



ZIEL- UND ENTWICKLUNGSPLAN

FÜR DEN ORTSTEIL ALBERSLOH

November 2025



Abb. 01 | Blick von der Werse auf den Ortskern



Abb. 02 | Denkmalgeschütztes Brennereigebäude



Abb. 03 | Kirchplatz vor der Umgestaltung



Abb. 04 | Blick auf die Kirche St. Ludgerus

Anlass und Ziel der Planung

Seit dem Jahr 2023 wird für den Ortsteil Albersloh der Stadt Sendenhorst das Projekt „ZukunftDorfAlbersloh“ im Rahmen des Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) erarbeitet.

Anlass des Projekts ist die Erkenntnis, dass sich Albersloh – wie viele andere Städte und Gemeinden – in einem stetigen Wandel befindet. Veränderungen in den Bereichen Städtebau, Wohnen und Mobilität, aber auch die Folgen des demografischen Wandels sowie der Strukturwandel in Wirtschaft und Einzelhandel prägen zunehmend das Ortsbild und die Lebensbedingungen vor Ort. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Sendenhorst gemeinsam mit dem Büro steg.NRW einen umfassenden Beteiligungsprozess angestoßen.

In zahlreichen Formaten der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder und Konzepte entwickelt, die aufzeigen, wie sich Albersloh in den kommenden Jahren weiterentwickeln soll. Ziel dieser Konzepte ist es, Handlungsstrategien und Maßnahmen zu formulieren, die sowohl die Funktionalität des Ortes sichern als auch den dörflichen Charakter und den sozialen Zusammenhalt stärken und bewahren. Im Ergebnis dieses Prozesses entstanden 13 Einzelprojekte. Diese reichen von organisatorischen und partizipativen Projekten – etwa der Gründung eines Dorfbeirates – bis hin zu konkreten städtebaulichen Maßnahmen, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Dazu zählen unter anderem die Erarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsplans sowie die konzeptionelle Planung der Uferbereiche der

Werse, die durch das Büro N erarbeitet wird.

Der Ziel- und Entwicklungsplan dient als strategisches Instrument, um langfristige städtebauliche Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten für Albersloh aufzuzeigen. Einerseits soll er helfen, das Ortsbild und prägende Gestaltungsmerkmale zu bewahren, andererseits werden Entwicklungsspielräume aufgezeigt, die zur nachhaltigen Stärkung des Ortsteils beitragen können.

Im Rahmen der Beteiligungsprozesse wurden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung und Stärkung Alberslohs erarbeitet, den Themenbereichen bauliche Entwicklungen, Erschließung, Ortsbild und Natur zuzuordnen sind. Hierzu gehören insbesondere die Verbesserung und Schaffung von Wegebeziehungen. Ergänzend dazu umfasst der Ziel- und Entwicklungsplan aktuelle Bauvorhaben und Gestaltungsoptionen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität mittels Stadtmobiliar und Beleuchtung. Ziel ist es, dass alle öffentlichen und privaten Maßnahmen ein harmonisches Gesamtbild ergeben und räumliche Bezüge frühzeitig mitgedacht werden.

Die in den letzten zwei Jahren erarbeiteten Maßnahmen werden im vorliegenden Ziel- und Entwicklungsplan sowohl inhaltlich als auch grafisch zusammengeführt. Sie bilden die Grundlage für eine nachhaltige, identitätsstiftende Ortsentwicklung sowie für den Bebauungsplan „Dorfkern Albersloh“ der derzeit erarbeitet wird. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.



Abb. 05 | Geltungsbereich Ziel- und Entwicklungsplan

Untersuchungsraum

Der Ziel- und Entwicklungsplan umfasst einen rund 8,55 Hektar großen Geltungsbereich, der im Wesentlichen den historischen Ortskern von Albersloh sowie angrenzende Bereiche im Norden und Süden umfasst.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- eine rückwärtige Zuwegung der Grundstücke an der „Bergstraße“ (Flurstück 538, Flur 30, Gemarkung Albersloh) und die Werse im Westen,
- den Friedhof, den „Friedhofsweg“ und die „Wolbecker Straße“ im Norden,
- die Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ bzw. der „Ludgerusstraße“ sowie die „Ludgerusstraße“ im Osten sowie
- die Bebauung entlang der „Ludgerusstraße“ sowie die Flurstücke 735, 1177, 893 und 1540 (Flur 30, Gemarkung Albersloh) im Süden.

Das Zentrum des Ortsteils Albersloh wird durch die „Bahnhofstraße“, den „Kirchplatz“ sowie einen Teil der „Sendenhorster Straße“ gebildet. Hier konzentrieren sich die zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die maßgeblich zur Nahversorgung und Belebung des Ortskerns beitragen.

Entlang dieser Straßen prägt eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern das Straßenbild. Diese kleinteilige, ortstypische Struktur verleiht dem Ortskern seinen charakteristischen Maßstab. In den rückwärtigen Grund-

stücksbereichen schließen überwiegend Gärten, Stellplätze und Nebenanlagen an.

Im Osten des Geltungsbereiches, entlang der Straße „Teckelschlaut“, befinden sich kirchliche und soziale Einrichtungen, wie spielsweise die Kita St. Ludgerus, die eine wichtige Rolle im Gemeindeleben spielen. Unmittelbar angrenzend liegt die „Wiemhove“, eine zentral gelegene Grünanlage, die den Kirchplatz mit der Straße „Teckelschlaut“ verbindet und als öffentlicher Freiraum und Ort der Begegnung dient.

Der Südosten des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, während im Süden, an der „Bergstraße“, der Standort der Feuerwehr mit einem vorgelagerten öffentlichen Parkplatz liegt.

Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft der Fluss „Werse“ mitsamt den begleitenden Grün- und Uferrandbereichen. Die Werse stellt nicht nur ein wichtiges ökologisches Element dar, sondern bietet zugleich hohe Aufenthaltsqualitäten und Potenziale für die Freiraumentwicklung im Rahmen zukünftiger Planungen.



Abb. 06 | Preußische Kartenaufnahme 1836 - 1850



Abb. 07 | Fliegeraufnahme 1958

Historische Entwicklung

Als eine der frühesten schriftlichen Belege für Menschen in der Gegend des späteren Kirchspiels Albersloh gilt eine Urkunde aus dem Jahr 880. In dieser wird ein „Erulf in Arnahurst“ (heutige Bauernschaft Ahrenhorst) erwähnt, der Abgaben an das Kloster Werden zu leisten hatte. Der Ortsname „Albersloh“ erscheint erstmals 1171 in einer bischöflichen Urkunde, in der ein „Woldericus de Albrecteslo“ als Zeuge auftritt. Der Name wird häufig als „Wald des Albrecht/Albrechtsloh“ gedeutet, womit auf einen Grundbesitzer Albrecht verwiesen würde. Es ist davon auszugehen, dass bereits vorher erste Besiedelungen auf einer Aufschüttung oberhalb der Werse stattgefunden haben. Um 1150 wurde in diesem Bereich die erste steinerne Kirche errichtet. Noch heute befindet sich die Kirche St. Ludgerus an dem gleichen Standort.

Die Entwicklung Alberslohs ist auf eine enge Verflechtung mit der Stadt Münster zurückzuführen. Viele der in Albersloh vorhandenen Bauernhöfe befanden sich im Eigentum der münsteraner Bischöfe, des Domkapitels und der Klöster sowie Adelsfamilien. Diese bauten die Höfe mit der Zeit zu Adelssitzen aus. Insgesamt befanden sich sieben solcher Sitze in Albersloh, von denen jedoch heute nur noch Überreste vorhanden sind. Das Wachstum des Ortes zeigte sich auch in den Einwohnerzahlen. So wohnten um 1498 ca. 434 steuerpflichtige Personen in Albersloh. Das 16. bis 18. Jahrhundert war für Albersloh eine Zeit großer Herausforderungen. Im Zeitraum 1580–1609 wurde die Region mehrfach von Spaniern und Niederländern heimgesucht. Der Dreißigjähri-

ge Krieg brachte weitreichende Zerstörungen, Plünderungen und Bevölkerungsverluste mit sich, von denen sich das Dorf nur langsam erholen konnte. Im Siebenjährigen Krieg lagerte zeitweise französisches Militär in der Nähe von Albersloh. Im 18. Jahrhundert blieb die Landwirtschaft prägend für Albersloh und die Einwohnerzahl erholte sich. So zählte der Ort 1720 bereits 1200 Einwohner. Mit der Neuordnung der Verwaltungsstrukturen wurde Albersloh ab 1804 (im Rahmen der napoleonischen Herrschaft und danach unter preußischer Verwaltung) neuen Gerichts- und Verwaltungsbezirken zugeordnet.

1903 erfolgte der Anschluss Alberslohs an das Eisenbahnnetz, was die Mobilität und wirtschaftliche Verbindungen verbesserte. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts setzte - wie in vielen ländlichen Bereichen - eine Zunahme des Verkehrs, des Pendelns und Wohnbedarfs in der Nähe größerer Städte (insbesondere Münster) ein. Dies führte zu verstärkter Siedlungsverdichtung und dem Wachstum von Baugebieten am Ortsrand.

