

# Städtebauliche Rahmenplanung „Höckenkamp“

Stadt Lüdinghausen



**WOLTERS PARTNER**  
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL



<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Derzeitige Situation und Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	<b>9</b>
3.1 Variante 1.....	9
3.2 Variante 2.....	11
<b>4. Fazit</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>



## 1. Aufgabenstellung

Da die vorhandenen Reserven an erschlossenem Wohnbauland in Lüdinghausen in absehbarer Zeit aufgebraucht sein werden, beabsichtigt die Stadt Lüdinghausen, die südlich der Stadtfeldstraße und westlich des Baumschulwegs im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand gelegenen Flächen für eine Nutzung als Wohnbauland vorzubereiten.

Entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage soll ein Wohnquartier für Einfamilienhäuser mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden, das sich in Abhängigkeit von der künftigen Nachfrage in unterschiedlichen Bauabschnitten bedarfsgerecht entwickeln lässt.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels soll dabei den Anforderungen an eine klimagerechte Siedlungsentwicklung in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

In einem ersten Schritt werden die Flächen im Süden des Untersuchungsgebietes für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen (Entwicklungsabschnitt 1). Der nördliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes beiderseits der Hofstelle Höckenkamp wird in einem zweiten Entwicklungsabschnitt erschlossen.

Im Zuge der nunmehr vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung wurden verschiedene Möglichkeiten der räumlichen Anordnung und Erschließung des künftigen Wohngebietes untersucht. Für den ersten Entwicklungsabschnitt wird im Zuge der vorliegenden Rahmenplanung ein konkretes städtebauliches Leitbild formuliert. Für die nördlich daran anschließenden Flächen werden grundsätzliche Rahmenbedingungen für die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Lage der Erschließungsanlagen formuliert, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.



## **2. Derzeitige Situation und Planungsvorgaben**

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Norden des Plangebietes befindet sich ca. 100 m südlich der Stadtfeldstraße die Hofstelle Höckenkamp. Diese wird im Rahmen der Planungskonzeption in ihrem Bestand berücksichtigt.

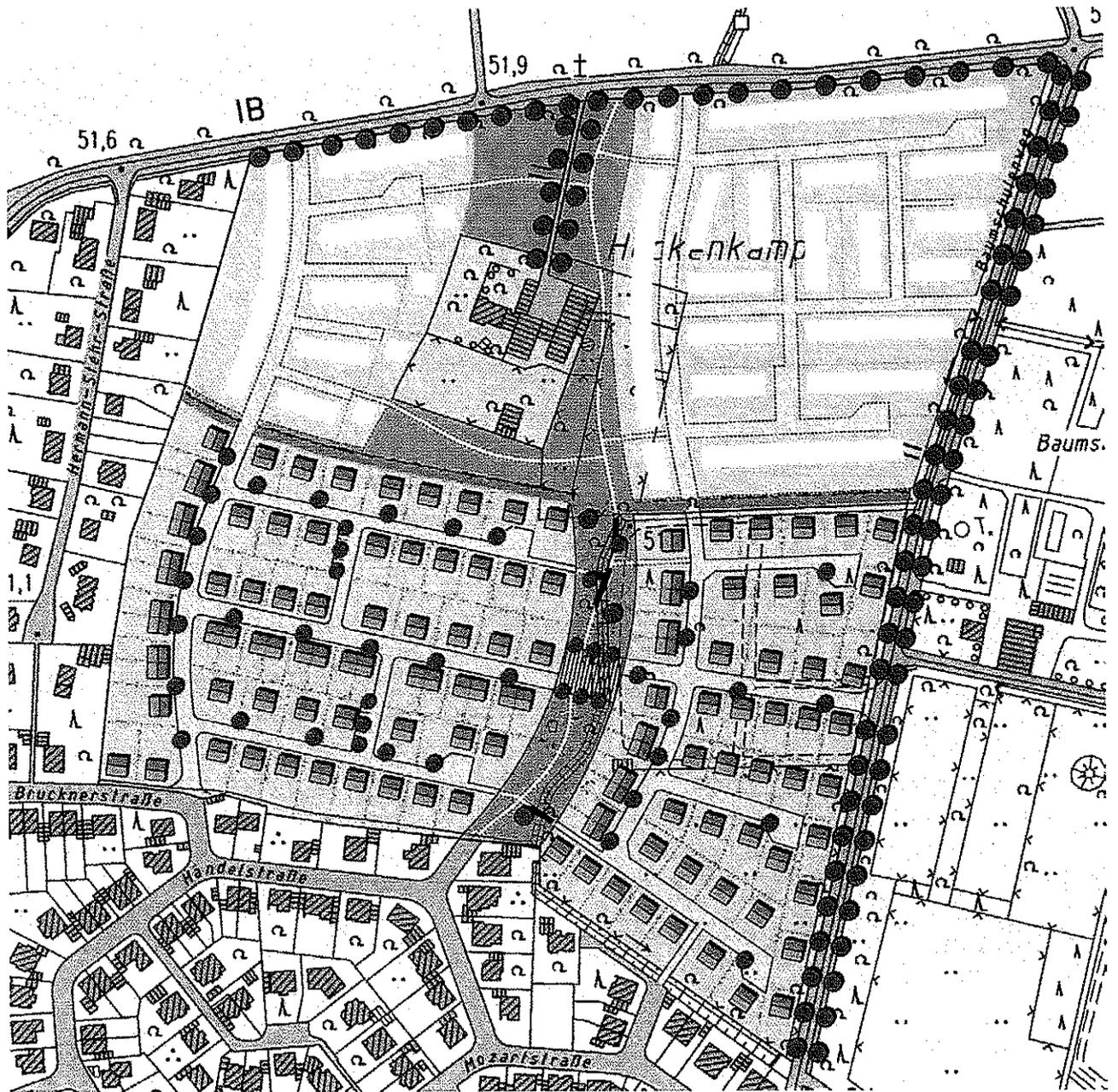
Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes wird derzeit durch eine Baumschule genutzt. Ausgehend von der Hofstelle Höckenkamp verläuft ein temporär wasserführender Graben in südlicher Richtung. Entlang des vorhandenen Siedlungsrandes verschwenkt dieser in südöstlicher Richtung zum Baumschulenweg. Die entlang dieses Grabens stockenden Gehölzstrukturen sind neben der Hofstelle und den Alleen entlang der Stadtfeldstraße und des Baumschulenwegs die wesentlichen gliedernden und räumlich wirksamen Strukturen innerhalb des Plangebietes.

