

## Kurzdarstellung

### des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 620: Dahlweg / Alfred-Krupp-Weg

Das Gebiet des südlichen Dahlwegs befindet sich in einem Transformationsprozess. In Anbetracht eines dynamischen Wohnungsmarktes mit einem großen Nachfragedruck insbesondere im innerstädtischen Bereich und vor dem Hintergrund einer sich stetig zurückziehenden gewerblichen Nutzung, hat die Stadt Münster als städtebauliches Entwicklungsziel für den Stadtbereich zwischen Alfred-Krupp-Weg und Dahlweg die Ausweisung von Wohnbauflächen im Sinne eines urbanen Wohnens beschlossen.

Die für das Wohnen relevante infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung ist dabei gegeben: So liegt das Gebiet mit einer Entfernung von rund 2,5 km südlich zur Münsteraner Innenstadt und rd. 300 m zum Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße zentral und unmittelbar zu bestehenden Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus ist über die vorhandenen Straßen Dahlweg, Alfred-Krupp-Weg, Industriegeweg, Friedrich-Ebert-Straße und Hammer Straße eine gute Anbindung an regionale (B51) sowie überregionale (A43, A1) Verkehrswege gegeben.

Der Wandlungsprozess des gewerblichen Standorts zu einem Wohnstandort wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen Masterplan<sup>1</sup> begleitet, der im Mai 2019 politisch beraten und im Juni 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Mit Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 11.12.2019 über die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 wurde mit dem Wohnquartier „Roddestraße“ der erste, nördliche Teilbereich bereits planungsrechtlich für eine Wohnnutzung gesichert.

Als nächster Baustein des Masterplans ist für die rund 1,73 ha großen, aktuell noch gewerblich genutzten Flächen im südlichen Anschluss an das Quartier „Roddestraße“ bis zu den Grundstücken der bestehenden Autohäuser im Süden eine Überplanung zu Wohnbauzwecken vorgesehen. Neben den Vorgaben aus dem Masterplan mit der Errichtung eines zentralen Quartiersplatzes zum Dahlweg und Teilerhalt und Umnutzung einer identitätsstiftenden historischen Gewerbehalle sind in Bezug auf die Wohnnutzungen die Zielaussagen – Gleichbehandlung, Transparenz, Investitionssicherheit zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungsbaus – des am 2.4.2014 durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Modells der sozialgerechten Bodennutzung in Münster<sup>2</sup> (SoBoMü) bei der Überplanung zu berücksichtigen. Zur Deckung der infrastrukturellen Bedarfe ist auf den Flächen zusätzlich die Errichtung einer 3-gruppigen Kindertagesstätte vorzusehen. Im räumlichen Kontext der gewachsenen urbanen Siedlungs- und verkehrlichen Infrastrukturen sind weitergehend geeignete Konzepte und Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen, insbesondere zu der östlich an den Planstandort angrenzenden Trasse der Bahnstrecke Hamm (Westf.) – Emden, zu entwickeln.

---

<sup>1</sup> LK Architekten: Masterplan Dahlweg. Köln, 28.10.2019

<sup>2</sup> Stadt Münster: Öffentliche Beschlussvorlage V/0039/2014, Sozialgerechte Bodennutzung in Münster. Münster, 07.02.2014

Aufbauend auf den Zielaussagen des Masterplans wurde zur Sicherung städtebaulich architektonischer Qualitäten im Frühjahr / Sommer 2020 durch den Grundstückseigentümer ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Aus dem Wettbewerb ist die Arbeit des Architekturbüros Fischer aus Köln als 1. Preisträger hervorgegangen. Im Anschluss wurde die Planung in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Münster in den bau- und planungsrechtlichen Erfordernissen weitergehend vertiefend geprüft und überarbeitet. Als Ergebnis der Abstimmung soll das überarbeitete Konzept mit dem Bebauungsplans Nr. 620 „Dahlweg / Alfred-Krupp Weg“ nun in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden.