Mit der nordrhein-westfälischen Kommunalreform wurden am 1. Januar 1975 die Gemeinde Albersloh, die bisher dem im Zuge der kommunalen Gebietsreform aufgelösten Amt Wolbeck angehört hatte, Ortsteil der Stadt Sendenhorst. Im gleichen Jahr wurde der Personenverkehr der Eisenbahn eingestellt. In den letzten Jahren nahm die Nachfrage nach Wohnraum in Albersloh nicht ab. So wurden insbesondere im Süden und Südosten neue Wohngebiete erschlossen.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN STÄDTEBAULICHE ANALYSE



Abb. 08 | Ausschnitt Regionalplan Münsterland

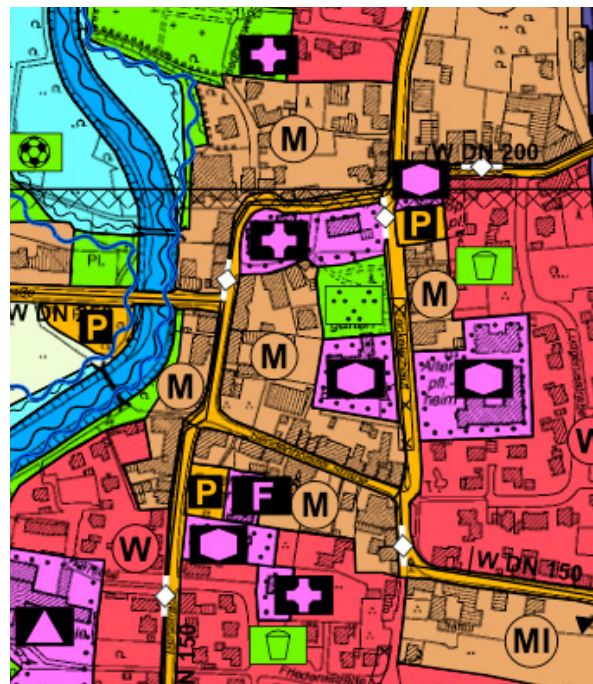


Abb. 09 | Flächennutzungsplan Sendenhorst

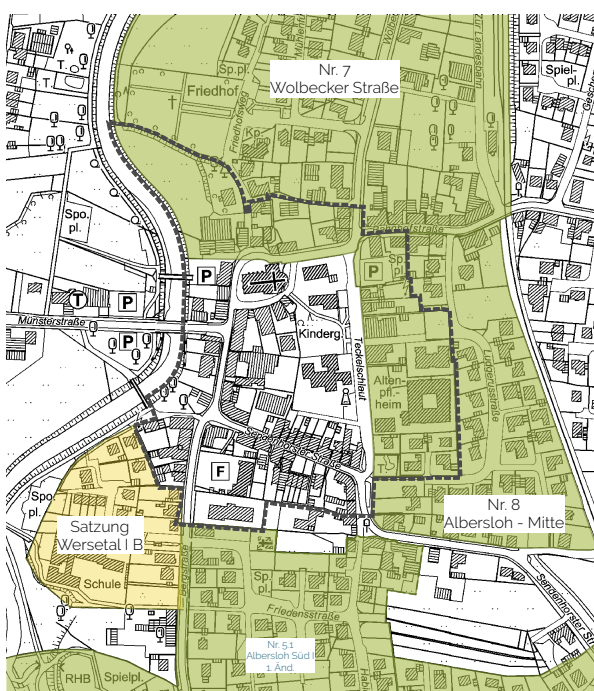


Abb. 10 | Rechtskräftige Bebauungspläne

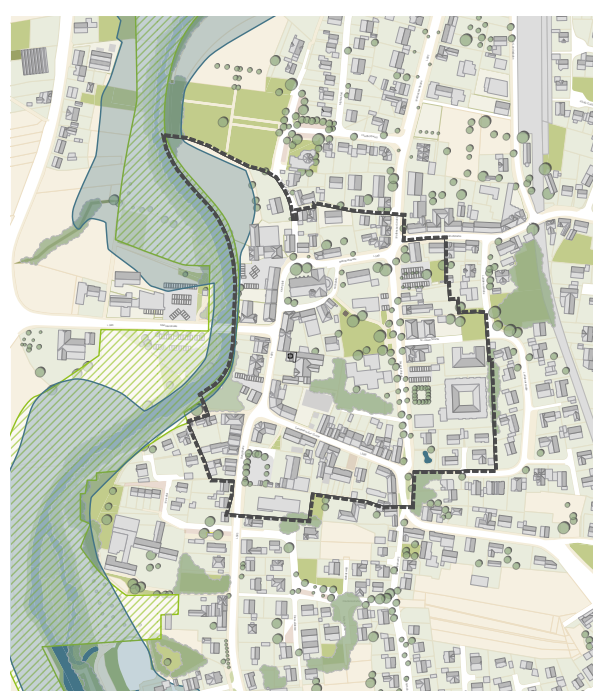


Abb. 11 | Überschwemmungs- u. Landschaftsschutzgebiet

Übergeordnete Planungen

Für die Erarbeitung des Ziel- und Entwicklungsplan Albersloh erfolgte zunächst eine Grundlagenermittlung, in der u.a. die übergeordneten Planungen betrachtet wurden. Ausgewählte Planungen werden in den Abbildungen 08 - 12 dargestellt.

Der **Regionalplan** Münsterland legt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Bedeutsam ist die Darstellung der Landesstraße 586 die heute von Nordwesten kommend Albersloh in Richtung Südosten quert. Vorgesehen ist, dass diese frequentierte Straße künftig als Ortsumgehung im Osten des Ortsteils verläuft. Damit wird eine langfristige Reduzierung des Verkehrsaufkommens und damit eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortskern angestrebt, die im Ziel- und Entwicklungsplan verankert wird. Aus dem Regionalplan abgeleitet, gilt der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Sendenhorst. Dieser stellt die Flächen im Dorfkern von Albersloh überwiegend als „Gemischte Bauflächen“ dar. Darüber hinaus werden die Flächen im Bereich der Kirche, der Kita und der Feuerwehr entsprechend ihrer Nutzung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Für Albersloh gelten bereits mehrere rechtskräftige **Bebauungspläne**, die allesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Auffallend ist, dass derzeit für den Ortskern selbst und die angrenzenden Flächen kein Bebauungsplan besteht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Dieser Bereich deckt sich zum Großteil mit dem Geltungsbereich des Ziel- und Entwicklungsplanes. So können die im Ziel- und Entwicklungsplan

vorgesehenen Maßnahmen – soweit rechtlich möglich – in den Bebauungsplan „Dorfkern Albersloh“ überführt werden. Dabei gilt es die Vorgaben der übergeordneten Planungen zu berücksichtigen. Neben dem genannten Regional- und Flächennutzungsplan sind zudem die naturfachlichen Vorgaben zu beachten. Teile des nördlichen Planbereiches sind als festgesetztes **Überschwemmungsgebiet** der Werse gekennzeichnet. Zudem werden die Uferbereiche der Werse nahezu vollständig als **Landschaftsschutzgebiet** ausgewiesen. Hier setzt insbesondere die Maßnahme „konzeptionelle Planung der Uferbereiche der Werse“ des ZukunftDorfAlbersloh an, welche durch das Büro N erarbeitet wird und z.T. integraler Bestandteil des Ziel- und Entwicklungsplanes ist. Ergänzend zu den genannten Planungen, hat die Stadt Sendenhorst in den letzten Jahren einige Konzepte zur Steuerung der Stadtentwicklung in den Ortsteilen Sendenhorst und Albersloh auf den Weg gebracht. Dazu zählt u.a. das **Einzelhandelskonzept**, welches große Teile des historischen Ortskerns als Zentralen Versorgungsbereich kennzeichnet und sich für eine Stärkung des Einzelhandelsstandorts im Ortskern ausspricht. Auch diesem Aspekt wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen.



Abb. 12 | Einzelhandelskonzept Sendenhorst



Abb. 13 | Analyse der Nutzungen



Abb. 14 | Analyse der Geschossigkeit

Städtebauliche Analyse

• Nutzungen

Der Ortskern von Albersloh weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf, die insbesondere entlang der „Bahnhofstraße“ und rund um den „Kirchplatz“ deutlich erkennbar ist. Hier konzentrieren sich verschiedene Handels- und Dienstleistungsnutzungen, die wesentlich zur Funktion des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich beitragen. Diese Nutzungen befinden sich überwiegend in der Erdgeschosszone der Gebäude und prägen damit das Straßen- und Ortsbild, während in den Obergeschossen vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Vollsortimenter, der eine zentrale Rolle für die örtliche Nahversorgung einnimmt. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes ist dieser Standort langfristig zu sichern und zu stärken, sodass dies ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung Alberslohs darstellt. Rund um den „Kirchplatz“ sind mehrere gastronomische Angebote angesiedelt, die diesen Bereich als wichtigen sozialen Treffpunkt stärken. Ergänzend dazu befinden sich im östlichen Teil des Untersuchungsraumes kirchliche und soziale Einrichtungen, wie beispielsweise die Kindertagesstätte, die eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung übernehmen. Im Süden des Plangebietes nimmt der Anteil an Wohnnutzungen zu und setzt sich in die angrenzenden Siedlungsbereiche fort, wodurch ein fließender Übergang zwischen den gemischten Nutzungen im Ortskern und den wohngeprägten Randlagen entsteht. Insgesamt zeigt sich, dass in Albersloh die wesentlichen Nutzungen und Dienst-

leistungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Reichweite zueinander liegen. Die kompakte Siedlungsstruktur begünstigt kurze Wege und eine funktionale Durchmischung. Ihre gezielte Weiterentwicklung – etwa durch die Verbesserung innerörtlicher Wegebeziehungen und die Stärkung der Nahversorgung – kann einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortskerns leisten.



