m Kita: 380 m Schulen: 900 m ÖPNV Haltestelle: Nienkamp / Dreizehnerstraße 150 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Gewerbegebiet Nienkamp Freiraum: Zugang zur freien Landschaft</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 0,5 ha Wohneinheiten: 12 (ca. 65 – 80 m² Wohnfläche) Haustypen: 8 RH, 4 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplätze vor Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 140 Besonderheiten: Umfeld 2-3 Geschosse tlw. Gewerbebetriebe</p>

„Wohnen am Sandfortskamp“

sinnvolle Zielgruppen

⇒ Besondere Zielgruppen (städtische Wohnbedarfe, z.B. kinderreiche Familien)

Stärken

- Nahversorgung im Bereich der ehem. Lincoln-Kaserne
- unmittelbare Lage an einem Spielplatz
- Kurze Entfernung zu Arbeitsstätten wie z.B. Messkamp, Westf. Klinik für Psychiatrie, Zentrum Nord
- Radwegentfernung zur Innenstadt als Arbeitsplatzschwerpunkt, kulturelle und Bildungseinrichtung
- gute verkehrliche Anbindung über die Grevener Straße
- schnelle Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen

Schwächen

- Lage in einer zum Teil gewerblich orientierten Umgebung
- Kindertagesstätten und Schule schwer fußläufig erreichbar
- Emissionsbelastungen durch Gewerbe

Maßnahmen

- Sicherung des Bestandes und Ausschöpfung der Ausbaupotentiale
- Variante Abriss und Neubau Zielrichtung umgebungsangepasster Geschosswohnungsbau (dichtere Bebauung, Geschossigkeit...) denkbar
- Stellplatzkonzept: bei Erhalt



„Wohnen am Sandfortskamp“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Investor
- bei Abriss Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau
- bei Abriss anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

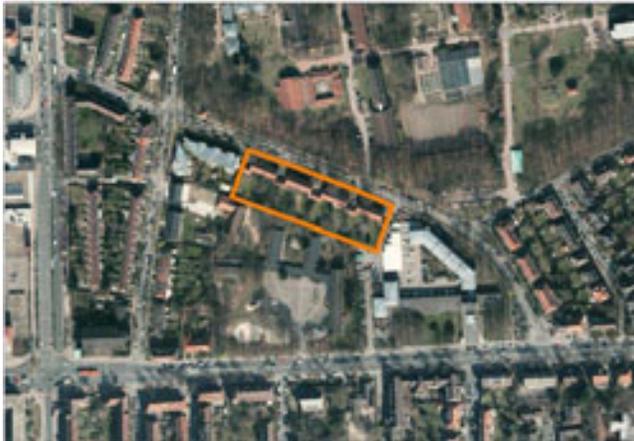
- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- ggf. Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- ggf. Änderung Bebauungsplan 140
- Alternativ: Teilaufhebung
 - Anreiz Neubau (Dichteerhöhung)







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 2,6 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 360 m Kita: 40 m Schulen: 40 m ÖPNV Haltestelle: Polizeipräsidium 180 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum- Nord, Innenstadt Freiraum: Bürgerpark-Nord</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 0,6 ha Wohneinheiten: 8 (ca. 155 m² Wohnfläche) Haustypen: 8 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garage am Gebäude, Stellplätze im Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Durchführungsplan Nr. 2 Besonderheiten: Alleecharakter im Straßenraum, erhaltenswerte Einzelbäume</p>

„Qualitätvolles Wohnen in der Jahnstraße“

sinnvolle Zielgruppen

⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

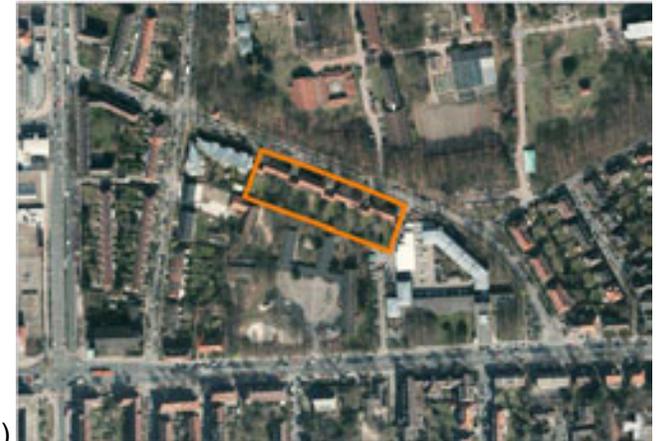
- hohe Lagequalität d.h. direkte Nähe zu Schulen und Kindergärten, Versorgungsstrukturen an der Grevener Straße (Stadtbereichszentrum Yorkcenter/Germania)
- Anbindung an die Grünverbindung und Stadtpark Wienburg, kurze Entfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum-Nord, Innenstadt, kurze Entfernung zu kulturellen und Bildungseinrichtungen
- Anbindung ÖPNV

Schwächen

- Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum

Maßnahmen

- Abriss und Neubau, da Umgebungsbebauung bereits dichter bebaut – Zielrichtung hochwertiger Geschosswohnungsbau
- Sicherung der erhaltenswerten Grünstrukturen



„Qualitätvolles Wohnen in der Jahnstraße“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf 1 Investor (Miete und Eigentum)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- einheitliches Gebäudekonzept für Mehrfamilienhausbau
- Infrastrukturbeitrag Investor
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

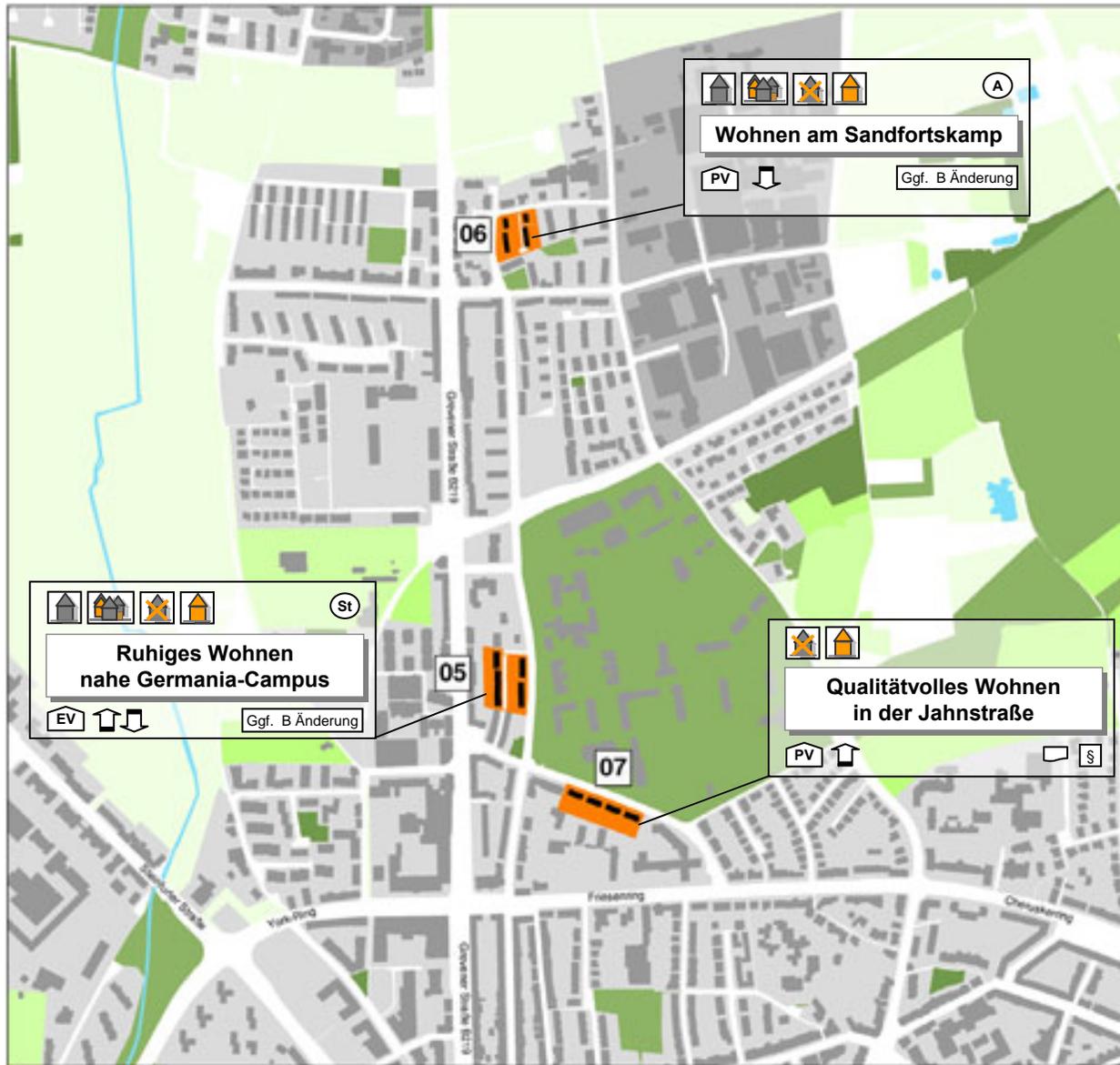
Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- Bebauungsplan vorhanden (Fluchtlinien vorgegeben): Einfügung der Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung
- Mehrfachbeauftragung Hochbau
 - Sicherung der Architekturqualität
- Städtebaulicher Vertrag
 - Sicherung der in der Mehrfachbeauftragung aufgezeigten Qualitäten





- Erhaltung
- Gebäude Ausbau
- Abriss
- Neubau

- Ausbau- |Anbau-Konzept
- Stellplatzkonzeption
- Freiflächenkonzept

- Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
- Paketverkauf, zielgruppenorientiert
- Ausschreibung - Bestgebot
- Ausschreibung – Festpreis bzw. Direktverkauf

