

## **Rahmenvorgaben für das Werkstattverfahren**

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0096/2020

### **Erste städtebauliche Qualifizierungsstufe**

Die Vorgaben beziehen sich auf das verwaltungsseitige Startgespräch. Erkenntnisse aus erforderlichen Gutachten werden in den Prozess eingebunden.

### **Auslober**

LVM Versicherung und Ordensgemeinschaft (Verfahrensbegleitende Abstimmungs- und Freigabeschritte durch die Stadt Münster sind in den Entwicklungsprozess eingebunden)

### **Art des Verfahrens**

In diesem Werkstattverfahren soll ein städtebaulicher Entwurf für den Ort entwickelt werden. Dazu werden rund fünf kreative Stadtplanerteams in den Prozess eingebunden, die auf Grundlage der verwaltungsseitigen Vorabstimmung ihre städtebaulichen Entwürfe erarbeiten und diese in Form einer Zwischenpräsentation vorstellen. Ein Empfehlungsgremium gibt an dieser Stelle richtungsweisende Hinweise die mit den Ergebnissen aus der eingebundenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung in die weitere vertiefende Bearbeitung einfließen sollen. Ziel dieser Qualifizierungsphase ist es, einen städtebaulichen Entwurf zu erhalten, der das notwendige Eigengewicht hat, als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu dienen. Die besondere Herausforderung liegt darin das städtebauliche Grundgerüst durch ein Parzellierungskonzept für die spätere vielfältige bauliche Entwicklung analog zu entwickeln.

### **Bewertungsgremium/ Empfehlungsgremium**

Das Bewertungsgremium/Empfehlungsgremium setzt sich aus Vertretern der Stadt Münster, den Entwicklungspartnern LVM Versicherung und Ordensgemeinschaft, sowie externen sachverständigen Beratern zusammen. Neben richtungsweisenden Entscheidungen zur weiteren vertiefenden Bearbeitung der Entwürfe wird eine abschließende Bewertung der städtebaulichen Entwürfe vorgenommen.

### **Verfahrensbetreuung / Methodik**

Scheuvens Wachten

(Verfahrensbegleitende Abstimmungs- und Freigabeschritte durch die Stadt Münster sind begleitend in den Entwicklungsprozess eingebunden)

### **Planungsanlass**

Das Gelände der Friedrichsburg befindet sich südlich der Altstadt im Bereich Pluggendorf, es liegt etwa 1,5 km vom Domplatz entfernt. Der Name Friedrichsburg geht auf einen barocken Adelshof zurück, den Friedrich Christian Freiherr von Galen an dieser Stelle seit etwa 1725 bewohnte. Sowohl von den baulichen als auch von den gartenbaulichen Bestandteilen dieser Anlage sind heute keine Elemente mehr erhalten. Ab 1888 hat sich hier die Ordensgemeinschaft

der Schwestern von der Göttlichen Vorsehung niedergelassen und das Gelände nach ihren Bedürfnissen bebaut. Das Gelände stellt heute das Provinzhaus der Ordensgemeinschaft dar und wird von ca. 90 Schwestern bewohnt.

Aufgrund des immer kleiner werdenden Ordens veräußerten die Schwestern der Göttlichen Vorsehung ihr Mutterhaus, die sog. Friedrichsburg, im Rahmen eines Bieterverfahrens an die LVM-Versicherung die Ihren Hauptsitz bereits in unmittelbarer Nähe hat. Im nördlichen Bereich der Friedrichsburg bleibt die Ordensgemeinschaft weiterhin Eigentümerin der Flächen. Sowohl LVM als auch die Ordensgemeinschaft haben in ersten Gesprächen mit der Stadtverwaltung ihr Interesse signalisiert, das Gelände zu einem neuen Stadtquartier zu entwickeln. Derzeit entsteht das neue Schwesternhaus nahe dem bereits in den 1990er Jahren errichteten Altersheim westlich des angestrebten Entwicklungsbereiches.

### **Planungsziel**

Aufgrund der Verlagerung des "Schwesternhauses" und der nicht mehr erhaltenswerten Bausubstanz beabsichtigt die Stadt Münster im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche mit dem Ziel, hier ein hochwertiges, vielseitiges, innerstädtisches Quartier mit eigener Identität zu realisieren.

Eine Überplanung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur eröffnet die Möglichkeit, auf insgesamt rund 4,4 ha ein solides städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, welches die bestehenden Defizite beseitigt und eine attraktive Quartiersentwicklung aufzeigt. Das Stadtgebiet soll folglich, unter Einbeziehung der angrenzenden nachbarschaftlichen Strukturen, ein Gebiet von innerstädtischem Charakter werden, das die städtebaulichen Voraussetzungen für eine neue urbane Nutzungsstruktur schafft. Neben Lagen für Dienstleistung und Büronutzungen zum Kolde-Ring und zur Weseler Straße bietet sich hier nach erster Einschätzung das Potential rund 250 Wohneinheiten vermittelnd zu den Randbereichen und dem Bestand zu realisieren. Durch eine angemessene innerstädtische Dichte, eine Bebauung im Zusammenhang, eine Adressausbildung und eine qualitative abwechslungsreiche Folge öffentlicher und privater Räume soll dies gewährleistet werden. Im Stadtquartier soll insbesondere der Gestaltung des öffentlichen Raumes als Ort der Begegnung und Kommunikation besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.



- Darstellung der Qualitäten, Mängel und Potentiale

#### Städtebaulicher Gesamtentwurf

- Einbindung und Vernetzung mit der Umgebung
- verbindliche Aussagen zur Bebauungsstruktur, Erschließung, Grün- und Freiflächen sowie der Nutzung

#### Parzellierungskonzept

- Zeichnerische Darstellungen

#### Vertiefung eines entwurfsprägenden Teilbereiches

- Exemplarische Darstellung von entwurfsprägenden Schnittstellen und Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Flächen
- Schnitte und Teilansichten zur Verdeutlichung der Maßstäblichkeit und der Raumproportionen
- verbindliche Aussagen zur Gestaltung - Materialien und Farben
- Grundsätzliche Aussage zur Freiflächengestaltung

#### Nachprüfbare Berechnungen

- Bruttogrundfläche (BGF) - gem. DIN 277
- Grundflächenzahl (GRZ) für die Hochbauten
- Geschossflächenzahl (GFZ - inkl. Dachgeschoss, sofern Vollgeschoss)
- Stellplatznachweis für das Plangebiet (KFZ und Fahrradabstellplätze)

#### Räumliche Skizzen/Visualisierungen

- Schrägluftperspektive des gesamten Entwicklungsbereiches
- Perspektive auf Augenhöhe

#### Massenmodell

- Einsatzplatte für das Stadtmodell der Stadt Münster Maßstab 1:500

#### Erläuterungsbericht

- Darstellung tragender konzeptioneller Erwägungen
- Max. 2 Seiten DIN A4

#### **Beurteilungskriterien**

Insgesamt sind ausführliche Aussagen zu folgenden Schwerpunkten zu treffen:

- Bebauungsstruktur - Gebäudetypologie, Dichte und Geschossigkeit
- Erschließungsstruktur - fließender und ruhender Verkehr
- Grün- und Freiflächenstruktur - Aufteilung, Gestaltung und Vernetzung
- Nutzungsstruktur - Nutzungsart

Aspekte und Elemente, die bei der Konzeption des Entwurfs besonders berücksichtigt werden sollen, sind:

- Die räumliche und funktionale Verknüpfung des zu entwickelnden Quartiers
- Einbindung von vorhandenen Freiraum-/Landschaftselementen
- Schalltechnische Berücksichtigung der angrenzenden Verkehrsführung

### **Aufwandsentschädigung**

Alle teilnehmenden Stadtplanerteams erhalten eine angemessene Aufwandsentschädigung.

### **Eigentum und Urheberrecht**

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen den Nachbau und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe, bleiben den Teilnehmern erhalten. Die Teilnehmer erklären ihr Einverständnis zur Erstveröffentlichung einer Dokumentation durch die Stadt Münster.

### **Weitere Bearbeitung**

Es wird beabsichtigt, mind. einen Entwurf im Rahmen einer zusätzlichen Beauftragung weiter zu qualifizieren. Der Umfang obliegt dem Ermessen des Gremiums und der Stadt Münster. Ergänzend sind ggf. die freiraumplanerischen Aspekte wie das Freiflächenkonzept und insbesondere die Konzeption des öffentlichen Raumes weiter auszuarbeiten.

### **Planungsvorgaben**

#### Städtebau

Neben Wohnbauflächen, entsprechend erforderlichen KiTa-Flächen und öffentlichen Spielplätzen sollen zudem gewerbliche und gemischte Bauflächen organisiert werden. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr des Kolde-Rings und der Weseler Straße sollten gemischte und gewerbliche Bauflächen eher in die Randbereiche rücken, um die Qualität der sensibleren Wohnnutzung im Kernbereich sicherzustellen. Der Anbindung an die nördlichen Bestandsstrukturen ist im Hinblick auf die bestehende Körnigkeit besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die unterschiedlichen Lagen sollen dabei keineswegs isoliert betrachtet und ausgestaltet werden. Wesentliches städtebauliches Erfordernis ist die qualitätsvolle Verzahnung und Ausgestaltung der Übergänge. Vorstellbar ist eine gestaffelte Voluminität der Baukörper. Höhere Gebäude in den Randlagen sollten über den Kernbereich in eine vermittelnde Höhe zum angrenzenden nördlichen Bereich greifen.

#### Freiflächengestaltung und öffentlicher Raum

Erwartet wird ein schlüssiges Freiflächenkonzept, welches den Quartiersgedanken unterstützt und den öffentlichen Raum hervorhebt. Aufgrund der Lage zum Kolde-Ring und zur Weseler Straße nimmt der öffentliche Raum im Gebiet einen besonderen Stellenwert ein. Die westlich angrenzende Grünvernetzung ist als grünstrukturelles Element zu berücksichtigen.

#### Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis Wohnen (2011) wird darauf hingewiesen, dass das Quartier eine Vielzahl älterer Menschen beheimatet. Im Rahmen einer al-

tersgerechten Quartiersentwicklung sollten neben barrierefreien Freiflächen auch altersgerechte Wohnformen mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zugunsten der Nachbarschaft berücksichtigt werden. Anlehnend an die Regularien zur sozialgerechten Bodennutzung für die gesamte Entwicklungsfläche wird weiter darauf verwiesen, dass Wohnungen für Soziales (Pfleger etc.) Berücksichtigung finden sollten. Weiter sind alternative Wohnformen und Baugruppen mitzureflektieren.

#### KiTa

Die erforderliche Größe der KiTa resultiert aus den Anforderungen der neuen Wohnbauflächen und soll die Notwendigkeiten der Ist-Situation berücksichtigen.

#### Feuerwehr

Hinweise, die im Zuge der Planung Berücksichtigung finden sollten, beziehen sich insbesondere auf Bewegungsflächen und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge.

#### Immissionsschutz

Es besteht eine hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf dem Plangebiet.

Insbesondere entlang der verlängerten Bauflucht an der Weseler Straße sind Lärmpegel im Bereich der verfassungsmäßigen Zumutbarkeitsschwelle, die bei 70 /60 dB(A) beginnt, zu erwarten. Es sollte darauf geachtet werden, dass dieser Bereich von Wohnungen frei bleibt. Alternativ können durch architektonische Selbsthilfe für Wohnungen, die sich in diesem Lärmniveau befinden, Außenwohnbereiche geschaffen werden, die einen für Wohnen verträglichen Lärmpegel aufweisen. Durch ein Lärmgutachten werden die Anforderungen an den Lärmschutz für die Wohngebäude ermittelt.

#### Grün- und Spielflächen

Die internen und externen Grünnetzungen mit dem Umfeld sind zu berücksichtigen bzw. zu schaffen. Der vorhandene Baumbestand ist soweit möglich in die Freiflächenplanung einzubeziehen und zu erhalten. Der städtische Baumbestand an Straßen ist zu sichern.

Ein öffentlicher Spielplatz, der die Bedarfe des Quartiers abdeckt, ist erforderlich. Fehlende Bedarfe des bestehenden Quartiers sind zu prüfen.

#### Stadtklima

Im Zuge der geplanten Verdichtung sind Anforderungen an den Klimawandel zu berücksichtigen; hier insbesondere der Schutz vor Starkregeneinflüssen und Überhitzung. Um die künftigen Klimaschutzziele der Stadt Münster bis 2050 einhalten zu können, wird empfohlen, die Planung des Quartiers im Sinne eines umfassenden, schlüssigen und effizienten Energiekonzeptes mitzubetrachten.

#### Erschließung

Es sind zwei neue verkehrliche Anbindungen an den Kolde-Ring und die Weseler Straße vorstellbar. Vor dem Hintergrund der Ausbauplanung des Kolde-Rings ergibt sich eine größere Bedeutung für einen vollbeampelten Anknüpfungspunkt an der Weseler Straße. Der Anschluss an die nördlichen Anliegerstraßen soll der Sicherstellung der Fuß- und Radwegeverbindungen des Gesamtquartiers dienen und den MIV ausschließen.