Abb. 15 | Vollsortimenter

• Geschossigkeit

Die Bebauungsstruktur im Ortskern von Albersloh ist insgesamt kleinteilig geprägt. Überwiegend sind zweigeschossige Baukörper, die dem Ortskern einen dörflich geprägten Maßstab verleihen, vorhanden. Entlang des „Kirchplatzes“ und der „Sendenhorster Straße“ zeigt sich hingegen eine überwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung, die als Raumkanten den Straßenraum fasst und die Bedeutung dieser zentralen Bereiche unterstreicht. Im Süden des Plangebietes befinden sich vereinzelt dreigeschossige Gebäude, die sich vom umgebenden Bestand abheben, jedoch den ortsbildprägenden Maßstab nicht wesentlich stören. Sie verdeutlichen zugleich, dass eine maßvolle Nachverdichtung im Ortskern grundsätzlich möglich ist.

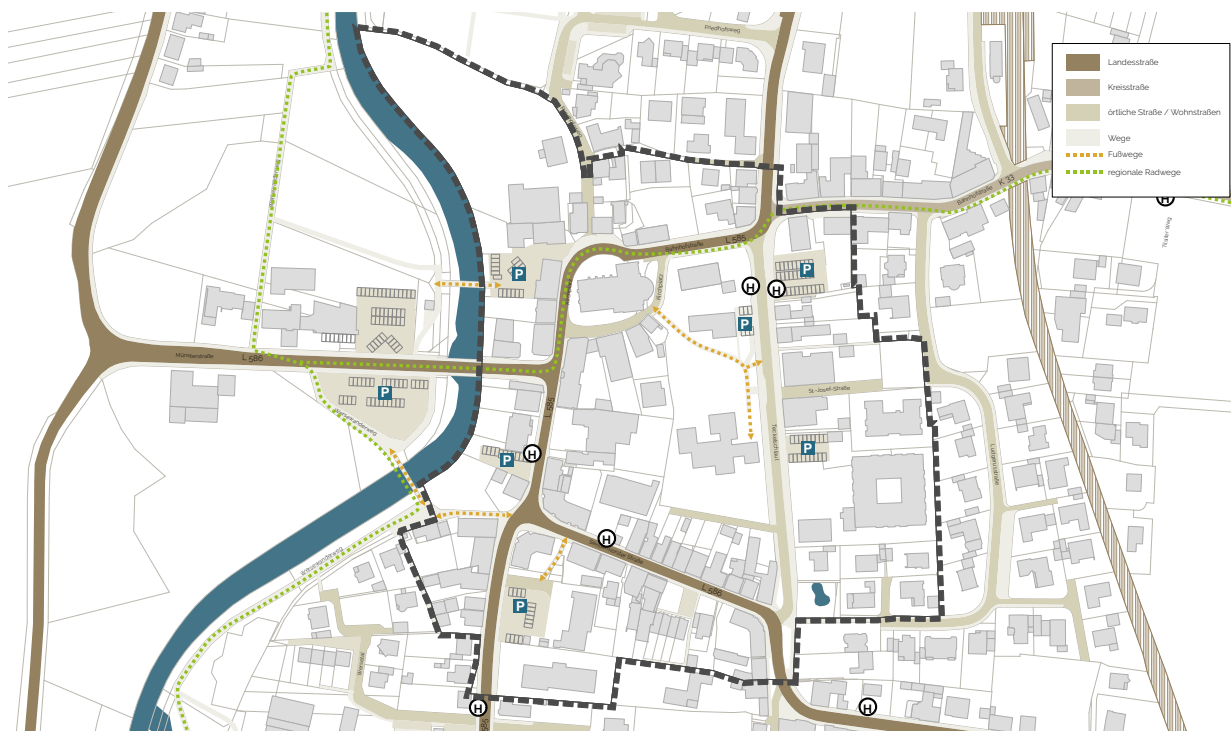


Abb. 16 | Analyse der Erschließung



Abb. 17 | Analyse des Ortsbildes

• Erschließung

Der Ortsgrundriss von Albersloh wird stark durch die Landesstraßen L 586 (Münster – Sendenhorst – Beckum) und L 585 (Telgte – Wolbeck – Albersloh – Drensteinfurt) geprägt, die im Westen des Plangebietes an der Kreuzung Münsterstraße/Sendenhorster Straße aufeinander treffen. Die innerörtlichen Straßen weisen aufgrund ihrer historischen Entwicklung überwiegend schmale Querschnitte auf, an denen der ursprüngliche Ortsgrundriss noch heute ablesbar ist. Derzeit bestehen Fußwege und Wegeverbindungen im Bereich der Wiemhove, zwischen der Straße „Teckelschlaut“ und dem Kirchplatz, zwischen der Sendenhorster Straße und dem südlichen Parkplatz sowie als Fußgängerbrücken über die Werse. Historisch verfügte Albersloh über deutlich mehr innerörtliche Fußwege, die verschiedene Ortsteile miteinander verbanden. Im Rahmen des Projekts ZukunftDorfAlbersloh wurde von den Bürgerinnen und Bürgern mehrfach der Wunsch nach neuen bzw. wiederhergestellten Wegeverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen geäußert, um barrierefreie Verbindungen zu schaffen und die Verkehrssicherheit im Straßenraum zu erhöhen. Der Ziel- und Entwicklungsplan greift diese Themen auf und prüft entsprechende Maßnahmen. Überörtliche Radverbindungen wie der Wersewanderweg und die 100-Schlösser-Route spielen eine wichtige Rolle. Zur Stärkung des Tourismus soll der Ortskern besser an diese Radwege angebunden werden. Zudem plant die Stadtregion Münster Velorouten (Radvorrangrouten), um Umlandgemeinden wie Albersloh stärker

mit den Außenstadtteilen und dem Zentrum Münsters zu verknüpfen. Ein möglicher Verlauf zwischen Sendenhorst, Albersloh und Münster wird derzeit geprüft.

• Ortsbild

Die Werse mit ihren Uferbereichen prägt das Ortsbild von Albersloh wesentlich und übernimmt eine wichtige Funktion für die örtliche Naherholung. Teile des Ufers, wie etwa der Wäscherinnensteg, sind bereits heute öffentlich zugänglich. Dieses Potenzial soll im Rahmen der Maßnahme „Konzeptionelle Planung der Uferbereiche der Werse“ weiterentwickelt werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und die Werse stärker in das Ortsgefüge einzubinden. Weitere ortsbildprägende und denkmalgeschützte Elemente befinden sich im Umfeld der Kirche. Hier ist die Dichte an historischen Bauwerken besonders hoch, und der ursprüngliche Ortsgrundriss deutlich erkennbar, was diesem Bereich eine identitätsstiftende Bedeutung verleiht. Auch im Süden des Plangebietes finden sich einzelne denkmalgeschützte Gebäude, wie die ehemalige Brennerei, die künftig instand gesetzt und wieder in das städtebauliche Gefüge integriert werden soll.



Abb. 18 | Blick vom Steg auf den Ortskern

ZIEL- UND ENTWICKLUNGSPLAN



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <p>Bauliche Entwicklungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Neuordnung Sendenhorster Straße 3 und Umgebung 2 Neuordnung Sendenhorster Straße 12 und Umgebung 3 Nachverdichtung im Ortskern 4 Stärkung / Aufwertung Standort Nahversorger | <p>Erschließung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Fußgänger-Steg entlang des Werseufers 2 Neue innerörtliche Wegeverbindungen 3 Neue Wegeführung entlang des östl. Werseufers 4 Ertüchtigung / Verbreiterung Brücken 5 Ortsdurchfahrt umgestalten / beruhigen | <p>Ortsbild / Aufenthaltsqualität</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz 2 Steigerung Aufenthaltsqualität Wiemhove 3 Neugestaltung der westlichen Uferzone | <p>Natur</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Ausweitung Uferbereich Werse / Retentionsfläche <p>Übergeordnete Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungssatzung |
|--|--|---|--|

Abb. 19 | Ziel- und Entwicklungsplan

Städtebaulicher Ziel- und Entwicklungsplan

Der Ziel- und Entwicklungsplan für Albersloh dient als strategisches städtebauliches Instrument, um die zukünftige räumliche Entwicklung des Ortskerns in zu steuern. Er formuliert Leitlinien, Entwicklungsziele und konkrete Maßnahmen, die auf einer integrierten Betrachtung der baulichen, funktionalen und gestalterischen Strukturen beruhen. Der Plan versteht sich dabei als informelles Instrument und handlungsleitendes Konzept, das als Grundlage für zukünftige planerische Entscheidungen und Abstimmungen dient.