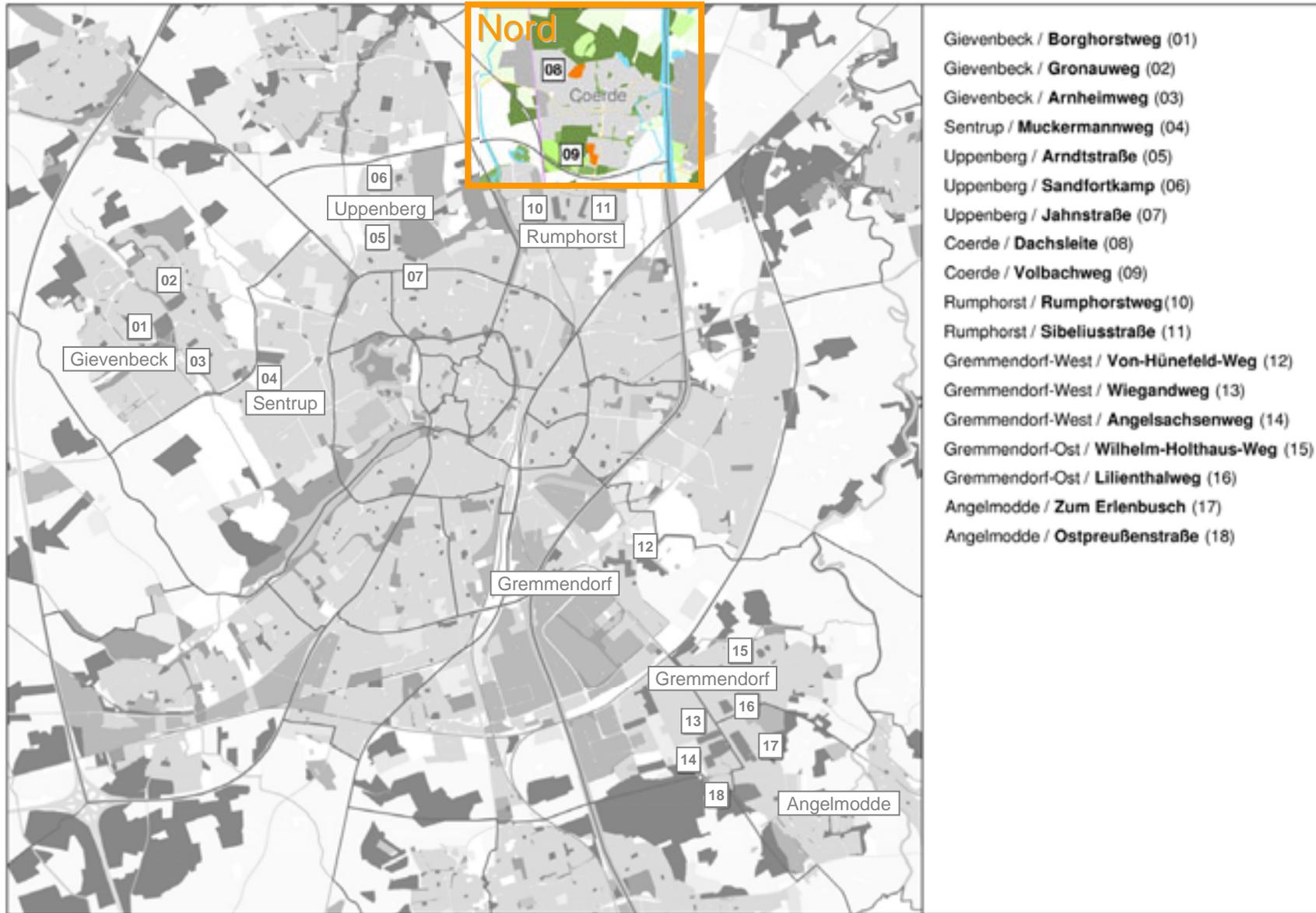
- Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung
- Workshop Nutzer | Info Nutzer

- Bebauungsplan
- Gestaltungssatzung
- Denkmalschutz
- Städtebaulicher Vertrag
- Erhaltungssatzung

- Übernahme Spielplatz
- Neuplanung Spielplatz
- Neuplanung Kita



Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 586,1 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 4.245 (2,83%)

Einwohner: 10.045 (6,47%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 261 (2,2%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 21,7 % (15,3%)
über 65 Jahre: 17,3 % (17,5%)

ÖPNV: 2 Linien, 6 / Stunde

Stadtteil

Flächengröße: 3,2 ha

Wohneinheiten: 89

Haustypen: 66 Reihenhäuser
18 Doppelhaushälften
5 Einfamilienhäuser

2 Standorte

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Coerde

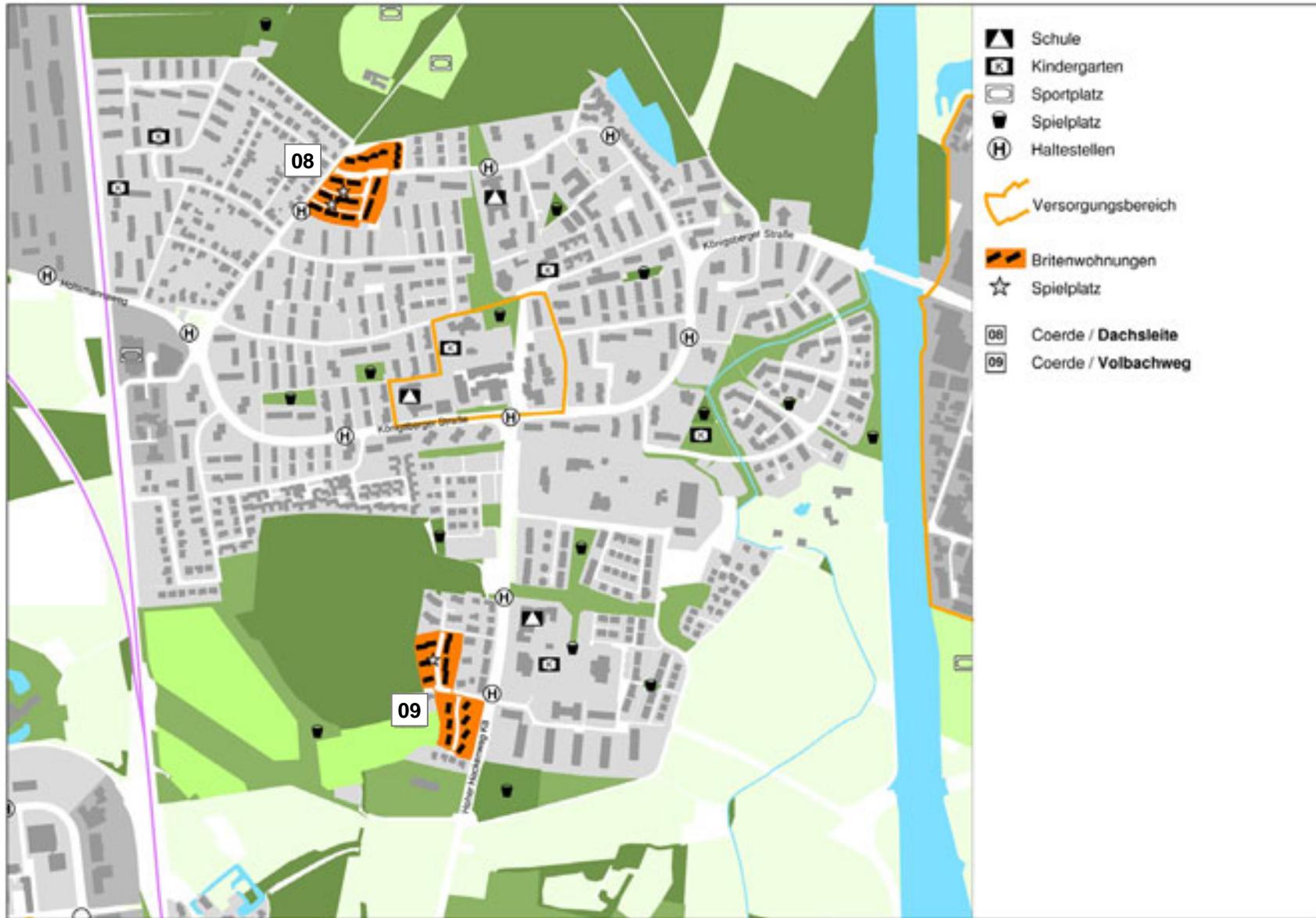
Coerde ist neben der Aaseestadt der erste völlig neu geplante Stadtteil Münsters. Die Pläne der Großwohnsiedlung stammen aus dem Jahr 1958; die Umsetzung der Planung erfolgte zwischen 1962-70. Heute weist der Stadtteil neben verdichtetem Geschosswohnungsbau ein Mix aus Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf.

Zahlreiche Kasernen der britischen Streitkräfte prägten den Stadtteil, diese sind heute z.T. Wohnstandorte bzw. Gewerblich umgenutzt.

Der Stadtteil verfügt über einen hohen Lagefaktor: gute Anbindung (Rad) zur Innenstadt, zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum-Nord sowie zum Grundversorgungszentrum Hamannplatz. Der Stadtteil ist eingebunden in Grün- und Erholungsbereiche: Waldflächen, DEK und die Rieselfelder.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Im Stadtteil bestehen- nach Umbau der Portsmouth-Kaserne und des ehemaligen Sportplatzes keine weiteren Neubaupläne.
- Die WE der britischen Streitkräfte ermöglichen damit ein weiteres Wachstum des Stadtteils in integrierten Lagen und eine Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Wohnstandorte mit vorwiegend RH können den Wohnungsmarkt um dieses Angebot erweitern und attraktiveren, damit neue Bevölkerungsgruppen in den Stadtteil ziehen.
- Durch die zusätzlichen Wohneinheiten in integrierten Lagen können die vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 4,0 km Nahversorgung : 400 m Grundversorgungszentrum Kita: 230 m Schulen: 270 m ÖPNV Haltestelle: 150 m Coerheide (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum-Nord Freiraum: angrenzender Wald bzw. Sport- und Erholungsbereich</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 1,6 ha Wohneinheiten: 49 (ca. 75 – 130 m² Wohnfläche) Haustypen: 40 RH, 4 DHH, 5 EFA Baualter: 1960er Geschossigkeit: 2 Parken: Garage am Gebäude, Stellplatz vor dem Gebäude und Straßenraum, Sammelgarage Denkmalwürdige Struktur: nein, aber erhaltenswerte städtebauliche und architektonische Qualitäten Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: Wald mit Sportflächen, Klinkerfassade, Spielplätze, Einzelbäume, prägende Vorgartenbereiche</p>

„Vielfältige Lebensformen an der Coerheide“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ Familien (mit Kindern)

Stärken

- Lage zu Grün- und Erholungsflächen
- Lage zu Sportflächen
- ruhige Lage
- Erreichbarkeit von Grundschule und Kindertagesstätte gesichert
- fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung

Schwächen

- sehr heterogene Siedlungsstruktur im Umfeld (Einfamilienhäuser und Hochhäuser)

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes: bauliche Gestaltung sichern
- An-/Ausbaukonzept: östliche Reihenhaus-Zeile, Doppelhäuser rückwärtige Anbauten ermöglichen (Erhöhung der Wohnfläche, Wintergarten)
- Stellplatzkonzept: Ordnung des ruhenden Verkehrs (insbesondere südlicher Reihenhausbereich)



„Vielfältige Lebensformen an der Coerde“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- Standort mit hohem sozialen Steuerungsbedarf

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Erhaltungssatzung:
 - einheitliches städtebauliches Konzept mit verschiedenen Haustypen aus den 1960er Jahren
- (einfacher) Bebauungsplan
 - Sicherung der städtebaulichen Grund- und Gestaltungsstruktur
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
 - einheitliche Klinkerfassaden- und Dachgestaltung (Farbe, Material, keine Dachausbauten)







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 3,2 km Nahversorgung : Grundversorgungszentrum 500 m Kita: 180 m Schulen: 160 m ÖPNV Haltestelle: Meerwiese 100 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum-Nord, Innenstadt Freiraum: Großer Busch</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 1,6 ha Wohneinheiten: 40 (ca. 75 – 115 m² Wohnfläche) Haustypen: 26 RH, 14 DHH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplatz am Gebäude, Sammelgarage als Garagenzeile Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: angrenzend Wald (Großer Busch), Spielplatz, Lärm Hoher Heckenweg, erhaltenswerte Einzelbäume, Dungweg</p>