Um den langfristigen Erhalt dieser Alleen zu sichern, ist eine direkte Erschließung von Baugrundstücken von der Stadtfeldstraße und dem Baumschulenweg ausgeschlossen.

Westlich und südlich des Plangebietes schließen sich die durch Einzel- und Doppelhausbebauung genutzten Bauflächen an der Mozart- und Händelstraße bzw. an der Hermann-Stehr-Straße an. Nördlich der Stadtfeldstraße beginnt der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Freiraum. Die Flächen östlich des Baumschulenwegs werden durch eine Baumschule genutzt.

Für die künftigen Bauflächen ist entsprechend der westlich und südlich anschließenden Siedlungsflächen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Das städtebauliche Konzept soll einen flexiblen Zuschnitt der Grundstücksgrößen ermöglichen. Ausgehend von der derzeitigen Nachfrage ist davon auszugehen, dass sich die durchschnittliche Grundstücksgröße für Einzelhäuser zwischen 400 – 500 qm und die für Doppelhäuser um ca. 300 qm bewegen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzuhalten. Östlich des Baumschulenwegs ist die Anlage eines Rückhaltebeckens vorgesehen, das auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen wird.



Variante 1

### **3. Planungskonzeption**

#### **3.1 Variante 1**

Wesentliches Gliederungselement des städtebaulichen Entwurfes bildet ein in zentraler Lage in Nord-Süd Richtung verlaufender Grünzug. Dieser Grünzug vernetzt die bestehenden Wohngebiete südlich des Plangebietes mit dem nördlich angrenzenden Freiraum und gewährleistet eine Einbindung der Hofstelle mit ihren begleitenden Freiflächen.

Im Bereich des ersten Entwicklungsabschnitts nimmt der Grünzug die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens auf und nutzt damit die vorhandenen Potenziale, um eine räumliche Gliederung der Bauflächen zu gewährleisten. Westlich und östlich des Grünzugs bilden sich so zwei Quartiere, die abschnittsweise entwickelt werden können.