Das Konzept sieht für den Planstandort ein urbanes Wohnquartier aus vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden im Geschosswohnungsbau vor. In der Anordnung der Gebäude mit weitestgehend geschlossenen, straßenbegleitenden Raumkanten zu den Anschlussbereichen nach Norden, Osten und Süden und einer Öffnung des Quartiers über den Quartiersplatz zum Dahlweg entsteht eine ablesbare städtebauliche Ordnung im Übergang zu den jeweiligen Bestandsstrukturen. Das Innere des Quartiers wird über das Zusammenspiel eines platzbegrenzenden Solitärgebäudes, eines winkelförmigen Gebäuderiegels und den Gebäudefassaden der umgenutzten historischen Halle in maßstäbliche, jeweils um einen Spielhof angeordnete, Teilbereiche gegliedert. Über die Hofbildung im Inneren und die Öffnung über den Quartiersplatz entsteht eine eindeutige Adressbildung für die unterschiedliche Lagen mit einer klaren Zuweisung von öffentlichen und privaten Räumen. Im Wechselspiel von Punktbauten und linearen Gebäudeausrichtungen mit Gebäudelängen von max. 58 m entsteht eine vielfältige städtebauliche Körnung. Zur Ostseite, zum Alfred-Krupp-Weg, wird durch lärmgeschützte Außenterrassen als Verbindungselemente zwischen den Gebäuden den Erfordernissen nach einer geschlossenen Bebauung als Lärmschutz zur angrenzenden Bahnlinie entsprochen, ohne den städtebaulichen Maßstab der Gebäude im Quartier zu verlassen. Die Geschossigkeit der Gebäude wechselt entsprechend ihrer Lage von einer Sechsgeschossigkeit zur städtebaulichen Akzentuierung zu einer Vier- bis Fünfgeschossigkeit im Übergang zum Siedlungsbestand; über das Flachdach als einheitliche Dachform für die Neubauten wird die Ensemblewirkung für das Quartier positiv verstärkt.

Die Erschließung des Quartiers für den motorisierten Verkehr erfolgt über einen Erschließungsstich im Norden vom Dahlweg und einen im Süden vom Alfred-Krupp-Weg, jeweils mit einer Wendemöglichkeit für Pkw. An den Straßenstichen liegen die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage, mit der das Plangrundstück - mit Ausnahme des Quartiersplatzes und des Grundstückes der ehemaligen Gewerbehalle - nahezu vollständig unterbaut ist. Bis auf wenige Stellplätze entlang der Erschließungsstiche sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze einschließlich der erforderlichen Besucherstellplätze vollständig in der Tiefgarage untergebracht, so dass das Innere des Quartiers als autofreie, geschützte Spiel-, Aufenthalts- und Wegeflächen den Bewohnern zur Verfügung steht. Lediglich Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge können das Quartier über den Quartiersanger als zentrale Nord-Süd Achse befahren.

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht vielfältige Fuß- und Radfahrverbindungen über die zentralen Plätze im und aus dem Quartier vor. Bindeglied zum Siedlungsbestand am Dahlweg und Auftakt ins Quartier ist der Quartiersplatz. Mit einer Größe von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> bei einer Spielplatzfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> steht er auch den Anwohnern entlang des Dahlswegs zur Verfügung. Die Spielhöfe im Inneren sind als wohnungsnaher Spielflächen mit Größen von rd. 330 m<sup>2</sup> einschließlich der angelegten Gärten eher den Bewohnern des Quartiers vorbehalten.

Für die Neubauten ist eine ausschließliche Wohnnutzung vorgesehen. Ein Drittel der Nettowohnflächen werden als geförderte Wohnungen realisiert. Ein weiteres Drittel wird als förderfähige Wohnungen errichtet, aber ebenso wie die übrigen Wohnflächen als freifinanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen vermarktet. Es wird ein ausgewogener Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen mit Wohnangeboten für Einpersonenhaushalte bis hin zu kleineren und größeren Familienwohnungen geschaffen. Insgesamt werden rd. 250 Wohneinheiten im Quartier realisiert. In den benannten Maßgaben wird den Vorgaben der sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMü) uneingeschränkt entsprochen.

Die ehemalige Gewerbehalle zum Dahlweg wird zu Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzungen umgebaut, weitergehend nimmt sie die Kindertagesstätte einschließlich der erforderlichen Außenspielflächen auf.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes des Bebauungsplans Nr. 391 erforderlich. Die Änderung erfolgt über das vorliegende Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 620 „Dahlweg / Alfred-Krupp-Weg“. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB durchgeführt. Die Prüfung und Sicherung der umweltschützenden Anforderungen sowie der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dabei ein wesentlicher Bestandteil des Verfahrens. Die Bewertung der artenschutz-, immissionsschutz- sowie verkehrsrechtlichen Belange auf das Vorhaben als auch die Auswirkungen der Planung auf die zu betrachtenden Schutzgüter gemäß BauGB werden fachgutachterlich untersucht, abwägend bewertet und geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Belange aufgezeigt und festgesetzt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wird unter Berücksichtigung der Corona-Lage in Form einer vertonten Präsentation sowie durch Aushang im Stadthaus 3 und Veröffentlichung auf den städtischen Internetseiten durchgeführt. Hier werden die Hintergründe und Informationen zum Verfahren kompakt und anschaulich dargelegt. Anregungen und Stellungnahmen zum Verfahren können schriftlich beim Stadtplanungsamt eingereicht werden.