„Innovatives Wohnen am Großen Busch“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Bau-/Wohngemeinschaften
- ⇒ Mehrgenerationen
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ ggf. Studenten

Stärken

- Lage zu Grün- und Erholungsflächen
- Radwegentfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt/ Zentrum Nord
- Fuß- und Radwegeanbindung zum Grundversorgungszentrum Coerdemarkt
- integrierte Lage in einem Wohngebiet
- Kindertagesstätten und Grundschule fußläufig erreichbar (Hoher Heckenweg muss überquert werden, es besteht Fußgängerampel)

Schwächen

- z. T. Verlärmung der südlich liegenden Bereiche durch Hohen Heckenweg

Maßnahmen

- Sicherung der städtebaulichen Strukturen im südlichen Teil, insbes. Stellung der Gebäude
- weitestgehende Gestaltungs- und Baufreiheit im nördlichen Teil
- innovative Wohnformen: z.B. Reihenhäuser für Baugemeinschaften / Mehrgenerationenwohnen
- An-/Ausbaukonzept: rückwärtige Anbauten ergänzbar
- Stellplatz- und Parzellierungskonzept



„Innovatives Wohnen am Großen Busch“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf: südlicher Teilbereich (Eigentum)
- △ Paketverkauf: nördlicher Teil (Baugemeinschaften)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- qualitatives Verkaufsexposé insbes.: anteilige Vermarktung in Richtung Bau-/ Wohngemeinschaften
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilige Vergabe zum Festpreis

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Ggf. Information zum Thema „innovatives Wohnen“ für Bau- / Wohngemeinschaften

Instrumente

- Einfacher Bebauungsplan
→ Struktursicherung, gleichwohl Gestaltungs- und Baufreiheit, Regelung der Stellplätze
- ggf. Wettbewerb
→ „innovatives Wohnen“





	Erhaltung
	Gebäude Ausbau
	Abriss
	Neubau

	Ausbau- Anbau-Konzept
	Stellplatzkonzeption
	Freiflächenkonzept

	Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
	Paketverkauf, zielgruppenorientiert
	Ausschreibung - Bestgebot
	Ausschreibung - Festpreis bzw. Direktverkauf

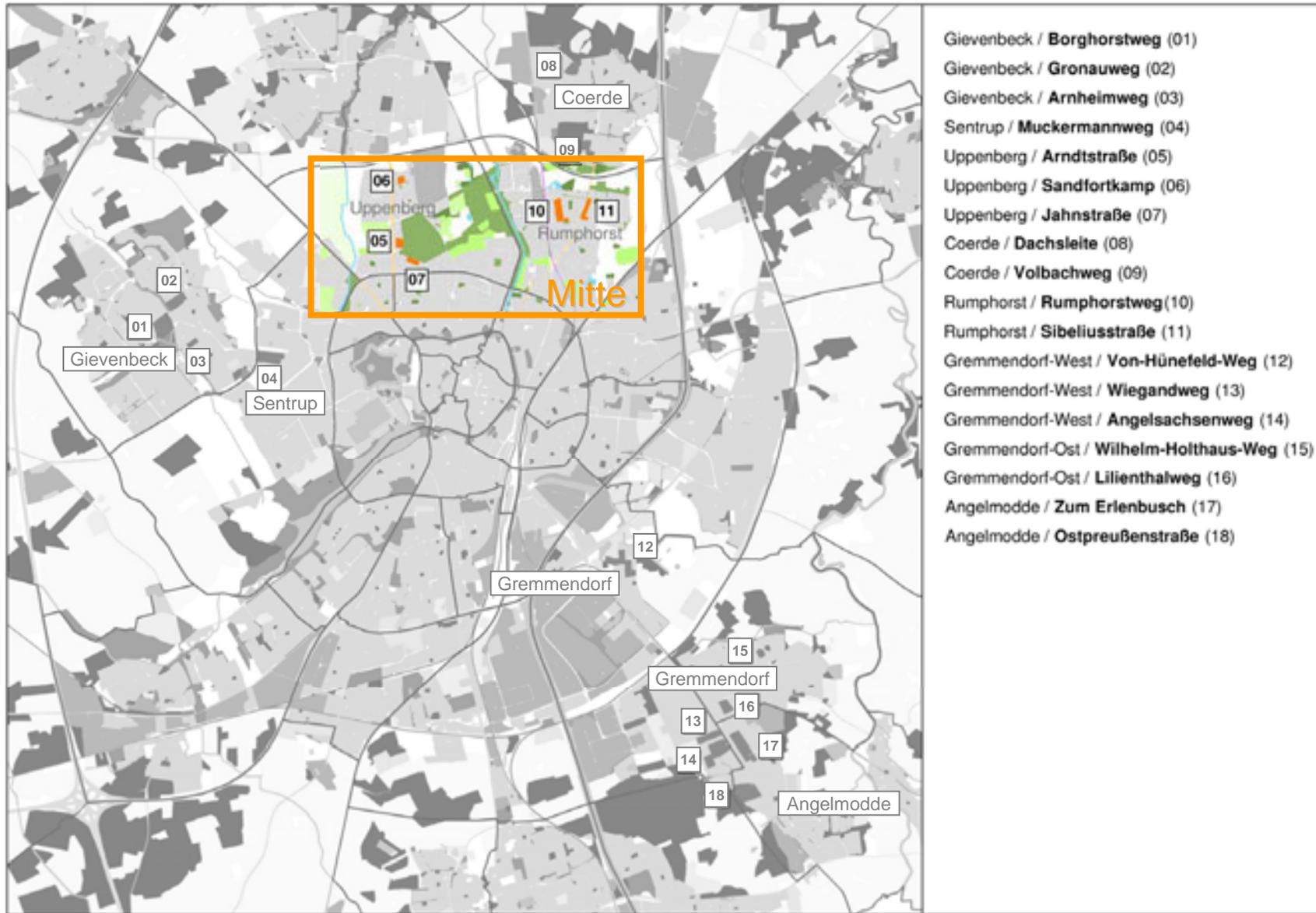
	Wettbewerb Mehrfachbeauftragung
	Workshop Nutzer Info Nutzer

	Bebauungsplan		Städtebaulicher Vertrag
	Gestaltungssatzung		Erhaltungssatzung
	Denkmalschutz		

	Übernahme Spielplatz		Neuplanung Spielplatz
	Neuplanung Kita		



Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 319,4 ha (1,04%)

Wohneinheiten: 3.968 (2,65 %)

Einwohner: 7829 (2,75%)

Neubauten pro Jahr (2001- 2010): 182 (1,5%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 17,3 % (15,3%)
über 65 Jahre: 18,8 % (17,5%)

ÖPNV: 6 Linien, 6 / Stunde

Stadtteil

Flächengröße: 2,9 ha

Wohneinheiten: 47

Haustypen: 29 Reihenhäuser
18 Einfamilienhäuser

2 Standorte

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Rumphorst

Das Stadtviertel liegt im nördlichen Stadtgebiet zwischen den Bahnlinien nach Rheine und Osnabrück. Die bauliche Entwicklung setzte in den 1960er Jahren ein. Reihen- und Mehrfamilienhäuser bestimmen die Siedlungsstruktur.

Der Bereich Rumphorst grenzt an einen wichtigen städtischen Grün- und Belüftungskorridor, dem Hoppengarten, in dem ca. 300 Kleingärten angelegt wurden.

Ein Fuß- und Fahrradtunnel unter den Bahngleisen ermöglicht einen direkten Zugang zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum-Nord. Ein Bahnhofspunkt ist seit 1995 in Betrieb.

Im Bereich Thomas-Morus-Weg ist eine Kirche, Kindertagesstätte und eine Schule angesiedelt.

Die Grundversorgung wird z. T. durch die Nahbereichszentren im Bereich Hoher Heckenweg und Zentrum-Nord abgedeckt; Ergänzungen sind erforderlich.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Der Stadtteil verfügt vor allem aufgrund seiner über zentralen Lage und seiner durchgrüneten Wohnbereiche ein hohes Potenzial für eine weitere Wohnentwicklung.
- Der Standort Rumphorstweg (einziger Wohnstandort mit nur freistehenden Einfamilienhäusern, großen Wohnflächen und sehr großen Gärten) wird die bisherige Stärke des Stadtteils unterstützen.
- Die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen am Hohen Heckenweg müssen dem Bedarf angepasst werden.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 3,3 km Nahversorgung : 450 m Nahbereichszentrum Kita: 830 m Schulen: 850 m ÖPNV Haltestelle: Braseweg 300 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum-Nord Freiraum: Hoppengarten, Bürgerpark-Nord, Großer Busch</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 1,8 ha Wohneinheiten: 18 (ca. 155 – 175 m² Wohnfläche) Haustypen: 18 EFA Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: erhaltenswerte Einzelbäume, Grundstücke aufgeschüttet voraussichtlich mit Bauschutt aus der Innenstadt nach 1945 (Niveau von Straße an ansteigend), östlicher Fußweg</p>



„Gartenstadt Rumphorstweg“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien
- ⇒ Mehrgenerationen
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- große Grundstücke und Wohnflächen
- integrierte Lage in einem Wohngebiet
- einziger Standort im Stadtgebiet mit nur freistehenden Einfamilienhäusern
- unmittelbare Lage zum Arbeitsplatzschwerpunkt Zentrum Nord
- Radwegentfernung zur Innenstadt: Arbeitsplatzschwerpunkt, Angebote für Bildung und Kultur
- Radwegeentfernung zu Kindertagesstätten und Schulen

Schwächen

- leichte Lärmbelastung durch die Bahnstrecke
- lediglich Grundversorgung im Bereich Zentrum Nord und Hoher Heckenweg (beides Nahbereichszentren)

Maßnahmen

- Erhalt des Gartenstadtcharakters: Städtebauliche Grundstruktur der Siedlung sichern
- Gestaltungskatalog für die Gebäude (Bestand bzw. Option Abriss/Neubau)
- Freiflächenkonzept: insbes. Gestaltung der Vorgartenbereiche, ...
- Realisierung Kindertagesstätte im Gebäude Vivaldistraße (Anmietungsmodell)



„Gartenstadt Rumphorstweg“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- (einfacher) Bebauungsplan
→ Sicherung der städtebauliche Grundstruktur
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
→ ggf. Gestaltungskatalog für die Gebäude (Beispiele für Umbau im Bestand und Neubau) und die wesentlichen Charakteristika des Freiraums







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 2,5 km Nahversorgung : Nahbereichszentrum 600 m Kita: 780 m Schulen: 850 m ÖPNV Haltestelle: Sibeliusstraße 90 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Zentrum Nord, Innenstadt Freiraum: Großer Busch, Hoppengarten</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 1,1 ha Wohneinheiten: 29 (ca. 80 – 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 29 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgarage als Gruppe, Stellplätze vor Gebäude, Stellplätze im Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 286 Besonderheiten: Dungwege</p>