Die HAUPTerschließung der Bauflächen erfolgt durch eine Anbindung an den Baumschulenweg im Osten. Ausgehend von diesem Anknüpfungspunkt verläuft eine zentrale Sammelstraße über eine Platzfläche im Grünzug in Richtung Westen. Das westliche Quartier erhält zudem im Südwesten eine Anbindung an die Brücknerstraße. Die einzelnen Wohnstraßen verlaufen überwiegend in Ost-West Richtung und ermöglichen jeweils eine kleinteilige Quartiersbildung.

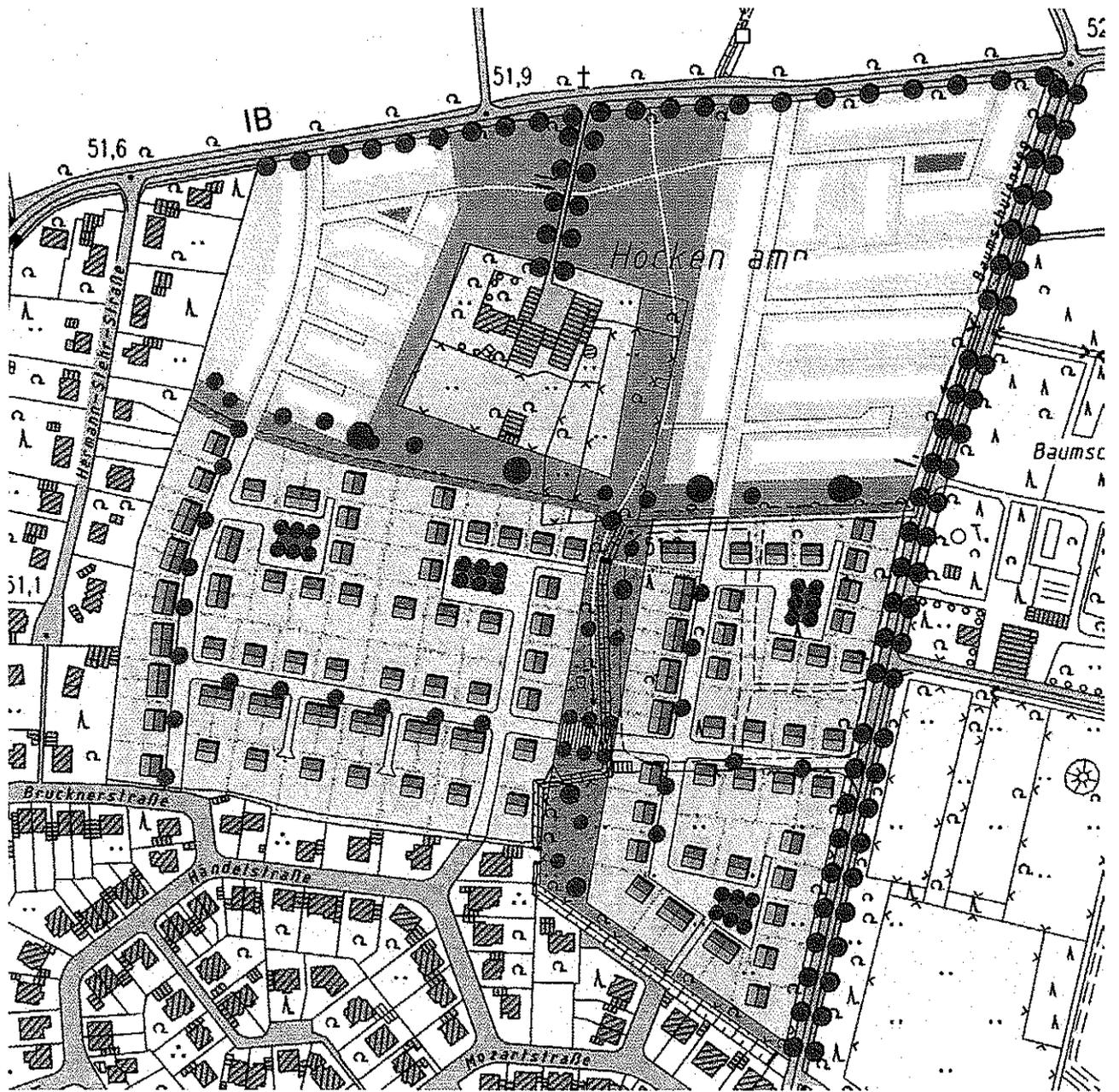
Jeweils im Westen der beiden Quartiere verläuft in Nord-Süd Richtung eine Sammelstraße, die die Verknüpfung mit dem zweiten Entwicklungsabschnitt ermöglicht.