Anlass für die Erarbeitung des Plans war das Bestreben, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses „ZukunftDorfAlbersloh“ gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelten Ideen und Anregungen in einen räumlich-strategisches Planwerk zusammenzuführen. Ziel ist es, die ortsspezifischen Potenziale des Ortskerns zu erkennen, weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern.

Entsprechend wurden die im Prozess erarbeiteten Maßnahmen im Ziel- und Entwicklungsplan visualisiert und / oder durch farbige Maßnahmenpunkte verortet. Die baulichen und erschließungsbezogenen Projekte, z.B. zur Verbesserung der Wegebeziehungen oder Nachverdichtung wurden konkret in den Plan eingezeichnet. Langfristig oder organisatorisch ausgerichtete Maßnahmen, etwa die Verkehrsberuhigung des Ortskerns, sind ebenfalls im Plan enthalten, werden jedoch nur als Punkte, ohne ergänzende zeichnerische Darstellung, verortet.

Neben den öffentlichen Vorhaben sind auch private Projekte berücksichtigt, von denen anzunehmen ist, dass sie künftig einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild und die städtebauliche Entwicklung Alberslohs haben werden.

Zur besseren Lesbarkeit und thematischen Strukturierung wurden alle Maßnahmen vier Oberthemen zugeordnet:

- **Bauliche Entwicklungen**
- **Erschließung**
- **Ortsbild I Aufenthaltsqualität**
- **Natur**

Ergänzend sieht der Ziel- und Entwicklungsplan die **übergeordnete Maßnahme** „Gestaltungssatzung“ vor, die im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung erarbeitet werden soll und für den gesamten Geltungsbereich gilt.

Insgesamt stellt der Ziel- und Entwicklungsplan ein Steuerungsinstrument für die zukünftige Ortsentwicklung dar. Er bündelt die Ziele und Maßnahmen in einem integrierten Konzept, das als fachliche Orientierung für Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit dient.

Nachfolgend werden die einzelnen Inhalte und Maßnahmen detailliert erläutert:



Abb. 20 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 21 | Ehemalige Brandweinbrennerei



Abb. 22 | Gewerbe im Ortskern

Bauliche Entwicklungen

Die Maßnahme **„Neuordnung Sendenhorster Straße 3 und Umgebung“** umfasst das Areal rund um das denkmalgeschützte Brennereigebäude mit Kesselhaus aus dem Jahr 1852 auf der Liegenschaft Sendenhorster Straße 3. Zwischen der ehem. Brennerei und der Sendenhorster Straße befand sich die seit rund 20 Jahren geschlossene Gaststätte Heumann, deren Gebäude aufgrund erheblicher baulicher Mängel nicht mehr sanierungsfähig war und zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Im rückwärtigen Grundstück befindet sich zudem eine Scheune, die ebenfalls abgebrochen werden soll.

Ziel der Maßnahme ist die Neuordnung und städtebauliche Entwicklung des gesamten Grundstücks. Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnraum, der durch öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen oder gastronomische Angebote ergänzt werden kann, um lebendige Orte der Begegnung zu schaffen. Vorgesehen ist die Errichtung von drei hintereinander angeordneten Wohngebäuden. Wünschenswert wäre eine Zufahrt im Süden des westlich gelegenen Baukörpers, die aufgrund der bestehenden Bebauung derzeit jedoch nicht realisierbar ist. Bei Erhalt der südlichen Bestandsbebauung erfolgt die Erschließung – wie in der Lupe dargestellt – über eine Tordurchfahrt im vorderen Gebäude. Das straßenseitige Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bauflucht und führt die geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Sendenhorster Straße fort. Trauf- und

- 1. Neuordnung Sendenhorster Straße 3 und Umgebung**
- 2. Neuordnung Sendenhorster Straße 12 und Umgebung**
- 3. Nachverdichtung im Ortskern**
- 4. Stärkung / Aufwertung Standort Nahversorger**

Firsthöhen der angrenzenden Bestandsgebäude werden übernommen, sodass sich der Neubau harmonisch in das Ortsbild einfügt. Durch die geplante Bebauung entstehen zwei neue, klar gefasste Hofbereiche. Der vordere Hof befindet sich im Umfeld der denkmalgeschützten Brennerei. Hier ist eine fußläufige Verbindung in Richtung Norden vorgesehen, die den Kirchplatz und die dort vorhandenen Nutzungen (Gastronomie etc.) besser anbindet. Über den zweiten, zwischen dem mittleren und östlichen Wohngebäude geplanten Hof wird zudem eine Wegeverbindung in Richtung Wiemhove und in Richtung Süden ermöglicht. Im südlichen Abschnitt des Grundstücks befindet sich derzeit ein gewerblich genutztes Areal, wofür zunächst der Bestandschutz gilt. Langfristig wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken angestrebt, sodass sich die geplante Höfestructur nach Süden fortsetzen kann. Vor dem Gewerbegrundstück liegt eine weitgehend versiegelte Fläche mit Bushaltestelle. Vorgesehen ist hier die Fortführung der geschlossenen Straßenrandbebauung, um den Straßenraum vollständig zu fassen. Die Bushaltestelle bleibt erhalten und wird künftig durch Fahrradabstellanlagen ergänzt.



Abb. 23 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 24 | Wohngebäude Sendenhorster Str. 12



Abb. 25 | Freifläche nördl. der Bergstraße

Insgesamt wird die Maßnahme einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortskerns leisten. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum und die Schließung bestehender Baulücken entsteht ein attraktives, kleinteiliges Quartier, das sich sensibel in den Bestand einfügt. Gleichzeitig verbessern die vorgesehenen fußläufigen Verbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen die Durchlässigkeit des Ortskerns und stärken die funktionale Verknüpfung zwischen den Teilbereichen Alberslohs.

Neben den in Maßnahme 1 beschriebenen Planungen werden in Albersloh weitere bauliche Entwicklungen angestrebt, die vor allem die Reaktivierung baufälliger Gebäude, die Inanspruchnahme innerörtlicher Freiflächen sowie gezielte Nachverdichtungen umfassen.

Unmittelbar südlich der zuvor beschriebenen, angestrebten baulichen Entwicklung knüpft die Maßnahme „**Neuordnung Sendenhorster Straße 12 und Umgebung**“ an. Das hier vorhandene Wohngebäude ist in die Jahre gekommen und beeinflusst das Ortsbild derzeit negativ. Im Zuge der Erarbeitung des Ziel- und Entwicklungsplans wurden bereits Gespräche über eine mögliche bauliche Erneuerung beziehungsweise Ersatzbebauung geführt. Diese Initiative wird ausdrücklich begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zur gestalterischen Aufwertung dieses Straßenabschnitts leisten kann. Ein zukünftiger Neubau sollte sich in Maßstab, Bauform und Kubatur an der umgebenden Bebauung orientieren und die vorhandene Straßenrandstruktur fortführen.

Westlich des Grundstücks verläuft ein Fuß-

- 1. Neuordnung Sendenhorster Straße 3 und Umgebung**
- 2. Neuordnung Sendenhorster Straße 12 und Umgebung**
- 3. Nachverdichtung im Ortskern**
- 4. Stärkung / Aufwertung Standort Nahversorger**

weg, der die Sendenhorster Straße mit dem Bereich der Feuerwehr verbindet und die nördlich geplanten Wegebeziehungen ergänzt bzw. historisch vorhandene Wegebeziehungen wiederherstellt. Hinsichtlich der südlich angrenzenden Feuerwehr wurde im Prozess angeregt, die Erschließungssituation langfristig zu überprüfen und ggfs. eine Anbindung an die Sendenhorster Straße im Norden zu schaffen. Bei einer Neustrukturierung des Standortes wäre zudem die Weiterführung des Fußwegenetzes in Richtung Gnadenkirche zu prüfen.

Auch im Bereich nördlich der Bergstraße ist eine **Nachverdichtung im Ortskern**, im Übergang zur Werse, denkbar. Hier befindet sich derzeit eine ungenutzte Freifläche, die aufgrund ihrer Lage und Einbindung in das bestehende Ortsgefüge grundsätzlich für eine maßvolle Wohnbebauung geeignet erscheint.

Darüber hinaus bietet das seit wenigen Wochen leerstehende Gebäude der ehemaligen Apotheke an der Bergstraße zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung kann sowohl in Form einer gesamten Neuordnung des Areals – etwa durch Abriss und Neubau – als auch durch den



Abb. 26 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 27 | Schrägluftbild Nahversorger und Freifläche



Abb. 28 | Nahversorger im Ortskern

Erhalt und die Integration des bestehenden Gebäudes mit einer rückwärtigen ergänzenden Bebauung erfolgen. Bei einer Neuordnung bietet sich zudem die Möglichkeit, den vorhandenen sehr schmalen Straßenraum der Bergstraße in Richtung Norden zu verbreitern. Beide Ansätze sind aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und bieten die Chance, das Ortsbild gestalterisch aufzuwerten.

Ein weiteres Potenzial zur **Nachverdichtung im Ortskern** befindet sich im Norden des Plangebietes, im Übergang zum nördlich angrenzenden Friedhof. Das dort gelegene, großzügig bemessene Grundstück ist derzeit mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und weist aufgrund seiner Größe und Lage ein grundsätzliches Potenzial für eine maßvolle bauliche Ergänzung auf.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Ortskern deutlich. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Nachverdichtung an dieser Stelle städtebaulich nachvollziehbar, sofern sie mit dem Ortsbildprägenden Maßstab und der umgebenden Bebauungsstruktur in Einklang steht. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass sich mögliche Neubauten harmonisch in den Bestand einfügen. Eine übermäßige Verdichtung oder überproportionale Anzahl an Wohneinheiten ist zu vermeiden, um den charakteristischen, aufgelockerten Übergang zwischen Siedlungsstruktur und Friedhofsbereich zu erhalten.

Die Stärkung / Aufwertung Standort Nahversorger bezieht sich u.a. auf den Nah & Gut-Markt, der eine zentrale Rolle für die

- 1. Neuordnung Sendenhorster Straße 3 und Umgebung**
- 2. Neuordnung Sendenhorster Straße 12 und Umgebung**
- 3. Nachverdichtung im Ortskern**
- 4. Stärkung / Aufwertung Standort Nahversorger**

örtliche Grundversorgung einnimmt. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes ist der heutige Standort – in unmittelbarer Nähe zu weiteren Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen – städtebaulich sinnvoll und bildet einen wichtigen funktionalen Baustein innerhalb des Ortskerns. Die Sicherung und Stärkung des Standortes sind daher ein wesentliches Ziel der Ortsentwicklung, zumal innerhalb der Beteiligungsformate eine Modernisierung und Ergänzung des Angebotes angeregt wurde. Die nordwestlich angrenzenden Flächen stehen für eine bauliche Erweiterung nicht zur Verfügung, da sie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Werse liegen. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, in welchem Umfang dem Nahversorger Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden können. Eine solche Perspektive könnte z.B. durch flexibel gefasste Baugrenzen oder eine angepasste Höhenentwicklung ermöglicht werden, sofern dies mit der städtebaulichen Einbindung vereinbar ist. Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts langfristig zu sichern und die wohnortnahe Versorgung im Ortskern zu stärken.



Abb. 29 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 30 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 31 | Bestehende Fußgängerbrücke



Abb. 32 | Uferböschung Werse

Erschließung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde vielfach der Wunsch nach verbesserten Wegebeziehungen im Ortskern von Albersloh geäußert. Einerseits besteht der Bedarf, die Verkehrssicherheit zu erhöhen – insbesondere aufgrund der historisch bedingt engen Straßenräume und schmalen Gehwege. Andererseits wurde der Wunsch nach attraktiven, erlebnisorientierten Wegeverbindungen deutlich, die die Werse und ihre angrenzenden Uferbereiche stärker in das Ortsbild einbeziehen und als Freizeit- und Aufenthaltsraum erlebbar machen.

Eine zentrale Maßnahme des Ziel- und Entwicklungsplans sieht daher die Errichtung eines **Fußgängerstegs entlang der Werse** vor. Diese Maßnahme soll das Gewässer besser zugänglich machen und den Fluss langfristig stärker in den Dorfkern von Albersloh integrieren. Sie knüpft unmittelbar an die eigenständige Maßnahme „Konzeptionelle Planung der Uferbereiche der Werse“ aus dem Projekt „ZukunftDorfAlbersloh“ an, wird jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung als wesentlicher Bestandteil der langfristigen Ortsentwicklung auch im Ziel- und Entwicklungsplan aufgegriffen.

Geplant ist ein Fußgängersteg am östlichen Ufer der Werse, der im Westen des Plangebietes an der bestehenden Fußgängerbrücke beginnt und oberhalb der Böschungskante bis zur Eisdiele führt. Im Bereich der Eisdiele soll der Steg als „Balkon“ ausgebildet werden, der sich vor die außergastronomisch genutz-

1. **Fußgänger-Steg entlang des Werseufers**
2. **Neue innerörtliche Wegeverbindungen**
3. **Neue Wegeführung entlang des östl. Werseufers**
4. **Ertüchtigung / Verbreiterung Brücken**
5. **Ortsdurchfahrt umgestalten / beruhigen**

te Terrasse legt und den Blick auf die Werse freigibt. Anschließend schließt der Weg an die Münsterstraße an und schafft damit eine attraktive fußläufige Verbindung.

Langfristig ist eine Fortführung des Steges bzw. des Fußweges in nördlicher Richtung vorgesehen. Die geplante **neue Wegeführung entlang des östlichen Werseufers** und damit zwischen Nahversorger und Friedhof ist als eigenständige Maßnahme im Ziel- und Entwicklungsplan verankert. Damit entsteht ein zusammenhängendes, barrierefreies Wegesystem, das sowohl funktionale Verbindungen als auch Freizeit- und Erholungsqualitäten miteinander verknüpft.

Zur Stärkung der neuen innerörtlichen Wege sowie des überregionalen Radverkehrs einschließlich der Veloroute sieht der Ziel- und Entwicklungsplan die Maßnahme **Ertüchtigung / Verbreiterung Brücken** vor. Diese

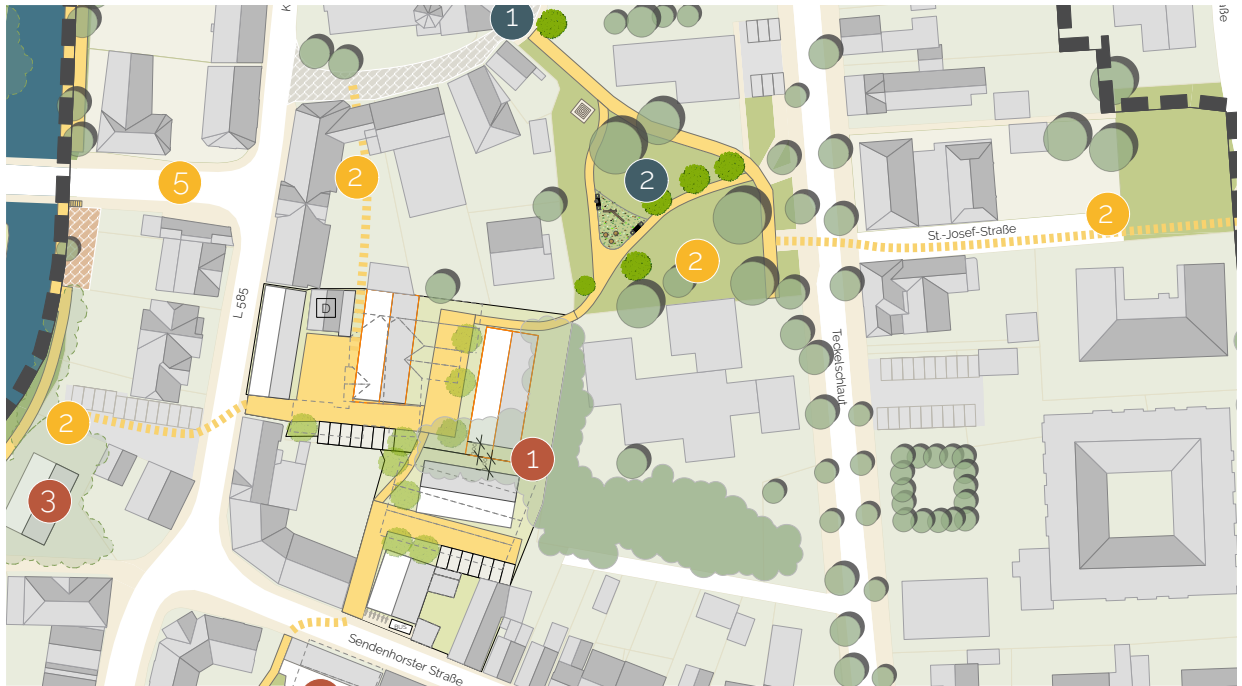


Abb. 33 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 34 | Anknüpfungspunkt Wiemhove



Abb. 35 | Übergang Wiemhove und St.Josef-Straße

Maßnahme betrifft die zwei vorhandenen Fußgängerbrücken, die das Westufer mit dem Ostufer der Werse verbinden. Insbesondere die südliche Brücke, über die der Radfernweg „Wersewanderweg“ verläuft, weist derzeit einen sehr schmalen Querschnitt auf. Begegnungsverkehr ist hier kaum möglich, was die Nutzbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Rollstuhlfahrer einschränkt. Eine bauliche Verbreiterung würde daher die Verbindung zwischen den beiden Uferseiten deutlich verbessern. Zudem würden dadurch neue Möglichkeiten zur Einrichtung der bereits erläuterten Veloroute geschaffen, die aufgrund der schmalen Straßenquerschnittes und des hohen Verkehrsaufkommens nicht auf den Landesstraßen, die durch Albersloh führen, eingerichtet werden kann.

Die Stärkung bzw. Schaffung **neuer innerörtlicher Wegeverbindungen** wird durch die Neuanlage von Fußwegen abseits des Werseufers und der Hauptverkehrsstraßen erreicht. Ausgehend vom geplanten Steg ist die Schaffung einer neuen Wegeverbindung über den privaten Parkplatz südlich der Sparkasse vorgesehen. Diese Verbindung soll künftig über das neu entwickelte Areal an der Brennerie führen und im Osten an die öffentliche Grünfläche „Wiemhove“ anschließen. Von dort aus ist eine Fortführung der Wegebeziehung über die St. Josef - Straße bis zur Ludgerusstraße vorgesehen. Durch diese Wegeverbindung entsteht eine direkte Ost-West-Achse, die die Wiemhove und die dort angrenzenden Nut-

- 1. Fußgänger-Steg entlang des Werseufers**
- 2. Neue innerörtliche Wegeverbindungen**
- 3. Neue Wegeführung entlang des östl. Werseufers**
- 4. Ertüchtigung / Verbreiterung Brücken**
- 5. Ortsdurchfahrt umgestalten / beruhigen**

zungen im Osten des Plangebietes mit der Werse im Westen verknüpft. Bereits heute besteht über die Wiemhove ein Fußweg, der die Straße „Teckelschlaut“ mit dem „Kirchplatz“ verbindet. Der Ziel- und Entwicklungsplan sieht vor, diese bestehende Wegebeziehung auszuweiten und funktional zu stärken, sodass die Wiemhove künftig als zentraler Wegeknotenpunkt verstanden wird. Ausgehend von dem neu entwickelten Quartier ist zudem eine südlich verlaufende Wegeverbindung vorgesehen, die an den bestehenden Fußweg zur Feuerwehr anknüpft. Dadurch entsteht ein durchgängiges und barrierefreies Wegenetz, das alltägliche Wegebeziehungen verbessert als auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Ortskern deutlich erhöht.



Abb. 36 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 37 | Kreuzung Bergstr. / Sendenhorster Str.



Abb. 38 | Querschnitt Sendenhorster Str.

Die Maßnahme **„Ortsdurchfahrt umgestalten / beruhigen“** zielt darauf ab, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich zu verbessern. Mit der geplanten Ortsumgehung soll der Verkehr der L 586 (Münster – Sendenhorst – Beckum) künftig aus dem Ortskern herausgeführt werden. In den Beteiligungsformaten wurde zudem angeregt, die L 585 (Telgte – Wolbeck – Albersloh – Drensteinfurt) im Süden von Albersloh mit der L 586 zu verbinden, sodass der Verkehr der L 585 künftig ebenfalls über die neue Ortsumgehung geführt würde. Durch eine solche Durchbindung der projektierten Ortsumgehung könnte der gesamte Ortskern vom Durchgangsverkehr dauerhaft entlastet werden.

Damit ergeben sich neue Spielräume, die innerörtlichen Straßenräume umzugestalten und gestalterisch aufzuwerten – etwa durch breitere Gehwege, Straßenbäume oder begrünte Beete, die den Straßenraum gliedern, das Ortsbild aufwerten und zugleich zur Verkehrsberuhigung beitragen. Auf diese Weise kann die Ortsdurchfahrt zu einem lebendigen, qualitätsvollen Straßenraum entwickelt werden, der die Aufenthaltsqualität steigert und die Verbindung zwischen den Teilbereichen des Dorfkerns insbesondere für den nicht-motorisierten Individualverkehr stärkt.

1. Fußgänger-Steg entlang des Werseufers
2. Neue innerörtliche Wegeverbindungen
3. Neue Wegeführung entlang des östl. Werseufers
4. Ertüchtigung / Verbreiterung Brücken
5. Ortsdurchfahrt umgestalten / beruhigen

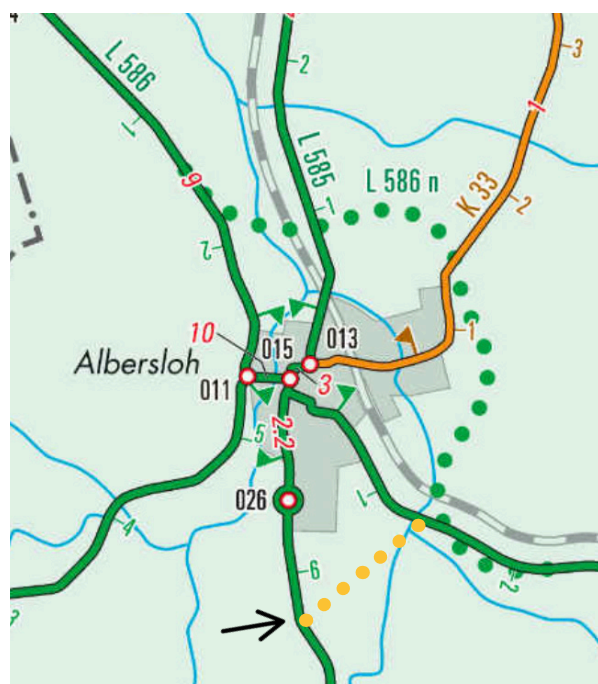


Abb. 39 | Potentielle Verbindung L 585 und L 586



Abb. 40 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 41 | Umgebauter Kirchplatz



Abb. 42 | Neue Beleuchtung am Kirchplatz



Abb. 43 | Beispiel Bank Ludwigshafen



Ortsbild I Aufenthaltsqualität

Die Aufwertung des Ortsbildes und die Steigerung der Aufenthaltsqualität gehören zu den zentralen Zielen der vorliegenden Planung. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf drei Teilbereichen des Ortskerns, die maßgeblich zur Identität und Attraktivität Alberslohs beitragen.

Eins Fokus liegt auf der **Neuordnung und Gestaltung des Kirchplatzes**. Bereits im Rahmen des Projekts „ZukunftDorfAlbersloh“ wurde hierzu durch das Ingenieurbüro Gnegel ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das auf den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung basiert. Die im Prozess geäußerten Wünsche nach einer durchgängigen Platzfläche und einer Verbesserung der Barrierefreiheit wurden dabei berücksichtigt.

Die Planung sieht vor, den Straßenraum südlich der Kirche auf das Niveau des Kirchplatzes anzuheben, um die Begehbarkeit zu verbessern und zusätzliche Flächen für Veranstaltungen und öffentliche Nutzung zu schaffen. Ergänzend wurde ein Beleuchtungskonzept entwickelt, das den Kirchturm mit warmem Licht in Szene setzt und die Architektur atmosphärisch hervorhebt.

Die Umsetzung der Maßnahme und der Planung fand im Sommer 2025 statt.

1. Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz

2. Steigerung Aufenthaltsqualität Wiemhove

3. Neugestaltung der westlichen Uferzone

Exkurs: Beleuchtung und Stadtmöbel

Der Einsatz von Beleuchtungselementen und Stadtmobiliar trägt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes bei. Eine abgestimmte Gestaltung stärkt die Identität des öffentlichen Raums und fördert eine abgestimmte Gesamtwirkung.

Im Zuge der Planung des Kirchplatzes wurde ein neues Beleuchtungskonzept entwickelt, das die gestalterische Aufwertung des Platzes unterstützt. Zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes empfiehlt der Ziel- und Entwicklungsplan, diese Leuchte auch bei der Gestaltung weiterer öffentlicher Flächen einzusetzen. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen jedoch nur abgängige Leuchten ersetzt oder neue Modelle bei vollständig neu angelegten Flächen verwendet werden.

Gleiches gilt für die Stadtmöblierung. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Sendenhorst wurde die Stadtmöbelfamilie „Ludwigshafen“ der Firma Nordbahn festgelegt. Der Ziel- und Entwicklungsplan schlägt vor, diese Serie auch in Albersloh fortzuführen und abgängige Elemente sukzessive zu ersetzen.

So entsteht langfristig ein einheitliches, hochwertiges und wiedererkennbares Erschei-



Abb. 44 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 46 | Querschnitt Sendenhorster Str.



Abb. 45 | Wäscherinnensteg

nungsbild des öffentlichen Raums. An prägnanten Orten könnten einzelne Bänke durch ein dezentes Branding mit Ortsbezug individuell gestaltet werden.

Darüber hinaus spielt die **Steigerung der Aufenthaltsqualität Wiemhove** eine zentrale Rolle für die Qualität des innerörtlichen Freiraums. Aufgrund ihrer Lage und der Verknüpfung mit neuen und bestehenden Wegebeziehungen wird sie künftig eine noch wichtigere Funktion als grüner Treff- und Verbindungsraum im Ortskern von Albersloh übernehmen.

Vorgesehen ist die Gestaltung einer neuen Aufenthaltsfläche im „Dreieck“ zwischen den bestehenden und den künftig entstehenden Fußwegen. Diese Fläche soll durch eine artenreiche Bepflanzung aufgewertet werden und Sitzgelegenheiten in Form von Bänken (Ludwigshafen) erhalten. Ergänzend sind niedrigschwellige Spiel- und Bewegungsanreize, wie Balanciersteine oder Trittböcke, vorgesehen, um die Fläche generationsübergreifend nutzbar zu machen.

Mit der Neugestaltung entsteht ein attraktiver, grüner Aufenthaltsraum, der das Wegenetz ergänzt und die Aufenthaltsqualität im Ortskern verbessert.