„Gut versorgt Wohnen“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Schwerpunkt Senioren, Mobilitätseingeschränkte
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- Lage zu Grün- und Erholungsflächen (z.B. Hoppengarten)
- Radwegentfernung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Innenstadt/ Zentrum Nord
- Radwegeanbindung zum Grundversorgungszentrum Coerdemarkt / Fußwegeverbindung zum Nahversorgungsstandort am Hohen Heckenweg
- integrierte Lage in einem Wohngebiet
- Kindertagesstätte fußläufig erreichbar

Schwächen

- fußläufig nur Grundversorgung
- Grundversorgung langfristig an bestehendem Standort nicht gesichert
- Immissionsbelastung durch den Hohen Heckenweg

Maßnahmen

- Abriss und Neubau im umgebungsangepassten verdichteten Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau
- neuer „Nahversorger“ (ca. 700 - 800 m² Verkaufsfläche, südwestliches Grundstück) mit Wohnen im OG
- ggf. Erhalt der nördlichen Reihenhäuser denkbar
- Realisierung Kindertagesstätte (Anmietungsmodell)



„Gut versorgt Wohnen“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

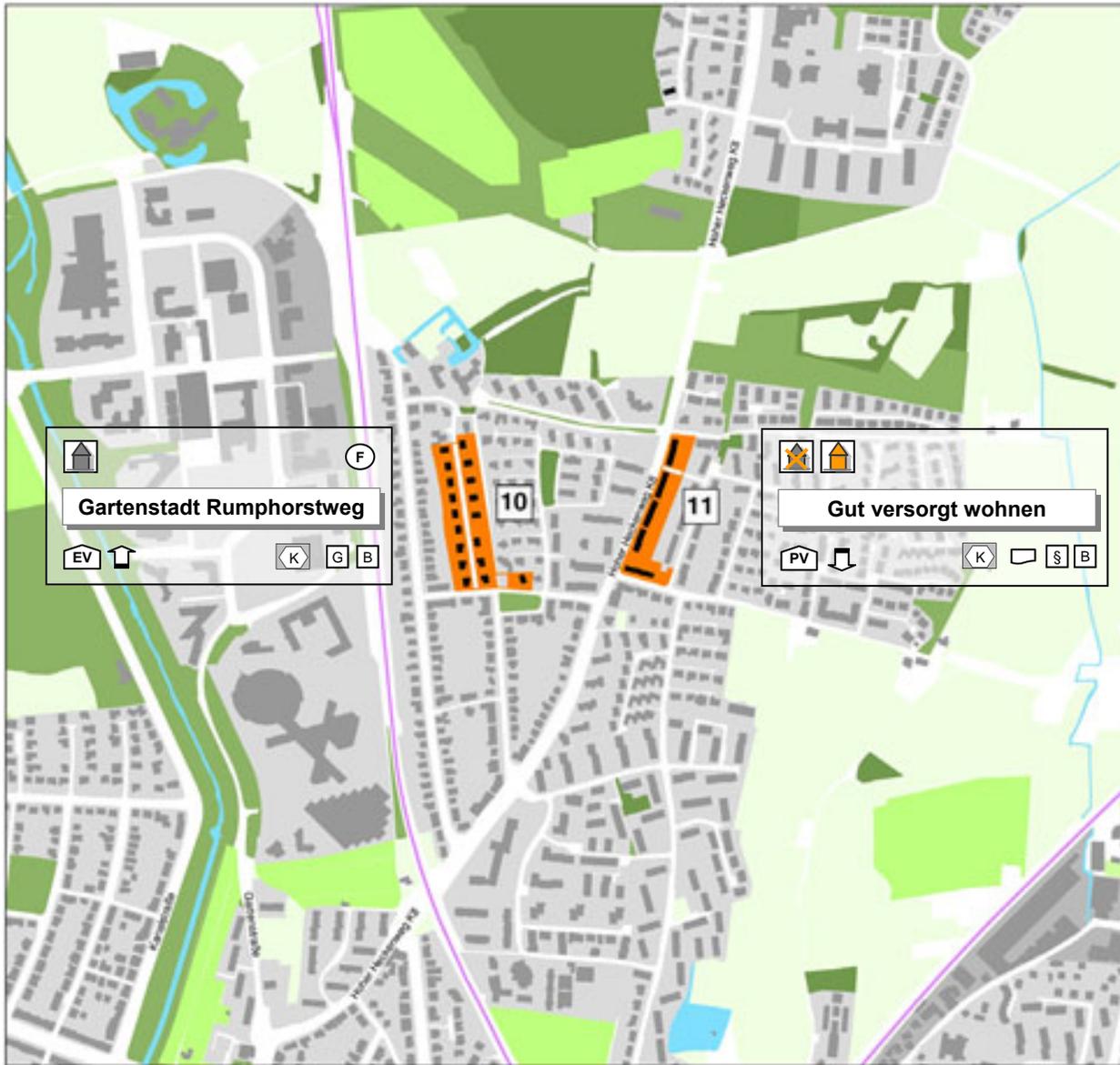
Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Mehrfachbeauftragung
→ Erarbeitung eines nutzungs- und zielgruppenorientierten Neubaukonzeptes
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
→ Sicherung von städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten
- Durchführungsvertrag
→ Sicherung von städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten





Erhaltung

Gebäude Ausbau

Abriss

Neubau

Ausbau- |Anbau-Konzept

Stellplatzkonzeption

Freiflächenkonzept

Einzelvergabe, zielgruppenorientiert

Paketverkauf, zielgruppenorientiert

Ausschreibung - Bestgebot

Direktverkauf

Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung

Workshop Nutzer | Info Nutzer

Bebauungsplan Städtebaulicher Vertrag

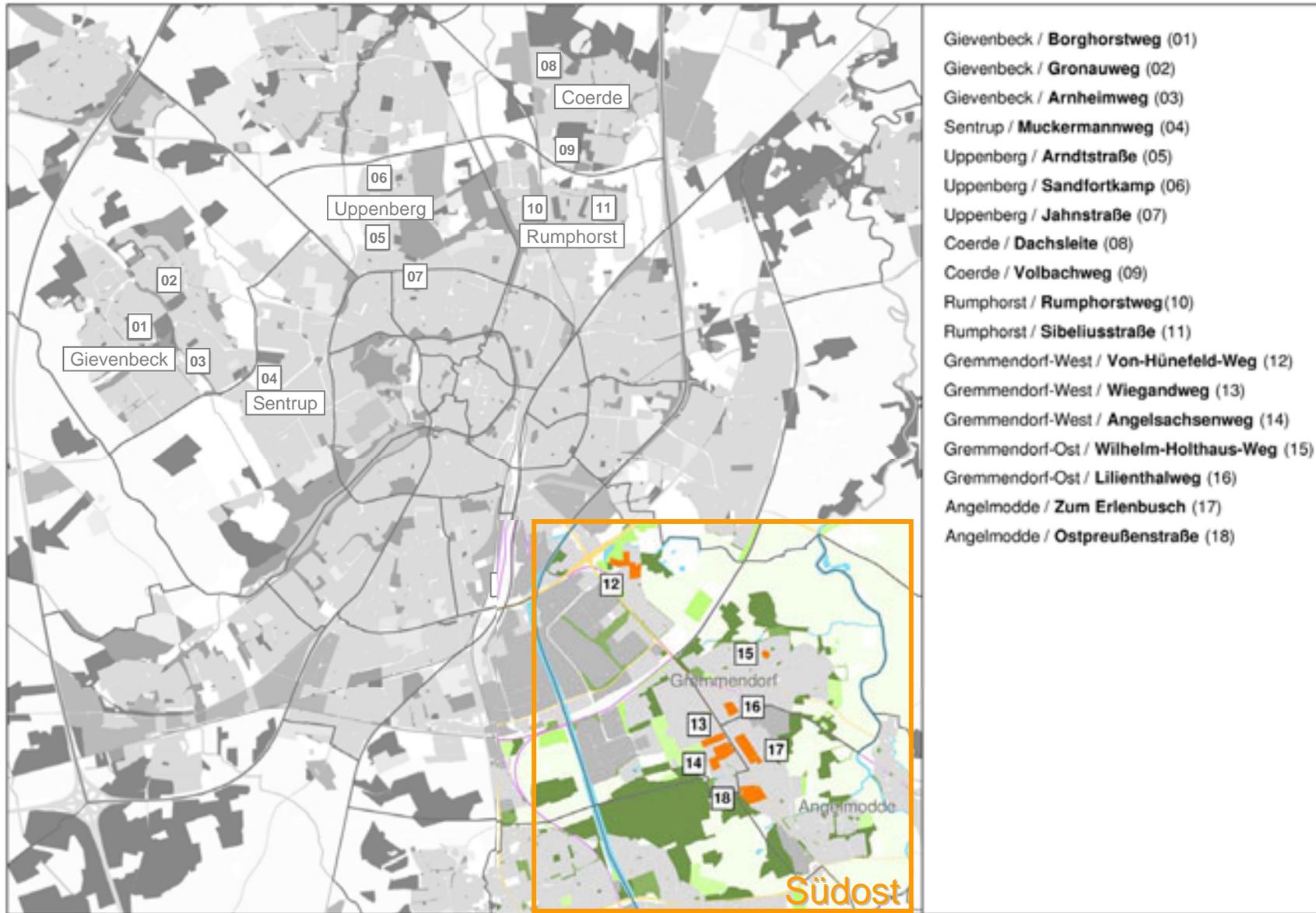
Gestaltungssatzung Erhaltungssatzung

Denkmalschutz

Übernahme Spielplatz Neuplanung Spielplatz

Neuplanung Kita

Standorte der britischen Wohnungen im Stadtgebiet Münster





Flächengröße: 1593,2 ha (5,08%)

Wohneinheiten: 8670 (5,79%)

Einwohner: 18.452 (6,47%)

Neubauten: 2001- 2010: 427 (3,6%)

Alterstruktur: 0 -17 Jahre: 18,9 % (15,3%)
über 65 Jahre: 18,7 % (17,5%)

ÖPNV: 3/2/2 Linien, 6/3/3 pro Stunde
Gr.West/Gr.Ost/Angelmodde

Stadtteil

Flächengröße: ca. 19 ha

Wohneinheiten: 432

Haustypen: 5 Mehrfamilienhäuser (20 WE)
17 Zweifamilienhäuser (34 WE)
302 Reihenhäuser
54 Doppelhaushälften
22 Einfamilienhäuser

7 Standorte

(%: Vergleich zur Gesamtstadt)

Gremmendorf / Angelmodde-West

Der Stadtteil Gremmendorf /Angelmodde-West liegt im südöstlichen Stadtgebiet. Der Stadtteil entwickelte sich aus einem alten Villen- und Militärstandort. Neue Wohnbauflächen entstanden in den 1990er Jahren im Bereich Angelsachsenweg und Erbdrostenweg.

Der Stadtteil wird über den Albersloher Weg an die Innenstadt sowie an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Der Albersloher Weg trennt den Stadtteil und verursacht aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine erhebliche Lärmbelastung.

Der Stadtteil verfügt über kein attraktives Zentrum mit Aufenthaltsqualität.