Die Bebauungsstrukturen sind überwiegend in Nord-Süd Richtung orientiert und bieten damit unter städtebaulichen Gesichtspunkten die optimale Ausnutzung solarenergetischer Potenziale. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann dies durch die differenzierte Festsetzung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen verbindlich gesichert werden. Die dargestellten Bauformen und Grundstücksgrößen orientieren sich an der derzeit erkennbaren Nachfrage. Überwiegend werden Grundstücke für Einfamilienhäuser als Einzelhaus dargestellt, in untergeordnetem Maße als Doppelhäuser.

Mit einer Parzellentiefe von durchschnittlich 25 - 28 m besteht die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung der Grundstücksgrößen zwischen 400 und 600 qm für Einzelhäuser sowie zwischen 250 und 400 qm für Doppelhäuser.

Der zentralen Grünzug bietet Raum für die Naherholung und die Aufnahme eines Kinderspielplatzes.

Die Erschließung der Grundstücke an der Stadtfeldstraße und dem Baumschulenweg erfolgt jeweils aus dem Baugebiet heraus. Stadtfeldstraße und Baumschulenweg sind somit zum Schutz der Alleen anbaufrei. Begleitend wird entlang des Baumschulenwegs ein Geh-/ Radweg vorgesehen, um eine



Variante 2

sichere Führung für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich zu gewährleisten.

Der zweite Entwicklungsabschnitt wird im Norden an die Stadtfeldstraße sowie im Süden an die Quartiere des ersten Entwicklungsabschnitts angebunden. Das nordöstliche Quartier erhält darüber hinaus einen Anschluss an den Baumschulenweg.

Im endgültigen Ausbauzustand gewährleistet das Erschließungsnetz damit sowohl eine direkte Anbindung an die äußeren Erschließungsstraßen (Baumschulenweg und Stadtfeldstraße), die die Verknüpfung mit dem übergeordnete Straßennetz übernehmen, als auch eine gute interne Vernetzung der geplanten Quartiere untereinander sowie mit den vorhandenen Baugebieten.

Auch im zweiten Entwicklungsabschnitt sind überwiegend nach Süden orientierte Bebauungsstrukturen vorgesehen.

Die Hofstelle Höckenkamp wird angrenzend an den zentralen Grünzug mit ihrer derzeit bestehenden unabhängigen Zufahrt erhalten. Somit kann sie in ihrer jetzigen Bebauungsstruktur fortbestehen, aber auch langfristig für eine besondere Wohnnutzung umstrukturiert werden.

### 3.2 Variante 2

Leitlinie der Gestaltung des Baugebietes in Variante 2 ist die Überlegung, die einzelnen Bauabschnitte jeweils als einzelne durch Grünflächen klar abgegrenzte Quartiere zu entwickeln. Die Hofstelle Höckenkamp wird in diesem Konzept allseitig von Grünflächen umgeben und bildet ein weiteres Quartier.

Der Gedanke der Quartiersbildung wird auch in der Gestaltung innerhalb der einzelnen Teilbereiche weiter verfolgt.

Verknüpft durch eine Ost-West Verbindung gruppieren sich jeweils kleinere Nachbarschaftseinheiten um eine großzügige Platzsituation, die Raum für Spielen und Verweilen in der Nachbarschaft bietet.

Der in Nord-Südrichtung verlaufende Grünzug zwischen den beiden Teilbereichen des ersten Entwicklungsabschnitts nimmt wie auch in Variante 1 Wegeverbindungen und Spielflächen für Kinder auf, verläuft allerdings im rückwärtigen Bereich der Bebauung und findet keinen direkten Anschluss an das öffentliche Wegenetz der bestehenden Baugebiete.