- 1. Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz**
- 2. Steigerung Aufenthaltsqualität Wiemhove**
- 3. Neugestaltung der westlichen Uferzone**

Ebenfalls vorgesehen ist die **Neugestaltung der westlichen Uferzone** der Werse. Hier befindet sich derzeit der Wäscherinnensteg, der bereits heute intensiv genutzt wird. Um die Qualität des Aufenthalts am Wasser zu steigern und die Werse stärker erlebbar zu machen, sieht die eigenständige Maßnahme „Konzeptionelle Planung der Uferbereiche der Werse“ aus dem Projekt „ZukunftDorf-Albersloh“ eine behutsame gestalterische Weiterentwicklung dieses Bereichs vor. Dabei soll die naturnahe Erscheinung der Uferzone bewusst erhalten bleiben, um den landschaftlichen Charakter zu wahren. Ergänzend sind Sitzstufen am Wasser sowie Trittschwellen im Fluss vorgesehen. Gegenwärtig ist es nicht möglich ausgehend vom Wäscherinnensteg die Uferbereiche nördlich der Brücke (Münsterstraße) auf dem Höhengniveau der Werse zu erreichen. Künftig soll mittels Trittschwellen eine Verbindung geschaffen werden.

Ziel der Maßnahme ist es, einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsraum am Wasser für Jung und Alt zu schaffen.



Abb. 47 | Ausschnitt Ziel- und Entwicklungsplan



Abb. 48 | Bereich geplante Ausweitung



Abb. 49 | Brücken über die Werse

Natur

Der Verlauf der Werse im Bereich Albersloh wurde im Laufe der Jahrhunderte vielfach durch menschliche Eingriffe verändert. Besonders in den vergangenen zwei Jahrhunderten kam es zu Begradigungen und baulichen Eingriffen in den Flusslauf, etwa durch Uferbefestigungen, Querbauwerke und kleinere Staustufen. Diese Maßnahmen dienten ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Hochwasserschutz, führten jedoch langfristig zu einer Einschränkung der natürlichen Dynamik des Gewässers und zu Beeinträchtigungen der Uferlebensräume.

Heute ist das Bewusstsein für den ökologischen und landschaftsprägenden Wert der Werse deutlich gestiegen. Ziel ist es, die Werse und die begleitenden Uferbereiche schrittweise ökologisch aufzuwerten und stärker als prägendes Landschaftselement in das Ortsgefüge einzubinden. Dabei sollen sowohl die ökologische Durchgängigkeit und der Hochwasserschutz verbessert als auch die Erlebbarkeit des Gewässers für die Bevölkerung erhöht werden. Inhaltlich wird dieses Thema als eigenständige Maßnahme des Projektes „ZukunftDorfAlbersloh“ - die „Konzeptionelle Planung der Uferbereiche der Werse“ bearbeitet. Da sie aber auch der wesentlicher Bestandteil der langfristigen Entwicklung Alberslohs ist, wird der Themenbereich und die darin enthaltenen Maßnahmen im Ziel- und Entwicklungsplan aufgegriffen.

1. Ausweitung Uferbereich Werse / Retentionsfläche

Eine der Maßnahme **„Ausweitung Uferbereich Werse“** betrifft einen Teilbereich im Norden des Plangebietes. Dieser Abschnitt liegt bereits heute innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und steht daher für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung. Angestrebt wird eine langfristige Erweiterung des Uferbereichs, um dem Fluss mehr Raum zu geben und das natürliche Fließverhalten der Werse positiv zu beeinflussen. Durch die Maßnahme sollen Retentionsräume gesichert, die Gewässerstruktur verbessert und ökologische Funktionen gestärkt werden. Zur Steigerung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit wird die Anlage eines Fußwegs östlich des renaturierten Bereichs vorgesehen – siehe Maßnahmen „Erschließung“. Dadurch entsteht eine bessere Verknüpfung zwischen Ortskern, Landschaft und Flussraum.

Insgesamt trägt die Maßnahme dazu bei, die Werse langfristig als ökologisch wertvollen, identitätsstiftenden und erholungsräumlichen Bestandteil Alberslohs zu sichern und weiterzuentwickeln.



Abb. 50 | Bebauung Kirchplatz



Abb. 51 | Bebauung Kirchplatz



Abb. 52 | Bebauung Sendenhorster Straße



Abb. 53 | Bebauung Sendenhorster Straße



Abb. 54 | Bebauung Bahnhofstraße



Abb. 55 | Bebauung Bahnhofstraße

○ Übergeordnete Maßnahme

Die Bebauungsstruktur Alberslohs zeichnet sich im Ortskern durch eine überwiegend geschlossene Raumkante entlang der Landesstraßen sowie des Kirchplatzes aus. Dadurch werden die Straßenräume klar gefasst. Eine Besonderheit stellen die z.B. entlang der Sendenhorster Straße vorhandenen Traufgänge dar, die zwischen den Gebäuden angeordnet sind. Die vorhandenen Gebäude wechseln zwischen Giebel- und Traufständigkeit, was zu einer abwechslungsreichen Straßenansicht führt.

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist meist kleinteilig und ausgewogen proportioniert. Diese Wirkung entsteht insbesondere durch gegliederte Fensterflächen, häufig mit Sprossen oder Oberlichtern, sowie durch den Einsatz traditioneller Materialien. Einzelne Gebäude weisen zudem gestalterische Details wie Ornamente oder Fassadenverzierungen auf, die zur Identität des Ortsbildes beitragen.

Im Bereich rund um die Kirche und entlang der Bahnhofstraße sind vielfach Gebäude mit erhöhten Erdgeschosszonen zu finden. Diese bauliche Ausprägung steht in engem Zusammenhang mit der früheren oder noch bestehenden Nutzung durch Handel, Dienstleistungen oder Gastronomie.

• Gestaltungssatzung

Die übergeordnete Maßnahme „**Gestaltungssatzung**“ des Ziel- und Entwicklungsplans verfolgt das Ziel, die gewachsene Bebauungs- und Nutzungsstruktur Alberslohs planungsrechtlich zu sichern und künftige Entwicklungen im Dorfkern rechtssicher zu steuern. Die Satzung wird ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfkern Albersloh“ erarbeitet, der auf Grundlage des vorliegenden Ziel- und Entwicklungsplans entsteht. Für die angrenzenden Bereiche, die zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Ziel- und Entwicklungsplanes jedoch nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes „Dorfkern Albersloh“ liegen, bestehen mitunter separate Gestaltungssatzungen oder differenzierte Gestaltungsfestsetzungen, die im Rahmen von Bebauungsplänen aufgestellt wurden.

Die Gestaltungssatzung wird insbesondere Regelungen zur architektonischen Ausprägung der Gebäude treffen – etwa zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Anordnung von Werbeanlagen – und somit einen verbindlichen Rahmen für eine ortsbildgerechte Weiterentwicklung schaffen.



Abb. 56 | „Alltagsmenschen“ Albersloh

Umsetzungsstrategie

Der erste Schritt zur Umsetzung des Ziel- und Entwicklungsplans erfolgte mit der **Maßnahme „Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz“** im Sommer 2025. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Projekte wird der **Bebauungsplan „Dorfkern Albersloh“** einschließlich einer Gestaltungssatzung aufgestellt. Damit wird die künftige bauliche Entwicklung gezielt gesteuert und die Ortsbildprägende Struktur Alberslohs dauerhaft gesichert.

Die erfolgreiche Umsetzung erfordert eine enge Zusammenarbeit und kontinuierliche Kommunikation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist der im Rahmen von „ZukunftDorf-Albersloh“ etablierte Dorfbeirat, der durch die aktive Einbindung der Bürgerschaft wesentlich zur Qualität des Beteiligungsprozesses beigetragen hat. Um die Koordination der verschiedenen Maßnahmen und Interessen langfristig zu sichern, empfiehlt sich die Fortführung eines **informellen Gremiums** – z.B. des Dorfbeirats oder einer vergleichbaren Struktur.

Bereits während „ZukunftDorfAlbersloh“ und der Erarbeitung des Ziel- und Entwicklungsplans zeigte sich, dass die Stadtverwaltung Sendenhorst aufgrund ihrer guten Vernetzung und Erfahrung die **organisatorische Koordination** effizient übernehmen kann. Für die Umsetzung einzelner Maßnahmen ist jedoch auch die Einbindung **externer Fachbüros** mit entsprechender planerischer und technischer Expertise grundlegend. Eine

enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Dorfbeirat, Politik, Bürgerschaft und externen Partnern bildet somit die Grundlage für eine zielgerichtete Umsetzung.

Die Verstetigung des begonnenen Kommunikationsprozesses ist wesentlich für die Aktivierung privaten und öffentlichen Engagements und stärkt die Identifikation der Bevölkerung mit den Maßnahmen. Eine **fortlaufende öffentliche Diskussion** – etwa im Rahmen von Informationsveranstaltungen, Aktionen oder Ausstellungen – trägt dazu bei, Erfolge sichtbar zu machen und eine positive Dynamik im Ort zu fördern.

Der Ziel- und Entwicklungsplan stellt Maßnahmen und städtebauliche Entwicklungen unabhängig von ihrer Förderfähigkeit dar. Für die Umsetzung der öffentlichen Vorhaben sollten daher frühzeitig geeignete Fördermöglichkeiten geprüft und genutzt werden. Es empfiehlt sich, verschiedene **Förderprogramme** auf Landes-, Bundes- oder EU-Ebene in Betracht zu ziehen, um eine möglichst breite finanzielle Basis für die Realisierung der Projekte zu schaffen.

Die konsequente Umsetzung der im Ziel- und Entwicklungsplan formulierten Maßnahmen kann einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen, identitätsstiftenden und zukunftsfähigen Entwicklung des Ortskerns von Albersloh leisten.

Impressum

Auftraggeber

Stadt Sendenhorst

Die Bürgermeisterin

Dienstbereich: Planen, Bauen, Umwelt

Daniel Fühner

Kirchstraße 1

48324 Sendenhorst

Telefon 02526 303 - 0

mail@sendenhorst.de

www.sendenhorst.de

Bearbeitung

WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Carsten Lang

Dagmar Aufenanger

Jasmine Lütke Harmann

Daruper Straße 15

48653 Coesfeld

Telefon 02541 9408 - 0

stadtplaner@wolterspartner.de

www.wolterspartner.de

Coesfeld, November 2025

Quellen

Textquellen

Geschichtliche Entwicklung Albersloh | Stadt Sendenhorst; Abgerufen von https://www.sendenhorst.de/buergerservice/sendenhorst/geschichte-von-albersloh?utm_source=chatgpt.com; Oktober 2025

Albersloh - Eine Schrift aus dem Jahr 1976 | Heimatverein Sendenhorst; Abgerufen von <https://www.heimatvereinsendenhorst.de/geschichte-n/mehr-geschichte-n/1976-albersloh/>; Oktober 2025

St. Ludgerus Albersloh | St. Martinus und Ludgerus Sendenhorst und Albersloh, Katholische Kirchengemeinde; Abgerufen von https://www.st-martinus-und-ludgerus.de/kirchen-einrichtungen/st-ludgerus-albersloh?utm_source=chatgpt.com, Oktober 2025

Bildquellen

Titelbild | Kreis Warendorf; GeoPortal 3D; Abgerufen von <https://publisher.krwap.de/apps/Geobasis-Zwilling/index.html>; Oktober 2025

Abb. 06 Preußische Kartenaufnahme 1836 - 1850 | tim-online; Oktober 2025

Abb. 07 Fliegeraufnahme 1958 | AbeBooks; Abgerufen von <https://www.abebbooks.com/paper-collectibles/Postkarte-Carte-Postale-40679503-Albersloh-Fliegeraufnahme/30290904843/bd>; Oktober 2025

Abb. 08 Ausschnitt Regionalplan Münsterland | Bezirksregierung Münster; Abgerufen von <https://www.bezreg-muenster.de/themen/regionalplanung-und-regionalrat/regionalplan>, Oktober 2025

Abb. 09 Flächennutzungsplan Sendenhorst | Stadt Sendenhorst; Abgerufen von <https://www.sendenhorst.de/wirtschaft-bauen-umwelt/planen-bauen/stadtplanung/flaechennutzungsplaene>; Oktober 2025

Abb. 12 Einzelhandelskonzept Sendenhorst | Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, August 2025; Abgerufen von https://www.sendenhorst.de/fileadmin/user_upload/user_upload_DB6/Stadtplanung/S_H_Sendenhorst_Einzelhandels-u-Zentrenkonzept_beschlossen_2025-08-20.pdf; Oktober 2025

Abb. 27 Schrägluftbild Nahversorger und Freifläche Kreis Warendorf; GeoPortal 3D; Abgerufen von <https://publisher.krwap.de/apps/Geobasis-Zwilling/index.html>; Oktober 2025

Abb. 39 Potentielle Verbindung L 585 und L 586; Straßen.NRW; Abgerufen von https://www.strassen.nrw.de/de/kartenmaterial-von-strassen-nrw.html?file=files/a_snrw-2022/dokumente/01_planen-und-bauen/08_Infos-Umsetzungspartner/05_Kartenmaterial-snrw/Niederlassungskarten/RNL%20Münsterland.pdf&cid=37221

Abb. 43 Beispiel Bank Ludwigshafen; Nordbahn; Abgerufen von <https://www.nordbahn-online.de/serie/ludwigshafen/>; Oktober 2025

Anlage

Zeit- und Kostenplanung

Stand 07.11.2025

Nummer	Maßnahme	Träger	Umsetzungszeitraum			Geschätzte Gesamtkosten (brutto) *	potentielle Förderprogramme**	Bemerkung
			kurz	mittel	lang			
A Bauliche Entwicklungen								
A 1	Neuordnung Sendenhorster Straße 3 und Umgebung	Privat	■	■		-		
A 2	Neuordnung Sendenhorster Straße 12 und Umgebung	Privat	■	■		-		
A 3	Nachverdichtung im Ortskern	Privat		■	■	-		
A 4	Stärkung / Aufwertung Standort Nahversorger	Privat		■	■	-		
A. Summe Vorbereitung						-		
B Erschließung								
B 1	Fußgänger-Steg entlang des Werseufers	Stadt			■	430.900 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	Übernahme Kosten aus Wersekonzept
B 2	Neue innerörtliche Wegeverbindungen	Stadt	■	■		44.750 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	Einzelpreis (EP) je Quadratmeter
B 2.1	Abschnitt: Geplante Fußwege Wiemhove	Stadt	■	■		31.500 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	bestehender Fußweg zwischen Kirche und Teckelschlaute wurde nicht berücksichtigt
B 2	Abschnitt: Fußwege Sendenhorster Straße 3 und 13	Stadt	■	■		13.250 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	nur Betrachtung der Fußwege; geplante Erschließungsflächen (Zufahrten) wurden nicht berücksichtigt
B 3	Neue Wegeführung entlang des östl. Werseufers	Stadt			■	415.400 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	Übernahme Kosten aus Wersekonzept
B 4	Ertüchtigung / Verbreiterung Brücken	Stadt		■	■	652.400 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	Übernahme Kosten aus Wersekonzept
B 5	Ortsdurchfahrt umgestalten / beruhigen (Gesamt)	Stadt			■	2.507.000 €		EP je Quadratmeter; umfasst die Abschnitte der L 586 und 585 im Geltungsbereich
B 5.1	Abschnitt zwischen Bergstraße und Schwalbenweg (L586)	Stadt			■	726.500 €		
B 5.2	Abschnitt Wolbecker Straße und Kirchplatz (L586)	Stadt			■	825.500 €		
B 5.3	Abschnitt zwischen Werse und Bergstraße (L585)	Stadt			■	600.000 €		
B 5.4	Abschnitt Bergstraße (L585)	Stadt			■	355.000 €		
B. Summe öffentliche Baumaßnahmen - Erschließung						4.050.450 €		
C Ortsbild Aufenthaltsqualität								
C 1	Neuordnung und Gestaltung Kirchplatz	Stadt	■			275.000 €	ZÜ-Prgramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren"	Die Umsetzung der Projekte erfolgte im Sommer 2025
C 2	Steigerung Aufenthaltsqualität Wiemhove	Stadt	■	■		15.000 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	EP je Quadratmeter
C 3	Neugestaltung der westlichen Uferzone	Stadt	■	■		348.000 €	Städtebauförderung / Dorferneuerung	Übernahme Kosten aus Wersekonzept
B. Summe Baumaßnahmen Aufwertung öffentlicher Raum / Erschließung						638.000 €		
D Natur								
D 1	Ausweitung Uferbereich Werse	Stadt			■	190.000 €	Hochwasserrisikomanagement und Wasserrahmenrichtlinie (FÖRL HWRM/WRRL) 40 - 80 %	EP je Kubikmeter
C. Summe Gewässermaßnahmen						190.000 €		
E Übergeordnete Maßnahmen								
D 1	Gestaltungssatzung für den Dorfkern	Stadt	■			-		Anteilig im BP "Dorfkern Albersloh" enthalten
C. Summe Gewässermaßnahmen						-		
Gesamtsumme A bis E						4.878.450 €		
gerundet						4.900.000 €		

Hinweise

Es handelt sich um eine grobe Kostenaufstellung auf Basis des Ziel- und Entwicklungsplans sowie nach derzeitigem Kenntnisstand. Die Kosten sind für einen möglichen Antrag auf Fördermittel im Rahmen von einzelnen Objektplanungen nach HOAI zu konkretisieren.
Die Priorisierung in kurz-, mittel- und langfristig erfolgte nach aktuellem Kenntnisstand. Eine zeitliche Verschiebung der Maßnahmen im Laufe des Prozesses ist möglich. Der Fortschritt der einzelnen Maßnahmen und die Auswirkung auf die Umsetzung weiterer Maßnahmen ist jährlich zu prüfen.

*Enthalten sind 10% Unvorhergesehenes sowie 20% pauschal für Planungskosten

** Die genannten Förderprogramme sind nicht abschließend. Der Einsatz weiterer / anderer Programme ist denkbar.