Ziele und Chancen für den Stadtteil

- Im FNP sind keine weiteren Siedlungsflächen ausgewiesen.
- Die Wohnungen der britischen Streitkräfte ermöglichen den weiteren Zuzug vor allem von Familien und damit die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen. Aufgrund der Vielzahl der Wohneinheiten und des voraussichtlich zeitgleichen Abzugs der britischen Streitkräfte kann es zu einer Überlastung der Infrastrukturen kommen.
- Da die Wohnstandorte der britischen Streitkräfte vielfach eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen, gilt es diese vorrangig zu sichern.

Der Wohnstandort Lütkenbeck zeigt eine hohe Lagequalität aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt und der Lage im Grünen auf. Gleichzeitig weist der Standort eine nicht integrierte Lage im Stadtgebiet auf.







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 3 km</p> <p>Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 1,3 km, Grundversorgungszentrum 1,4 km, Nahbereichszentrum 1,5 km</p> <p>Kita: 1,3 km</p> <p>Schulen: 1,5 km</p> <p>ÖPNV Haltestelle: Loddenheide 320 m (20 Minuten-Takt)</p> <p>Arbeitsplatzschwerpunkten: Gewerbegebiet Loddenheide, Innenstadt</p> <p>Freiraum: Lütkenbeck, Werseraum</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 3,4 ha</p> <p>Wohneinheiten: 116 (ca. 65 – 90 m² Wohnfläche)</p> <p>Haustypen: 102 RH, 14 DHH</p> <p>Baualter: 1950er</p> <p>Geschossigkeit: 2</p> <p>Parken: Sammelgarage als Garagenzeile, Stellplätze vor dem Gebäude und im öffentlichen Straßenraum</p> <p>Denkmalwürdige Struktur: nein</p> <p>Planungsrecht: § 34 BauGB</p> <p>Besonderheiten: Rückhaltebecken, Honebach, Spielplätze, Einzelbäume, hoch gelegene Grundstücke</p>

„Individuelle Wohnformen am Gasometer“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ „Individualisten“
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ ggf. Studenten

Stärken

- unterschiedliche Wohnformen
- geringe Entfernung zur Innenstadt, Arbeitsplatzschwerpunkten z.B. Gewerbegebiet Loddenheide
- gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionalen Verkehr
- Lage in dem attraktiven Grünbereich Lütkenbeck

Schwächen

- kein städtebaulich integrierter Standort / große Entfernung zu sozialen Infrastrukturen wie Schulen und Kindergärten
- südliche Bereich ungeordnet
- Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle Loddenheide
- keine Treffpunkte, keine Identifikationspunkte
- überwiegend keine Barrierefreiheit

Maßnahmen

- Sicherung der nördlichen Spielfläche und ggf. Erweiterung nach Osten: Realisierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes
- Umnutzung der südlichen Spielfläche (z.B. Stellplätze, ergänzende Bebauung, ...)
- Sicherung des baulichen Bestandes
- Stellplatz- und Parzellierungskonzept



„Individuelle Wohnformen am Gasometer“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf (nördlicher Bereich)
- △ Paketverkauf (südlicher Bereich): Direktverkauf an städtisches Wohnungsunternehmen und/oder münsterische Wohnungsgenossenschaft (Standort mit sozialem Steuerungsbedarf)

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- § 34 BauGB:
→Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung





-  Erhaltung
-  Gebäude Ausbau
-  Abriss
-  Neubau

-  Ausbau- |Anbau-Konzept
-  Stellplatzkonzeption
-  Freiflächenkonzept

-  Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
-  Paketverkauf, zielgruppenorientiert
-  Ausschreibung - Bestgebot
-  Direktverkauf

-  Wettbewerb | Mehrfachbeauftragung
-  Workshop Nutzer | Info Nutzer

-  Bebauungsplan
-  Gestaltungssatzung
-  Denkmalschutz
-  Städtebaulicher Vertrag
-  Erhaltungssatzung

-  Übernahme Spielplatz
-  Neuplanung Spielplatz
-  Neuplanung Kita









Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 5,3 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 250 m Kita: 250 m Schulen: 800 m ÖPNV Haltestelle: Paul-Engelhard-Weg 120 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 1,7 ha Wohneinheiten: 27 (ca. 115 m² Wohnfläche) Haustypen: 27 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgaragen als Garagenzeilen Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB (BP 142 V Straßenbegrenzungslinie) Besonderheiten: unmittelbare Nähe zur York-Kaserne, Spielplätze zwischen Garagen, tlw. erhöhte Grundstücke</p>

„ Familienwohnen an der York Kaserne“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Mehrgenerationen
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- zentrale Lage im Stadtgebiet, zum bestehenden und zum geplanten Zentrum
- Lage zu den bestehenden Grün- und Erholungsflächen z.B. Große Lodden, Dortmund-Ems-Kanal
- Erreichbarkeit der bestehenden Kindertagesstätten und Schulen auf der gegenüberliegenden Seite Albersloher Weg

Schwächen

- Verkehrsbelastung und Barriere durch den Albersloher Weg (trotzdem ruhig)

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes: Sicherung der einheitlichen Gestaltungssituation der Hausgruppen
- Neubaukonzept: Einzel- / Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich
- Stellplatzkonzept: kein Verkauf der Garagen ggf. Abriss und Neuerrichtung (ggf. Umnutzung der Flächen im Rahmen der Planungen York-Kaserne)
- An-/Ausbaukonzept: Anbau im Bestand im rückwärtigen Bereich nur einheitlich für die gesamte Hausgruppe
- Freiflächenkonzept: Eindruck der freien Vorgartenbereiche sichern (Nebenanlagen und Einfriedigung ausschließen), ...
- Parzellierungskonzept



„ Familienwohnen an der York Kaserne“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Abstimmung mit Planungen auf der York-Kaserne (insb. Garagen)
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- Anteilige Vergabe zum Festpreis
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- (einfacher) Bebauungsplan:
 - Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Sicherung der städtebaulichen Gestalt
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 5,5 m Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 300 m Kita: 290 m Schulen: 570 m ÖPNV Haltestelle: Heidestraße 110 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 4,0 ha Wohneinheiten: 37 (ca.115 – 175 m² Wohnfläche) Haustypen: 3 RH, 14 DHH, 20 EFA Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen am Gebäude, Sammelgarage Denkmalwürdige Struktur: ja Planungsrecht: § 34 BauGB (BP Nr.390 Leitungs-/Erschließungsrecht / Nr.142V Straßenbegrenzungslinie) Besonderheiten: Erhöhte Lage der Häuser, erhaltenswerte Einzelbäume, homogene Anlage</p>

„Gartenstadt Große Lodden“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Mehrgenerationen
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- Lage zum zukünftigen Zentrum
- gute Verkehrsanbindung (Albersloher Weg, ÖPNV, Rad)
- große Grundstücke
- gute Anbindung an Kindertagesstätten, Grundschulen, Grünflächen und Naherholungsbereiche
- geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten z.B. Gewerbegebiet Loddenheide
- Gartenstadtcharakter: „Tor“ / Eingangssituation zum Grünraum Große Lodden

Schwächen

- z. T. Lärmbelastung durch den Albersloher Weg /Angelsachsenweg
- fehlender Fuß- und Radweg am Angelsachsenweg

Maßnahmen

- Sicherung der vorhandenen Strukturen / vorhandenen Charakter der Gartenstadt erhalten: große Grundstücke, Vorgartenbereich frei halten, überbaubare Fläche / Baumasse begrenzen,... (in Einklang mit dem Denkmalschutz)
- An-/Ausbaukonzept: verträgliche Anbauten im rückwärtigen Bereich zulassen (in Einklang mit dem Denkmalschutz)
- Freiflächenkonzept: z. B. Gestaltung unversiegelter Flächen, Einfriedigung der großen Grundstücke, Nebenanlagen,...
- Parzellierungskonzept



„Gartenstadt Große Lodden“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf
- △ Paketverkauf: südliche Zeilenbebauung

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Prüfung Denkmalschutz (im Benehmen mit dem LWL/WAFD):
 - wichtiges Dokument deutscher Nachkriegsgeschichte und frühes Beispiel moderner Gartenstadtgestaltung der 1950er Jahre und objektbezogene Qualitäten
- Bebauungsplan:
 - unterstützende Regelungen zum Erhalt der Gartenstadt treffen
- gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Sicherung der städtebaulichen Gesamtstruktur und Gestaltqualität







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 4,9 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 970 m Kita: 150 m Schulen: 350 m ÖPNV Haltestelle: Gremmendorf-Ehrenmal 450 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Loddenbach</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 0,6 ha Wohneinheiten: 20 (ca. 110 m² Wohnfläche) Haustypen: 20 RH Baualter: 2000er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgaragen, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 397 Besonderheiten: Neubauten, Lage im Neubaugebiet, Klinkerfassade</p>

„Nachbarschaftliches Wohnen für Familien im Neubau“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- Lage im bestehenden Neubaugebiet und Grünbereichen
- Neubaustandard
- hohe Lagequalität (ruhige Lage, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten)
- verkehrliche Anbindung (Innenstadt, regionale und überregionale Ziele, Fuß-/Radwegenetz)

Schwächen

- Entfernung zur Nahversorgung
- Entfernung zu ÖPNV-Haltestelle

Maßnahmen

- keine



„Nachbarschaftliches Wohnen für Familien im Neubau“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- anteilige Vergabe zum Festpreis

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept

Instrumente

- Bebauungsplan Nr. 397: keine Änderung nötig







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 5,1 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 200 m Kita: 300 m Schulen: 550 m ÖPNV Haltestelle: Paul-Engelhard-Weg 220 m (20 Minuten-Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 1,5 ha Wohneinheiten: 33 (ca. 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 33 RH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Stellplätze vor Gebäude, tlw. Garagen am Gebäude Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: homogener Straßenraumeindruck, Straßenführung; Dungwege</p>

„Zentrumsnahes Wohnquartier mit Charakter“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien
- ⇒ Sozial- und altersgemischte Gruppen
- ⇒ Bau- / Wohngemeinschaften

Stärken

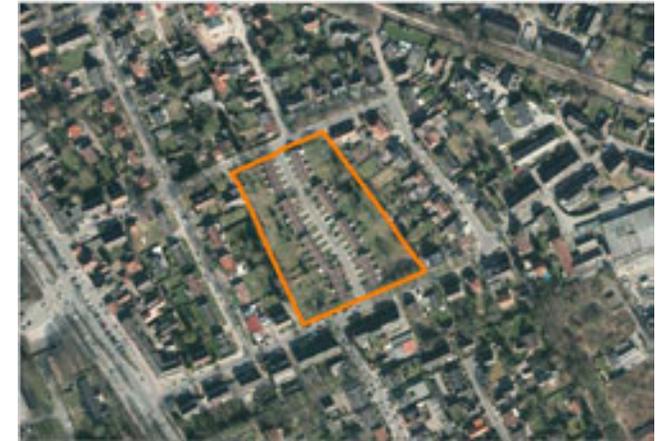
- hohe Lagequalität (ruhige Lage, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zum bestehenden Zentrum, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten)
- gute Radwegeanbindung an die Innenstadt
- verkehrliche Anbindung (Innenstadt, regionale und überregionale Ziele)

Schwächen

- sanierungsbedürftige Baustruktur

Maßnahmen

- Abriss des Bestandes zur Entwicklung eines Neubaugebietes in zentraler Lage des Stadtteils
- Neubau eines verdichteten Quartiers mit unterschiedlichen Bebauungstypen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Baugemeinschaftsprojekte, verdichtete Reihenhäuser,,...)
- ggf. Anpassung und Erweiterung des Erschließungssystems



„Zentrumsnahes Wohnquartier mit Charakter“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: Investor

Zielsetzungen

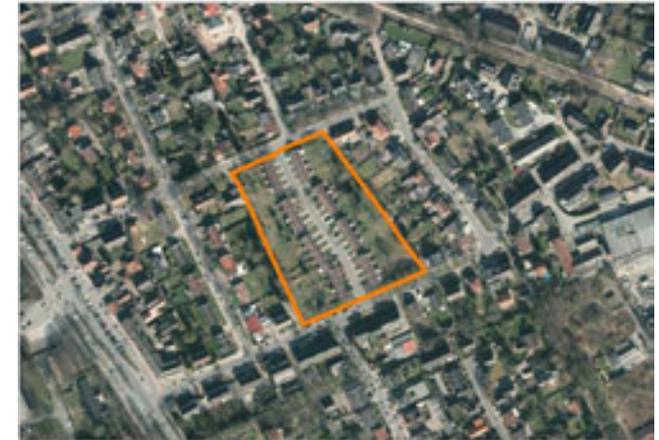
- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Investor / Eigentümer
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Option Pilotprojekt Passivhaus
(mind. Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau]

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Wettbewerb für ein innovatives, zielgruppenorientiertes, verdichtetes Neubaukonzept mit Nachhaltigkeitsorientierung ggf. Passivhausstandard
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten
- Städtebaulicher Vertrag
→ Sicherung der im Wettbewerb aufgezeigten Qualitäten
- ggf. Workshop für Teilfläche mit potenziellen Nutzern / Bürgerinnen und Bürgern
→ Projekt Bau-/Wohngemeinschaften







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 5,6 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 300 m Kita: 240 m Schulen: 350 m ÖPNV Haltestelle: Otto-Hersing-Weg 200 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg Loddenheide Freiraum: Große Lodden</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 3,8 ha Wohneinheiten: 111 (ca. 65 – 90 m² Wohnfläche) Haustypen: 17 Zweifamilienhäuser, 57 RH, 5 MFH Baualter: 1950er Geschossigkeit: 2 Parken: Garagen und Stellplätze am Gebäude, Sammelgaragen als Garagenzeile Denkmalwürdige Struktur: nein, aber erhaltenswerte städtebauliche und architektonische Qualitäten Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: einziger Standort mit MFH, parkähnliche Grundstücke im Norden, erhaltenswerte Bäume</p>



„Wohnvielfalt am Erlenbusch“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien mit Kindern
- ⇒ Paare und Singles
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- integrierte Lage
- hohe Lagequalität (ruhige Lage, fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, geringe Entfernung zum bestehenden Zentrum, geringe Entfernung zu Arbeitsplatzschwerpunkten)
- gute Radwegeanbindung an die Innenstadt
- verkehrliche Anbindung (Innenstadt, regionale und überregionale Ziele)

Schwächen

- Stellplatzproblematik insb. in Stichen

Maßnahmen

- Erhalt des Bestandes: gestalterische Sicherung der Gebietes und der Gebäude
- Freiflächenkonzept: Sicherung der erhaltenswerten, prägenden Grünstrukturen
- Stellplatzkonzept: Ordnung des ruhenden Verkehrs, bei Reihenhäusern Parkbucht neben Stich ausparzellieren, ...
- Anbau-/Ausbaukonzept: rückwärtige Anbauten bei parallel zur Straße Erlenbusch liegenden Gebäuden möglich (Reihenhäuser Hausnr. 40 - 64 gerade, Zweifamilien-Reihenhäuser 19 - 35, 36, 38) (in Abstimmung mit dem Erhaltungsschutz)
- Parzellierungskonzept
- Realisierung Kindertagesstätte im Bestand mit neuem Anbau (in Abstimmung mit dem Erhaltungsschutz)
- Integration / Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes



„Wohnvielfalt am Erlenbusch“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: 1 Investor
Mehrfamilienhäuser und Häuser parallel Zum Erlenbusch ggf. Teilpakete
- △ Einzelverkauf: Reihenhäuser Querausrichtung Zum Erlenbusch

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer / Investor
- anteilige Vergabe zum Festpreis

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Erhaltungssatzung:
 - Sicherung der historischen Siedlung aus den 1950er Jahren in ihrem homogenen und weitläufigen Erscheinungsbild
 - Sicherung der städtebaulichen Gesamtstruktur und Gestaltqualität
 - einheitliche Sanierung des Bestandes
- (Einfacher) Bebauungsplan und gestalterische Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung
 - Sicherung der gestalterischen und städtebaulichen Qualitäten







Einordnung im Stadtteil	Quartiersstruktur
<p>Entfernung zur: Altstadt: 6,1 km Nahversorgung : Stadtbereichszentrum 1 km Kita: 500 m Schulen: 450 m ÖPNV Haltestelle: Pommernstraße 125 m (20 Minuten Takt) Arbeitsplatzschwerpunkte: Höltenweg / Kesslerweg, Loddenheide Freiraum: Pferdebusch, Große Lodden</p>	<p>Flächengröße des Standortes: 4,1 ha Wohneinheiten: 88 (ca. 75 – 155 m² Wohnfläche) Haustypen: 60 RH, 26 DHH, 2 EFA Baualter: 1960er Geschossigkeit: 2 Parken: Sammelgaragen tlw. als Garagenzeile, Garagen und Stellplätze am Gebäude, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum Denkmalwürdige Struktur: nein Planungsrecht: § 34 BauGB Besonderheiten: zentraler Spielplatz / Bolzplatz, Klinkerfassade, erhaltenswerte Einzelbäume</p>

„Familienfreundliches Wohnen am Pferdebusch“

sinnvolle Zielgruppen

- ⇒ Familien (mit Kindern)
- ⇒ sozial- und altersgemischte Gruppen

Stärken

- Spielplatz, Wegesystem und Aufenthaltsflächen als Treffpunkte

Schwächen

- z.T. Verlärmung durch den Albersloher Weg

Maßnahmen

- Abriss und Neubebauung des Bereiches östlich der Schlesienstraße – Zielrichtung Mehrfamilienhausbau
- Sicherung der prägenden Teile des bestehenden Quartiers
- An-/Ausbaukonzept: rückwärtige Erweiterung zur Erhöhung der Wohnfläche (nicht bei mittig liegenden Reihenhäusern)
- Sicherung und ggf. Umstrukturierung der „grünen Mitte“ des Quartiers, Erhalt der bestehenden Spielfläche
- Stellplatzkonzept: Regelung des ruhenden Verkehrs, Abriss der Sammelgaragen an den Eingangsbereichen des Spielplatzes, ...
- Anschluss an Normannenweg realisieren (Parzellierung des Fuß-/Radweges bereits im Bebauungsplan Nr. 390 festgesetzt)
- Nachhaltigkeit: Option für Projekt Quartiersmanagement Energie KfW im Bestand und städtische Standards bei Neubau



„Familienfreundliches Wohnen am Pferdebusch“

sinnvolle Vermarktungsstrategie

- △ Paketverkauf: östlich der Schlesienstraße (Vermietung, ggf. Eigentum) 1 Investor
- △ Paketverkauf: mittig liegende Reihenhäuser (Vermietung)
- △ Einzelverkauf

Zielsetzungen

- Zielgruppen-, Maßnahmen- und Vermarktungsfokus
- Infrastrukturbeitrag Eigentümer/Investor
- anteilig förderfähiger Wohnungsbau im Neubau
- Bereich Neubau: Bereitschaft zur städtebaulichen Optimierung (Mehrfachbeauftragung)
- Realisierung der energetischen städtischen Standards im Neubau
- Bereich Bestand: Option Quartiersmanagement Energie KfW

Bürger-/Nutzereinbindung

- Information der Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtkonzept
- Einbindung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Instrumente

- Mehrfachbeauftragung Neubau:
 - qualitative Mehrfamilienhausentwicklung
- Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen bzw. Gestaltungssatzung:
 - Sicherung der städtebaulichen Gesamtstruktur und Gestaltung, Neuordnung des Bereiches östlich der Schlesienstraße (geplanter Geschosswohnungsbau mit städtischen Standards hinsichtlich Energie)
- Städtebaulicher Vertrag
 - Sicherung der in der Mehrfachbeauftragung aufgezeigten Qualitäten
- Option Quartiersmanagement Energie KfW
 - Sanierungsmöglichkeiten der Bestandsbauten durch Sanierungsmanager begleiten





	Erhaltung
	Gebäude Ausbau
	Abriss
	Neubau

	Ausbau- Anbau-Konzept
	Stellplatzkonzeption
	Freiflächenkonzept

	Einzelvergabe, zielgruppenorientiert
	Paketverkauf, zielgruppenorientiert
	Ausschreibung - Bestgebot
	Ausschreibung - Festpreis

	Wettbewerb Mehrfachbeauftragung
	Workshop Nutzer Info Nutzer

	Bebauungsplan		Städtebaulicher Vertrag
	Gestaltungssatzung		Erhaltungssatzung
	Denkmalschutz		

	Übernahme Spielplatz		Neuplanung Spielplatz
	Neuplanung Kita		



Gesamtschau der Standorte

Label

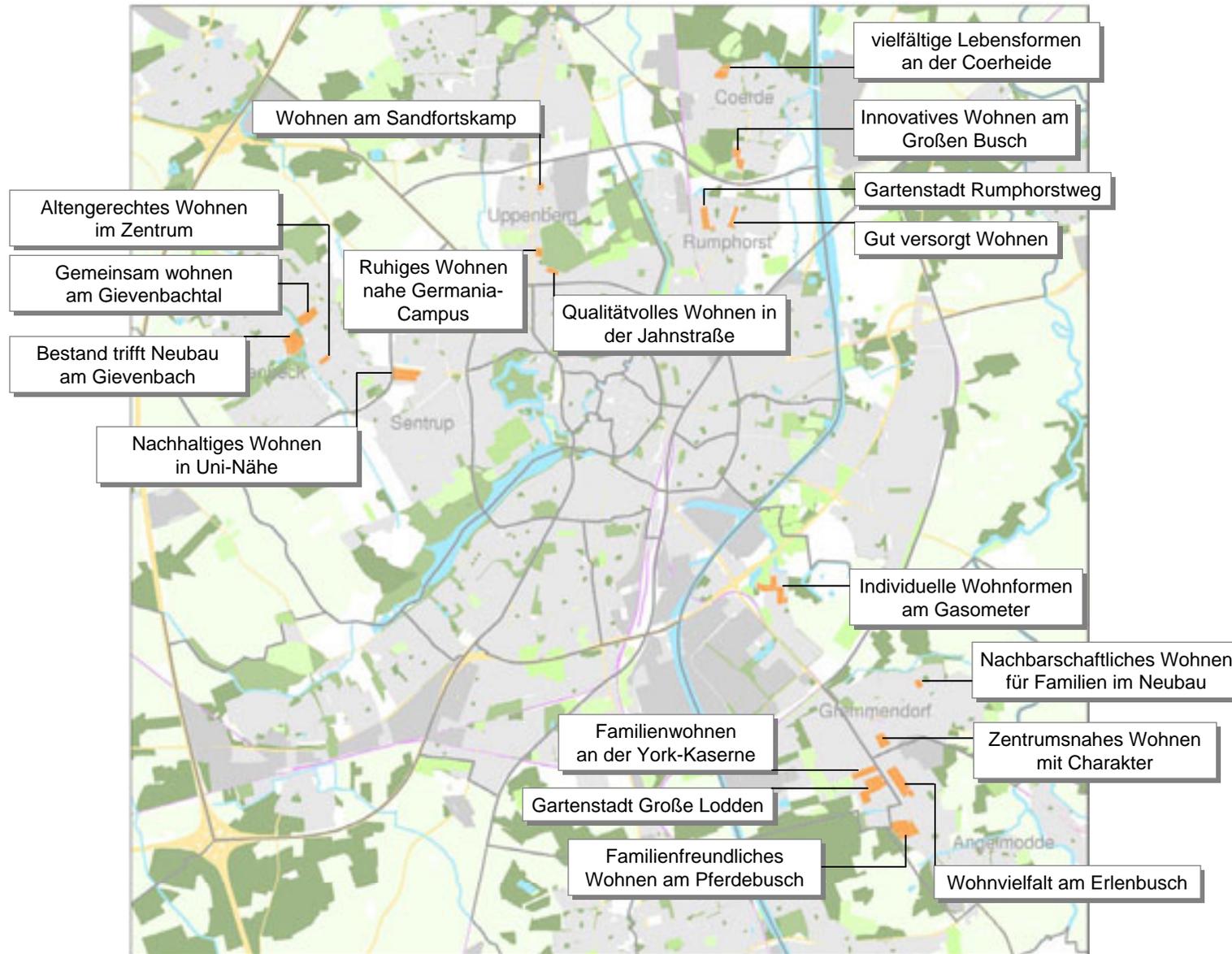
Zielgruppen

Maßnahmen: Erhalt / Abriss

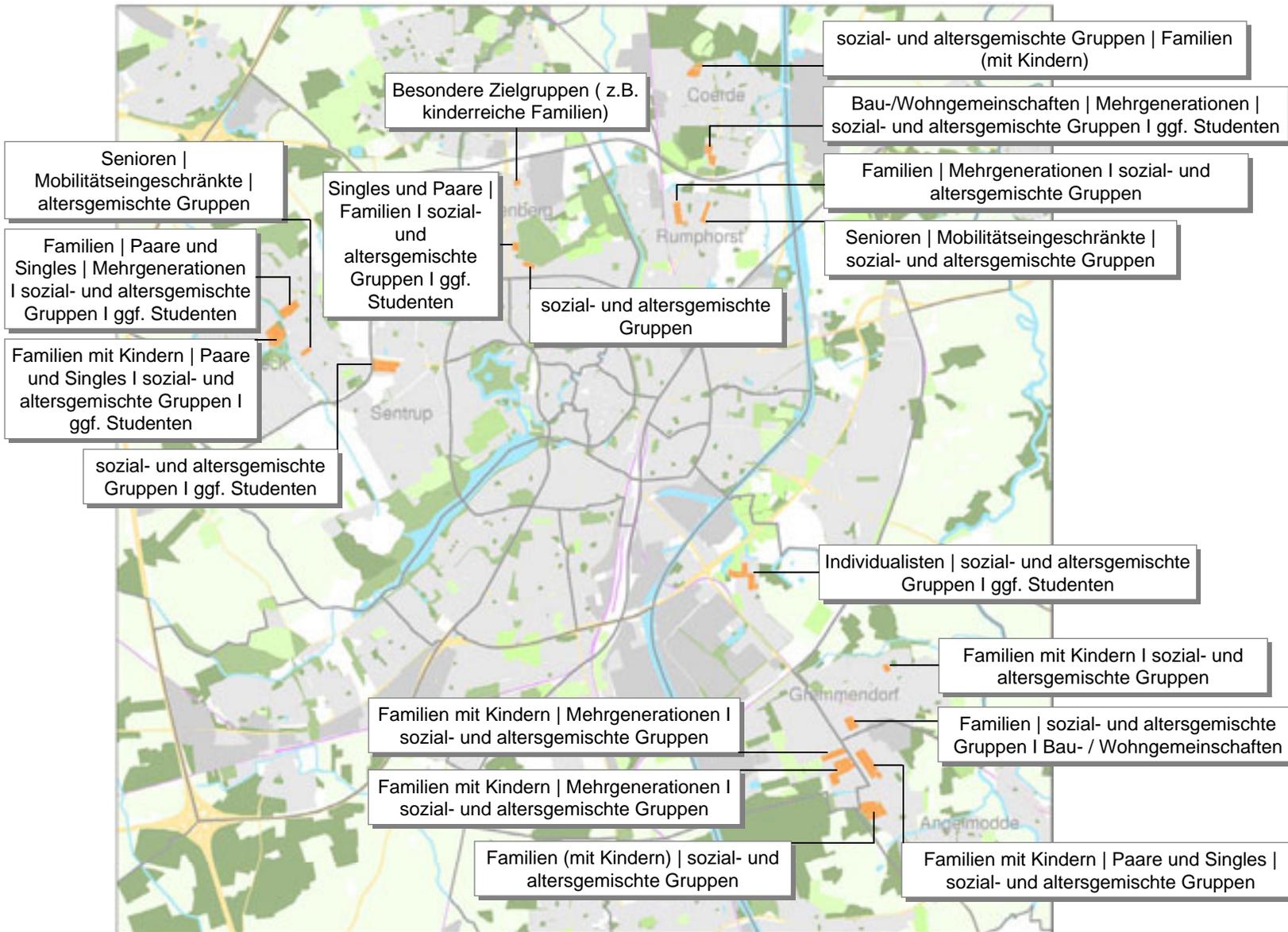
Maßnahmen: Neubau

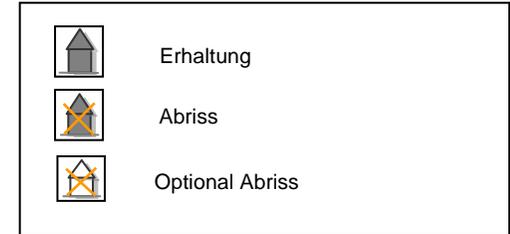
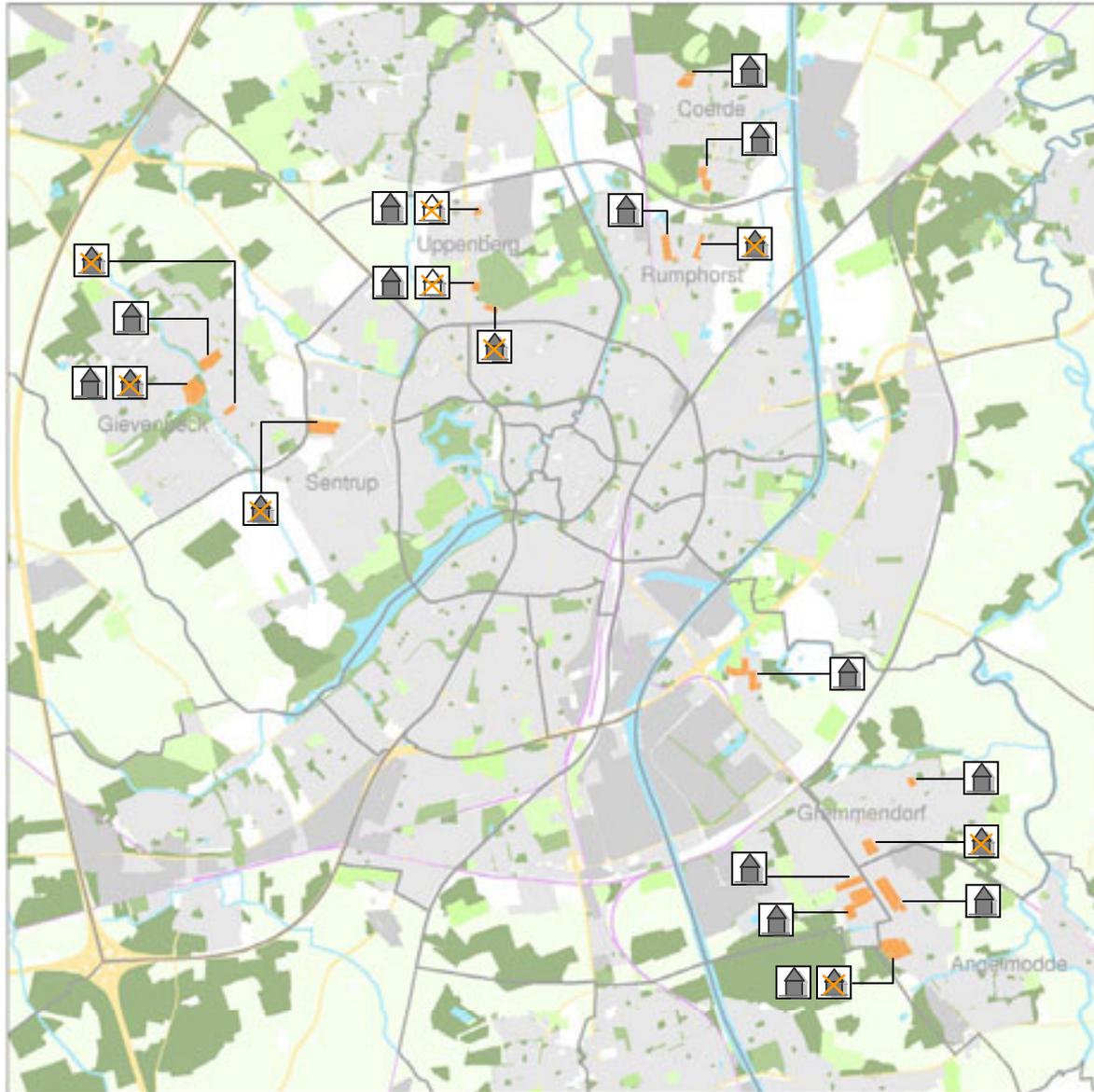
Instrumente

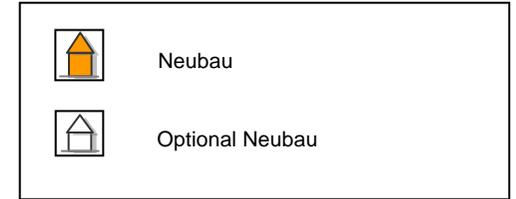
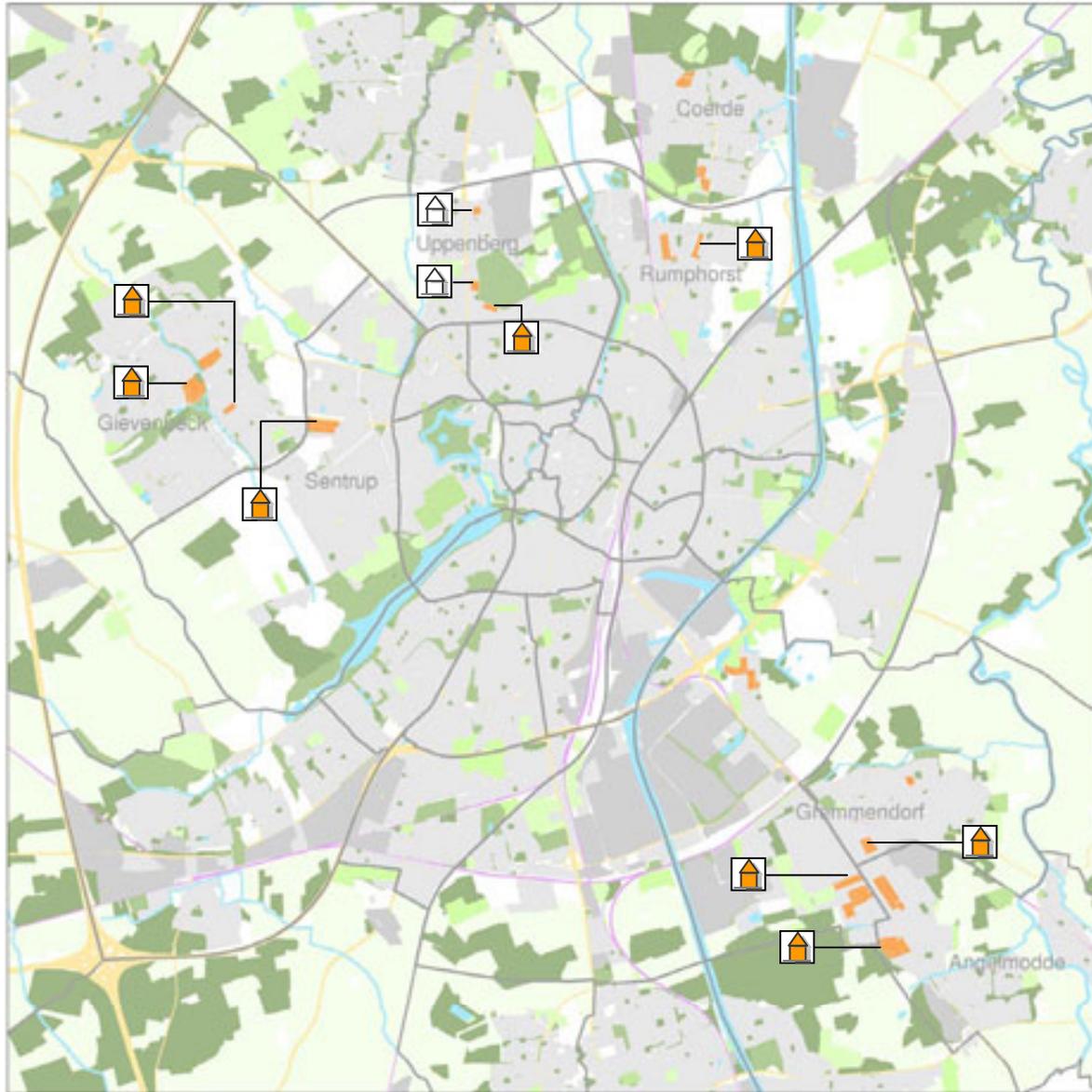
Vermarktung

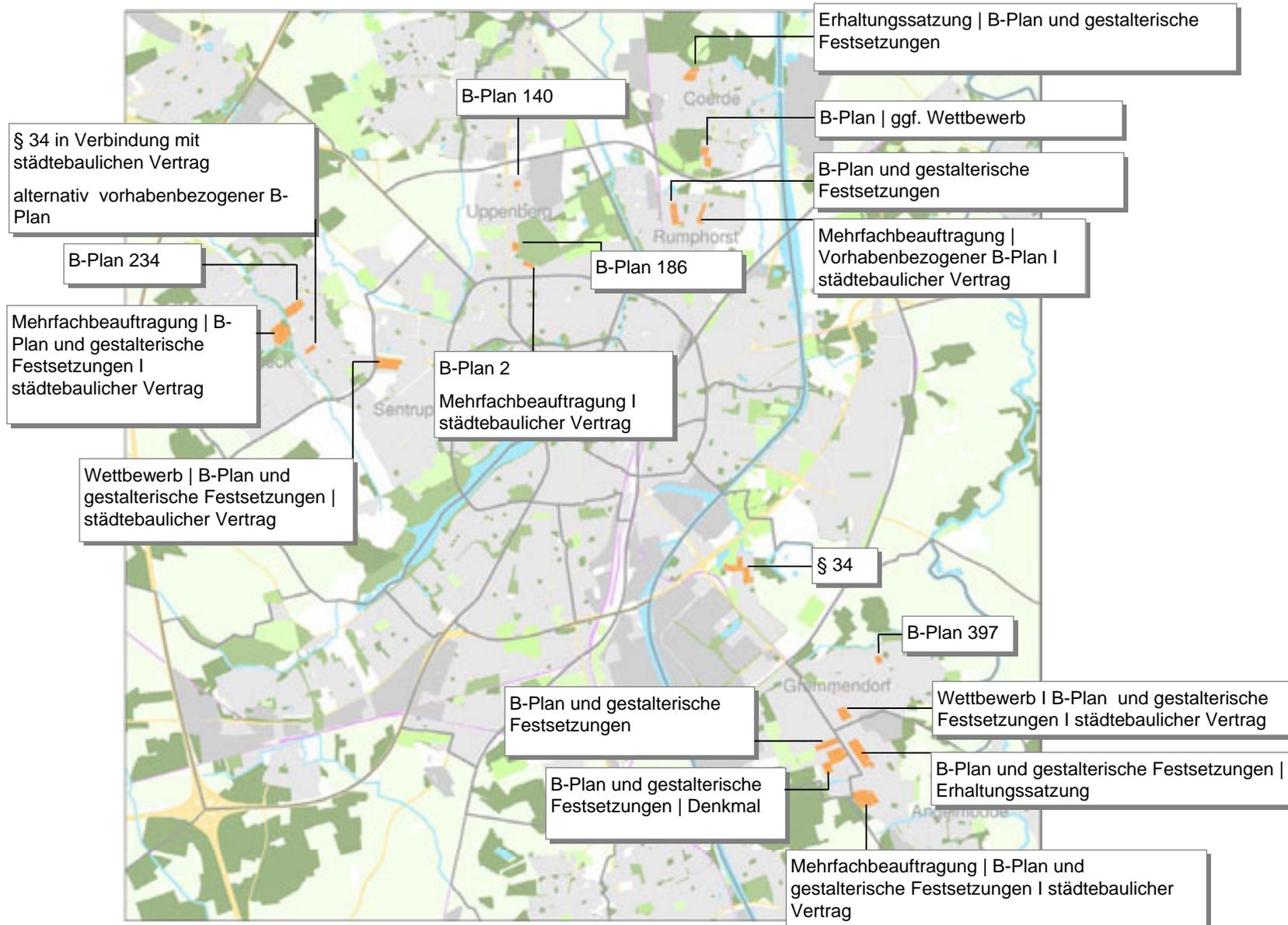


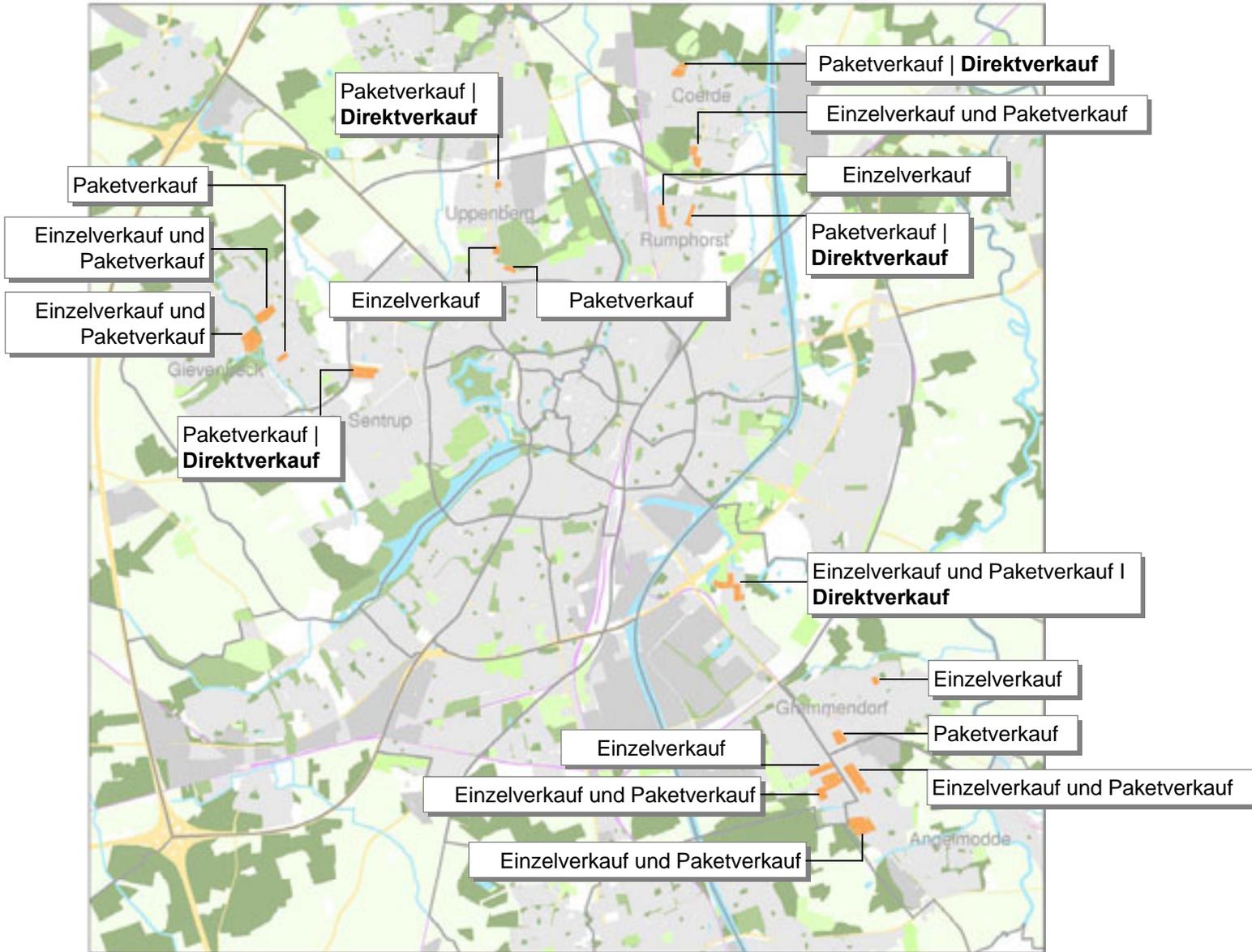
Standorte-Entwicklungskonzept | Zielgruppen











Bildnachweis: Stadt Münster



| Team Brittenwohnungen

| Stand: 20.11.2012

Maarit Benson |
Maria Dirking |
Jörg Krause |
Claudia Scheck |
Heidi Schumacher |