Die Haupteerschließung der Bauflächen erfolgt ebenfalls durch eine Anbindung an den Baumschulenweg im Osten. Im Gegensatz zu dem in Variante 1

angebotenen Erschließungsnetz werden die Bauflächen im Südwesten des Plangebietes durch eine Anbindung an die Brücknerstraße und Händelstraße erschlossen. Die Bebauungsstrukturen sind zu einem großen Teil in Nord-Süd-Richtung orientiert. Im Hinblick auf die gewünschte Raumbildung weist Variante 2 einen deutlich höheren Anteil Ost-West orientierter Gebäude auf. Die Grundstücksgößen variieren zwischen 400 und 700 qm für Einzelhäuser sowie 250 – 400 qm für Doppelhäuser. Aufgrund der Anordnung der Gebäude um die Quartiersplätze sind die Möglichkeiten des flexiblen Grundstückszuschnitts jedoch eingeschränkt. Stadtfeldstraße und Baumschulenweg werden zum Schutz der Alleen jeweils anbaufrei gestaltet.

Der zweite Entwicklungsabschnitt wird wie in Variante 1 im Norden an die Stadtfeldstraße, im Osten an den Baumschulenweg sowie im Süden an die Quartiere des ersten Entwicklungsabschnitts angebunden. Auch im zweiten Entwicklungsabschnitt werden die Bebauungsstrukturen soweit möglich um Platzflächen gruppiert, um kleine Nachbarschaftseinheiten entstehen zu lassen. Die Hofstelle Höckenkamp wird mit ihrer derzeit bestehenden unabhängigen Zufahrt erhalten und kann somit in ihrer Nutzung und Bebauungsstruktur künftig flexibel weiter entwickelt werden.

#### 4. Fazit

Für die Bewertung der Varianten wurden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Räumliche Qualität des Bebauungs-/ Freiraumkonzeptes
- Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgrößen und Haustypen
- Nutzung solarenergetischer Potenziale
- Möglichkeiten einer stufenweisen Umsetzung
- Wirtschaftlichkeit

Im Hinblick auf die räumliche Qualität der städtebaulichen Konzeption weisen beide Varianten nur geringfügige Unterschiede auf.

Trotz der grundsätzlich unterschiedlichen Erschließungsstruktur besitzen beide Varianten räumlich klar definierte Straßenräume und bieten die Möglichkeit, innerhalb des gesamten Gebietes kleinere Nachbarschaftseinheiten zu bilden.

Die Lage des zentralen Grünzugs, seine Lage und Dimensionierung werden in Variante 1 deutlich positiv bewertet. Der Anschluss an das Erschließungsnetz der bestehenden Baugebiete fördert die Vernetzung der Wegebeziehungen und bietet damit auch für die vorhandenen Wohngebiete eine Verknüpfung mit dem nördlichen Freiraum.

Aufgrund des einheitlich in Ost-West Richtung orientierten Erschließungsnetzes bietet Variante 1 bessere Möglichkeiten zur flexiblen Aufteilung der Grundstücke und damit auch zu Anordnung unterschiedlicher Haustypen. Der hohe Anteil an südausgerichteten Grundstücken gewährleistet eine nahezu optimale Ausnutzung solarenergetischer Potenziale, ohne dass hierbei stadträumliche Qualitäten verlorengehen.

Die Möglichkeiten einer stufenweisen Umsetzung ist in beiden Varianten gegeben.

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Varianten ist festzustellen, dass der Anteil öffentlicher Grünflächen in Variante 1 – insbesondere im zweiten Entwicklungsabschnitt – sich deutlich geringer darstellt als in Variante 2. Insofern ist Variante 1 unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit deutlich zu präferieren.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien wird daher die Empfehlung ausgesprochen, Variante 1 zur Grundlage der weiteren Planungsschritte zu machen.

## 5. Flächenbilanz

### • Variante 1

#### 1. Entwicklungsabschnitt

– Wohnbaufläche	ca. 5,84 ha
– Verkehrsfläche	ca. 1,16 ha
– Grünfläche	ca. 0,66 ha

#### 2. Entwicklungsabschnitt

– Wohnbaufläche	ca. 5,15 ha
– Verkehrsfläche	ca. 0,91 ha
– Grünfläche	ca. 1,40 ha

### • Variante 2

#### 1. Entwicklungsabschnitt

– Wohnbaufläche	ca. 5,71 ha
– Verkehrsfläche	ca. 1,12 ha
– Grünfläche	ca. 0,73 ha

#### 2. Entwicklungsabschnitt

– Wohnbaufläche	ca. 4,57 ha
– Verkehrsfläche	ca. 0,66 ha
– Grünfläche	ca. 2,23 ha
–	

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen  
Coesfeld, im November 2011

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld