



**Dokumentation zum Erarbeitungsprozess** 



# Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen

DOKUMENTATION ZUM ERARBEITUNGSPROZESS













Stadt Bielefeld - Dez. IV - Bauamt - Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung (600.3) - Juni 2012

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Dezernat Planen und Bauen Bauamt Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung - 600.3

Juni 2012

erarbeitet von

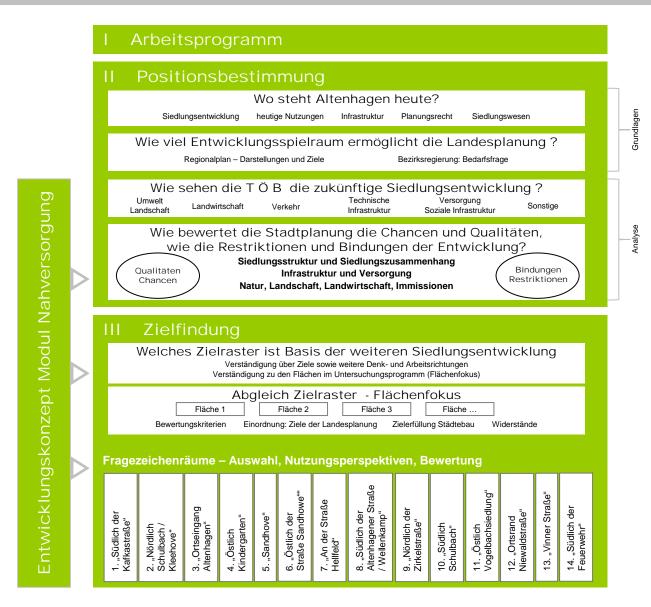
Bodo Temmen Arne Steinriede Wolfram Homberger Andrea Thiessat Marie Woldau



# Inhalt

- 6 Phase I Arbeitsprogramm
- 10 Phase II Positionsbestimmung
- 66 Phase III Zielfindung
- 104 Phase IV Siedlungsmodelle
- 120 Phase V Konzeptentwurf
- 124 Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen







# .ntwicklungskonzept Modu Nahversorgung

## IV Siedlungsmodelle (Vorstudie zum Entwicklungskonzept)

Modell 1 Kompakt integrierte Entwicklung

Modell 2 Dezentral konzentrierte Entwicklung

Modell 3 Siedlungsergänzung und -abrundung

Sachstandsbericht zu: Positionsbestimmung, Zielfindung, Beurteilung von Fragezeichenräumen und Siedlungsmodellen Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentliche Unterrichtung und Erörterung am 15.03.2011 und am 18.05.2011

Möglichkeit, Anregungen in der Zeit vom 18.05.2011 bis zum 3.06.2011 vorzubringen

# V Konzeptentwurf

Abstimmung in Politik

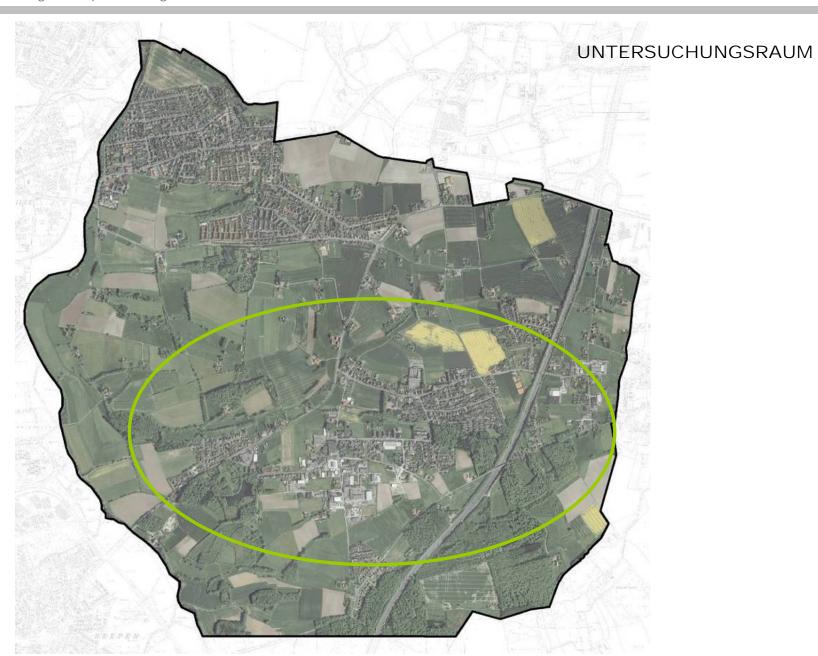
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.02. - 09.03.2012 Parallele Verwaltungsinterne Abstimmung

Öffentliche Erörterung des Entwurfs am 28.03.2012 Öffentliche Auslegung analog § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.04. - 14.05.2012

# VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen

Abschließender Beschluss BV Heepen / StEA / Rat Umsetzung in der Bauleitplanung

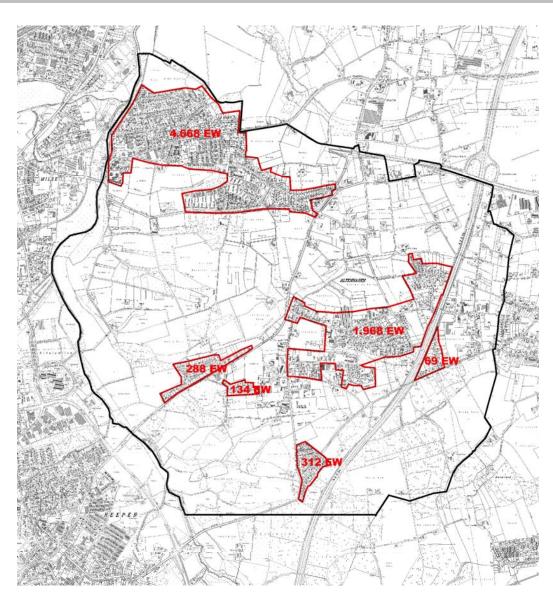






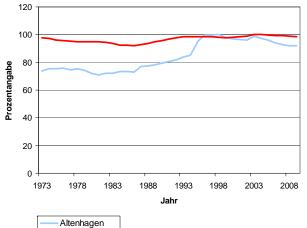
- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
  - Grundlagen der gesamträumlichen Planung
  - Fachbeiträge der Träger öffentlicher Belange / Behörden
  - Bewertung aus Sicht der Stadtplanung
- Phase III Zielfindung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen





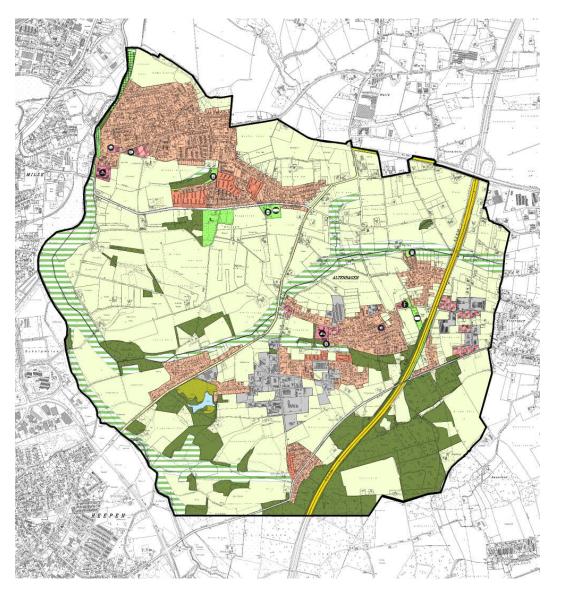
# BEVÖLKERUNG

#### Bevölkerungsentwicklung



Stadt Bielefeld



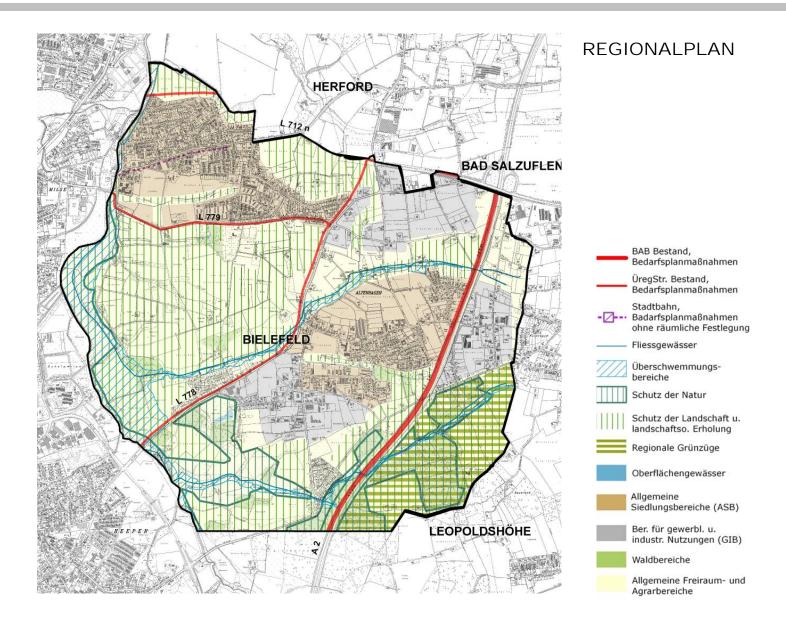


# REALE FLÄCHENNUTZUNG



Untersuchungsraum





#### REGIONALPLAN

- bildet den räumlichen Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Kommunen seines Geltungsbereiches
- steht bezüglich seiner zeichnerischen wie auch textlichen Ziele nicht für eine erneute Abwägung auf kommunaler Ebene zur Disposition (verbindliche Zielbindung)
- ist für den nördlichen Teil des Reg. Bez. Detmold in den Jahren 2001 bis 2004 als "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld" durch die Bezirksregierung aufgestellt und vom Regionalrat beschlossen worden
- darf bezüglich seiner Siedlungsreserven nur gemäß dem aktuell nachgewiesenen Bedarf in der Bauleitplanung der Kommunen umgesetzt werden
- ist zugleich Landschaftsrahmenplan

#### Darstellungen - Beispiele:

#### Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Umfassen die Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

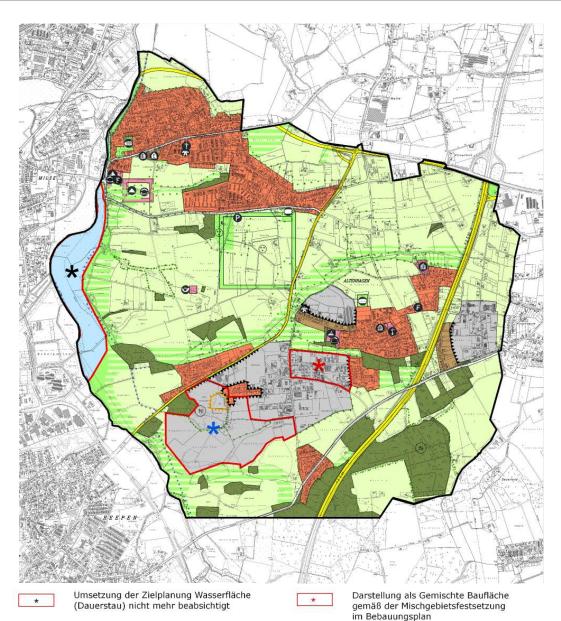
#### Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Dienen der Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen.

#### ■ Regionale Grünzüge

- sind nicht mit den Grünzügen und Grünflächendarstellungen im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplänen identisch
- sind gliedernde landschaftliche Elemente, die einer bandartigen Verdichtung der Siedlungsentwicklung bzw. Ihrer vollständigen Verschmelzung entgegenwirken sollen
- erbringen für die Siedlungsbereiche ortsnah bedeutsame
   Freiraumfunktionen (u.a. für Lufthygiene, siedlungsnahe Erholung und Biotopverbund)
- sind auf Anregung der Stadt Bielefeld in den Regionalplan aufgenommen worden (Ratsbeschluss von 1996)





## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

LACE	IENNU I ZUNGSPLAN		
	Wohnbauflächen		
	Gemischte Bauflächen		
	Gewerbliche Bauflächen		
	Gemeinbedarfsflächen		
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)  Abwägung hinsichtlich		
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)  Nutzungs- beschränkung Immissions-		
	Trassenverlauf unbestimmt		
	Flächen für den ruhenden Verkehr		
	Grünflächen		
	Landwirtschaftliche Flächen		
	Flächen für Wald		
	Wasserflächen		
	Flächen für Aufschüttungen		
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen		
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.		
	Geeignete Erholungsräume		
*****	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten		
: : : © : :	Landschaftsschutzgebiet		
(9)	Naturschutzgebiet		
	Naturpark		
	Überschwemmungsgebiet		
	District Description		

Rücknahme der Gewerblichen Baufläche

zugunsten der Darstellung von Freiflächen gemäß den Zielsetzungen im Regionalplan und im Landschaftsplan beabsichtigt

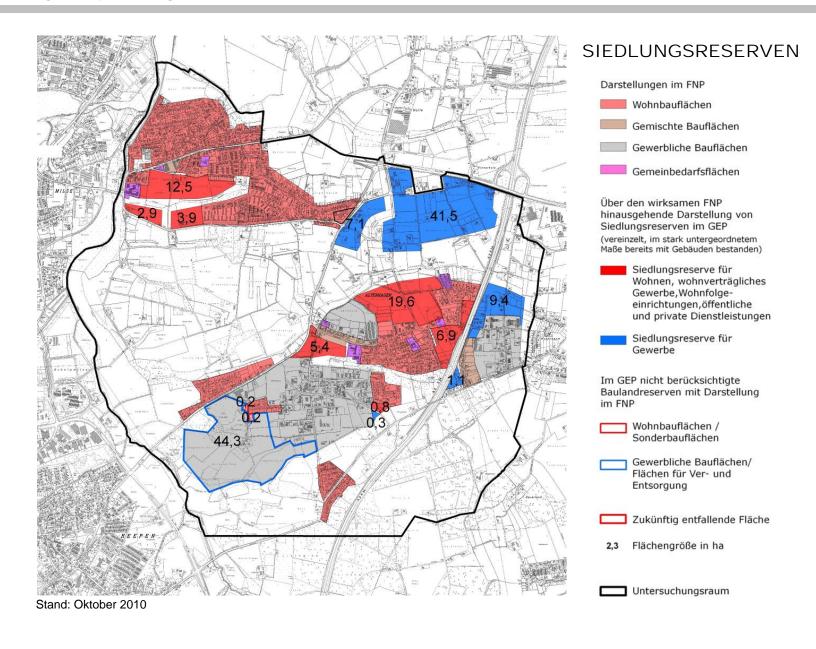
\*



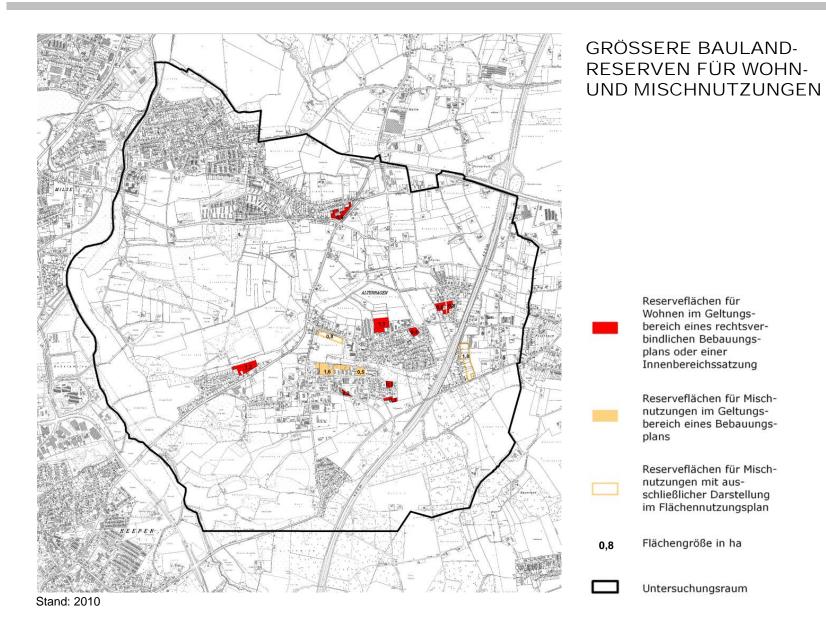
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- Aufstellung in Zuständigkeit der Stadt Bielefeld
- Vorbereitender Bauleitplan (den Bebauungsplänen vorgeschaltet)
- Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen
- Behördenverbindlich

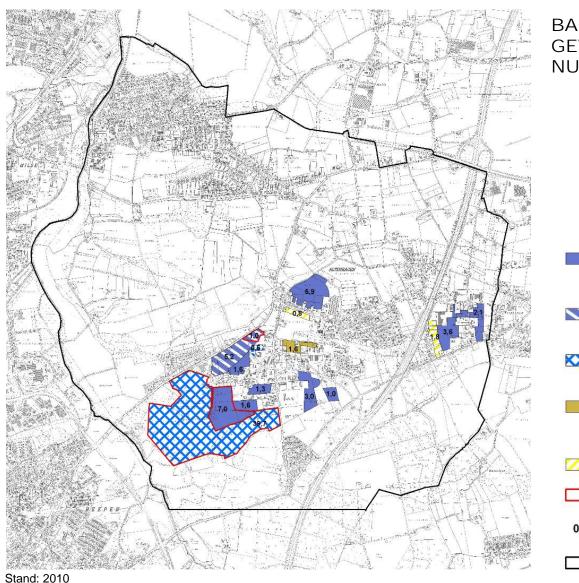








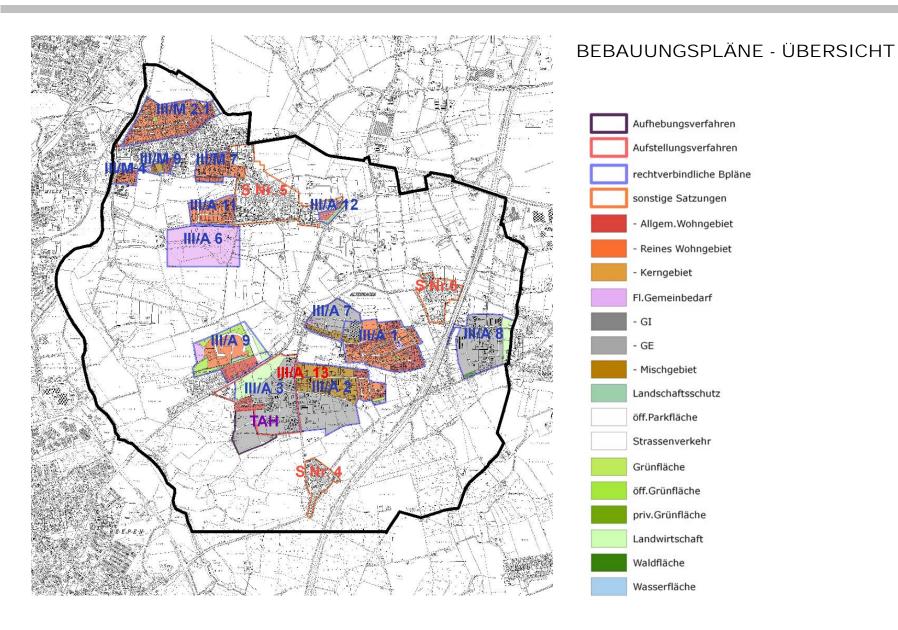




BAULANDRESERVEN FÜR GEWERBE UND MISCH-NUTZUNGEN

- GE- Reserve im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen, ggf. auch in Änderung/Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplans
- Gewerbliche Baulandreserve gemäß FNP mit abweichender Festsetzungs im Bebauungsplan
- Gewerbliche Baulandreserve im Außenbereich ohne Bebauungsplan in Aufstellung
  - MI- Reserve im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen, ggf. auch in Änderung/Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplans
- MI- Reserve im Außenbereich
- Zukünftig entfallende Fläche
- 0,8 Flächengröße in ha
- Untersuchungsraum







- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
  - Grundlagen der gesamträumlichen Planung
  - Fachbeiträge der Träger öffentlicher Belange / Behörden
  - Bewertung aus Sicht der Stadtplanung
- Phase III Zielfindung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen

# Entwicklungskonzept Altenhagen - Dokumentation



	Beteiligte TÖB	Themen / Bereiche	expliziter Grundlagenbezug
Siedlungs- struktur	Bezirksamt Heepen	Wohnbauflächenentwicklung Gemengelagen Erschließung Nahversorgung	
	Immobilienservicebetrieb (ISB)	Wohnbauflächenentwicklung	
	Heimatverein Altenhagen	Wohnbauflächenentwicklung Nahversorgung	
	Bauamt	Verbindliche Bauleitplanung Wohnungsleerstände Nahversorgung	Bebauungspläne Wohnungsmarktbericht Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept
	Feuerwehr	Kampfmittelüberprüfung	
Bevölkerung	Stab Dezernat 5	Bevölkerungsstruktur Wohnumfeld	
	Amt für Integration	Bevölkerungsstruktur	
Gewerbe- flächenent- wicklung	Industrie – und Handelskammer (IHK) WEGE GmbH Immobilienservicebetrieb (ISB)	Gewerbeflächenentwicklung Interkommunales Gewerbegebiet (Interkomm) Gewerbeflächen an der Altenhagener Straße	

TÖB = Träger öffentlicher Belange und Behörden



	Beteiligte TÖB	Themen / Bereiche	expliziter Grundlagenbezug
Soziale Infrastruktur	Sozialdezernat	Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen Angebote für Kinder und Jugendliche Angebote für ältere Menschen	
	Amt für Schule u. städt. Kinder- u. Jugendhilfeeinrichtungen	Schulentwicklungsplanung	
	Sportamt	Sportstätten	
Verkehr	Amt für Verkehr	Straßenplanungen ÖPNV	Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld Fachplanungen
	Straßen.NRW	Laufende Straßenplanungen (L 712 Neu)	Fachplanungen
	mobiel GmbH	ÖPNV	Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld



	Beteiligte TÖB	Themen / Bereiche	expliziter Grundlagenbezug
Technische Infrastruktur	Umweltbetrieb	Stadtentwässerung	Stadtentwässerungsplanung – Abwasserbeseitigungskonzept 2005 und laufende Fortschreibung
	Umweltamt	Oberflächenentwässerung	
	Stromnetzbetreiber	Hochspannung und Höchstspannungsnetz	
Immissions- schutz	Umweltamt	Luftreinhaltung Lärmschutz Anlagenbezogener Immissionsschutz	Lärmaktionsplanung BimSchV. Prognosen
	Leitungsbetreiber	Anlagenbezogener Immissionsschutz	BimSchV. TA Lärm



	Beteiligte TÖB	Themen / Bereiche	expliziter Grundlagenbezug
Natur und Landschaft	Umweltamt Untere Landschaftsbehörde (Landschaftsbeirat) Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Bodenschutzbehörde	Natur und Landschaft Grünplanung Grundwasser Altlasten und Altstandorte Bodenschutz Gewässerökologie Energieeffizienz Stadtklima und Luftreinhaltung	Zielkonzept Naturschutz Landschaftsplan (Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale) Biotopkataster NW gesetzlich geschützte Biotope Karte der altlastenverdächtigen Flächen Karte der schutzwürdigen Böden Wasserschutzgebiete Fließgewässer natürliche / gesetzliche Überschwemmungsgebiete Karte der klimatischen Schutzzonen
	Bezirksamt Heepen	Ausgleichsflächen	
	Geologischer Dienst NRW	Bodenschutz	Karte der schutzwürdigen Böden
	Landesbetrieb Wald und Holz Regionalforstamt	Waldbestand	
	Heimatverein Altenhagen	Verbesserung der Freiraumqualitäten	
Landwirtschaft	Landwirtschaftskammer NRW	Belange der Landwirtschaft	Strukturgutachten Landwirtschaft 2004



## **SIEDLUNGSSTRUKTUR**

### Bezirksamt Heepen:

- landwirtschaftliche Flächen an der geplanten Stadtbahnverlängerung für Wohnbebauung geeignet
- Prüfung, ob Wohnbauflächen im Bereich Am Franzhof möglich
- Gemengelagen
- schlechte Erschließungssituation von Gewerbeflächen (Rückertstraße, der Brönninghauser Straße und nördlich der Zirkelstraße).
- keine Erweiterung der Vogelbachsiedlung

#### Heimatverein Altenhagen:

- Erhalt der Grundschule
- Aufbau eines zukünftigen Dorfkernes von Altenhagen, Schaffung einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Gewerbegebiet Altenhagener Straße: Nur wohnverträgliche Bebauung (Wohnen und Arbeiten) und Mischgewerbe
- Rücknahme der gewerblichen Bauflächen am "Franzhof" in der Nähe des Kindergartens, Umwandlung der Flächen zu Wohnbauflächen

#### Bauamt:

- Überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand von 3,3 % in Altenhagen (Stadt Bielefeld 1,3 %)
- Zentraler Versorgungsbereich in Milse



## **GEWERBEFLÄCHEN**

#### Industrie- und Handelskammer (IHK):

- Sicherung und Ausbau der bestehenden Gewerbestandorte
- Die im Regionalplan dargestellten Gewerbeflächen in der Nähe der Anschlussstelle der A2 haben regionale Bedeutung für Ostwestfalen-Lippe.

#### WEGE GmbH:

Die Entwicklung der Interkommflächen auf Bielefelder Gebiet wird für 2010 beabsichtigt.

- Erhebliche Gemengelagen im Bereich nördlich des Kusenweges / östlich der BAB2
- Nördlich der Kafkastraße im Bereich der Fa. Stahlschmidt ist aufgrund der Erschließungssituation keine umfangreiche Entwicklung möglich.
- Erschließungssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 3 westlich wie östlich der Brönninghausener Straße – unzureichend
- Die durch einen privaten Investor beabsichtigte gewerbliche Entwicklung an der Altenhagener Straße sollte fortgeführt werden. Die Fläche besitzt eine hohe Lagegunst.



# SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BEVÖLKERUNG

#### Stab Dezernat 5:

- frühzeitige Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen sowie Familien
- ein Angebot der Offenen Kinder und Jugendarbeit wünschenswert
- ÖPNV-Anbindung für Kinder und Jugendliche sowie Familien sehr wichtig
- die Bevölkerung im Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt relativ jung
- Kleinteiliges Konzept für generationenübergreifendes oder seniorengerechtes Wohnen denkbar

#### Sportamt:

Bedarf an Sportstätten ist vorhanden. Die Bedarfsdeckung ist durch Umwandlung des Naturrasensportplatzes an der Milser Straße in einen Kunstrasenplatz möglich.

#### Schulamt:

Die Grundschulen im Untersuchungsraum verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Amt für Integration und Interkulturelle Angelegenheiten:

Im Untersuchungsraum liegt der Durchschnitt der Menschen mit Migrationshintergrund über dem städtischen Durchschnitt.



# NATUR UND LANDSCHAFT LANDWIRTSCHAFT

#### Umweltamt:

- Die bauliche Entwicklung, wie sie im GEP dargestellt ist, ist weitgehend mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar
- Hochwertige Freiraumbereiche entlang der Bachläufe
- Schutzwürdigen Böden bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen
- Aufrechterhaltung der guten Belüftung im Einwirkungsbereich der Altenhagener Straße und Ostwestfalenstraße

#### Bezirksamt Heepen:

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen für das interkommunale Gewerbegebiet sollten im Stadtbezirk vorgesehen werden.

#### Landwirtschaftskammer:

- Landwirtschaftliche Kernzonen
- Bestehende landwirtschaftliche Betriebe
- Immissionen der Vieh haltenden Betriebe



# **IMMISSIONSSCHUTZ**

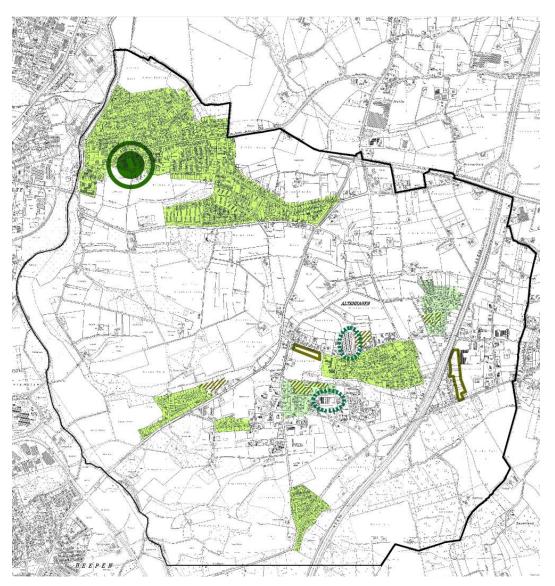
#### Umweltamt:

- Einwirkungsbereich hoch lärmbelasteter Straßen
- für die hoch verlärmten unbebauten Bereiche eine Bevorzugung weniger lärmempfindlicher Nutzungen (z.B. Gewerbegebiete, Mischgebiete);
- keine Siedlungsentwicklung im Abstand von 150 m von der Autobahn und im Abstand von 40 m von der Hochspannungsfreileitung



- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
  - Grundlagen der gesamträumlichen Planung
  - Fachbeiträge der Träger öffentlicher Belange / Behörden
  - Bewertung aus Sicht der Stadtplanung
- Phase III Zielfindung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen





# Qualitäten und Chancen Wohnen / Siedlungen



geschlossener homogener Wohnsiedlungsbereich



geschlossener Wohnsiedlungsbereich mit Potenzialen



bestehendes Ortsteilzentrum

größere Baulandreserve für Wohnen oder Mischnutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung

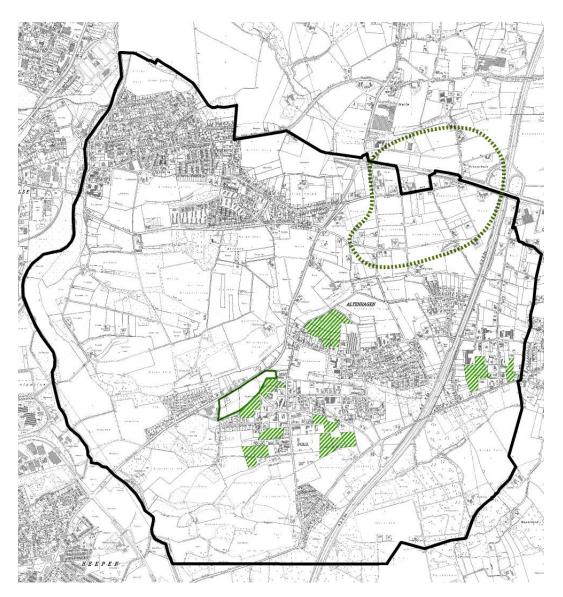


größere Baulandreserve für Wohnen oder Mischnutzung mit ausschließlicher Darstellung im FNP



Entwicklungschance





# Qualitäten und Chancen Gewerbe



größere gewerbliche Baulandreserve im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

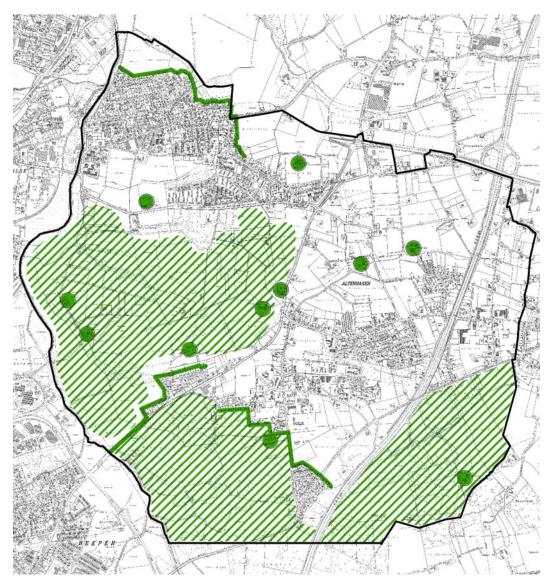


gewerbliche Baulandreserve gemäß FNP mit abweichender Festsetzung im Bebauungsplan



Entwicklungschance Interkommunales Gewerbegebiet





# Qualitäten und Chancen Siedlungsbild

Siedlungsrand klar

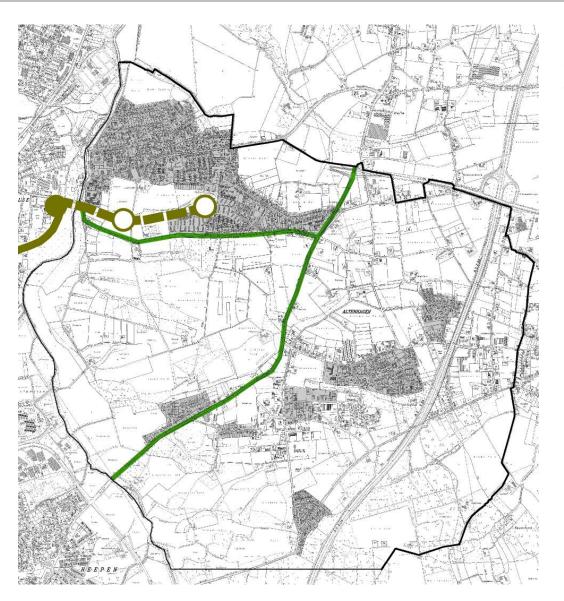
/////

Naherholungsbereich



landschaftsprägende Hofanlage





# Qualitäten und Chancen Erschließung

vorhandene Haupterschließungsstraße

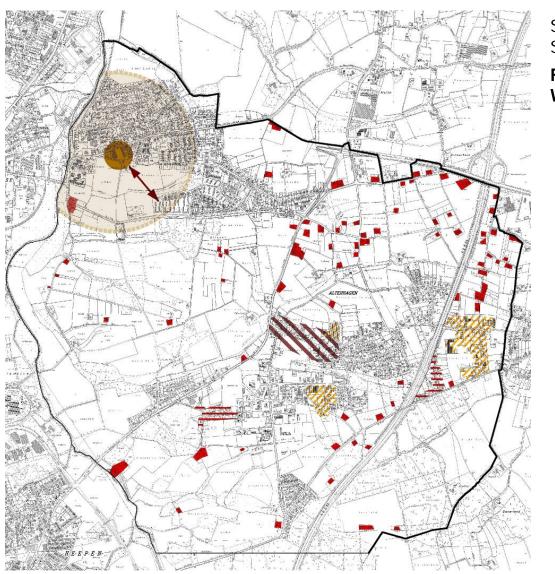




#### Qualitäten und Chancen

- Größere zusammenhängende Siedlungsbereiche
- Ortsteilzentrum in Milse-Ost vorhanden
- Größere Baulandreserven als Entwicklungschancen
- Als Qualität im Siedlungsbild sind in den auf der Karte dargestellten Bereichen klar abgegrenzte Siedlungsränder vorhanden
- Die Realisierung des interkommunale Gewerbegebietes bietet eine Entwicklungschance für den Untersuchungsraum, wie auch für die Stadt Bielefeld
- Naherholungsbereiche von besonderen Wert für die Bevölkerung
- Attraktivitätssteigerung des Landschaftsbildes durch landschaftsprägende Hofanlagen
- Vorhandene Haupterschließungsstraßen bilden Eckpfeiler für die Erschließung zukünftiger Siedlungsflächen
- Stadtbahnerweiterung steigert Lagegunst





### Restriktionen und Bindungen Wohnen / Siedlungen







Siedlungssplitter



Gemengelage



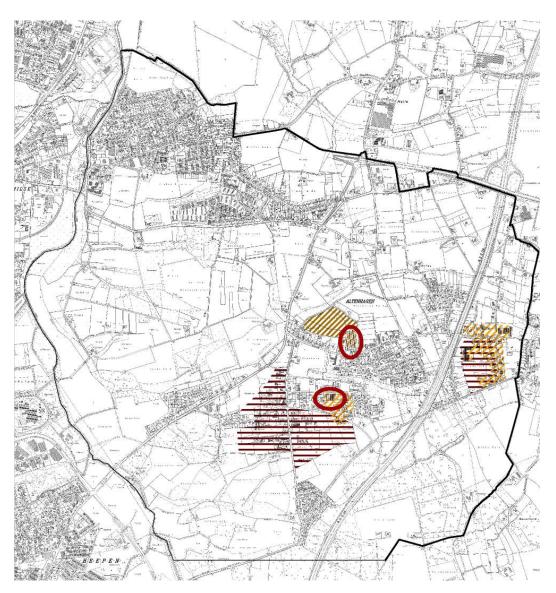


Erreichbarkeit des D - Zentrums in 600m



fehlende fußläufige Erreichbarkeit





### Restriktionen und Bindungen Gewerbe



nicht entwickelte Gewerbegebiete mit teilweise städtebaulich untergeordneten Erschließungen

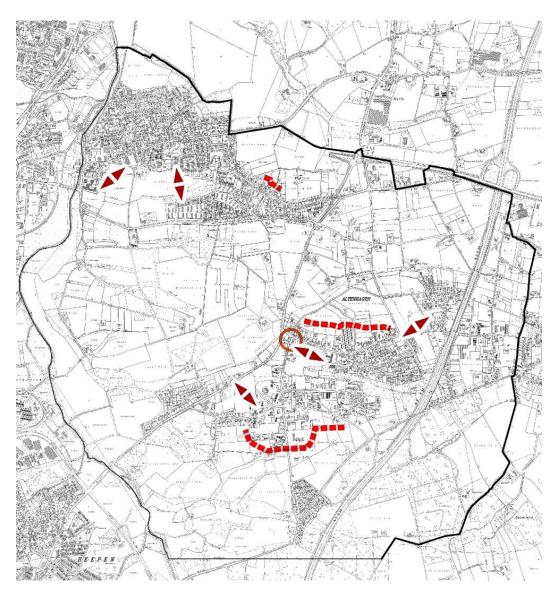


festgesetzte Gewerbefläche mit problematischer Erschließung









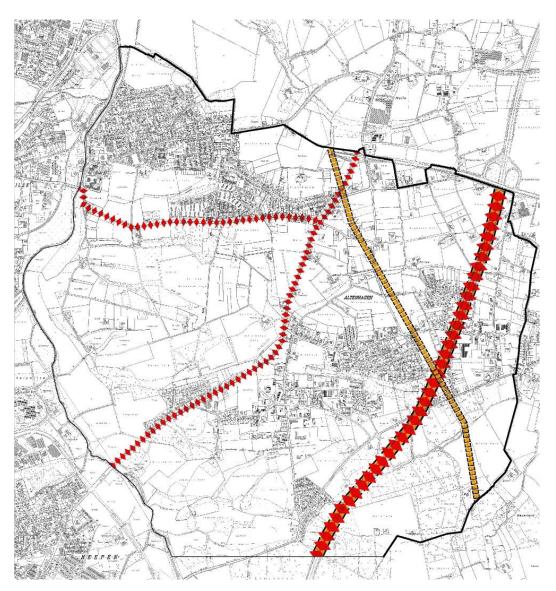
# Restriktionen und Bindungen Siedlungsbild

indifferenter Siedlungsrand









# Restriktionen und Bindungen Erschließung

**♦♦♦♦♦♦**Trennwirkung Straße

......

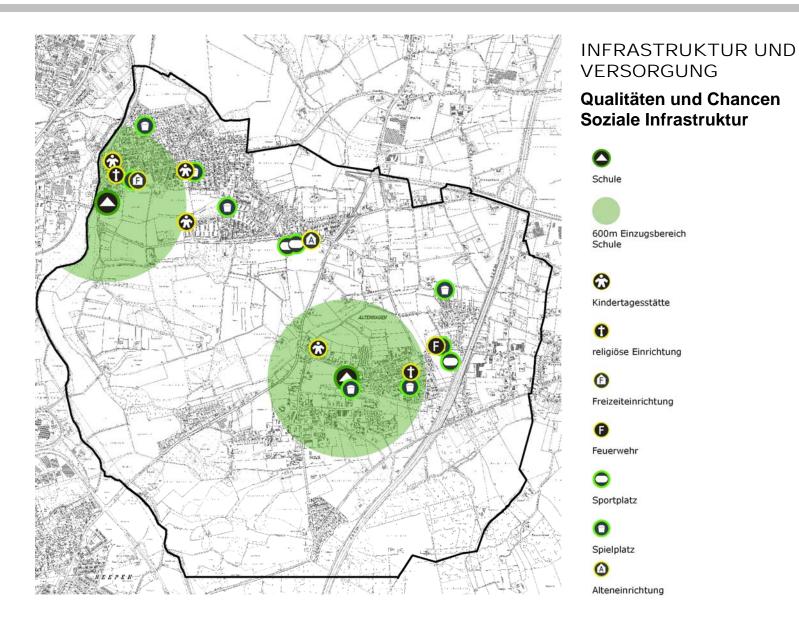
visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes



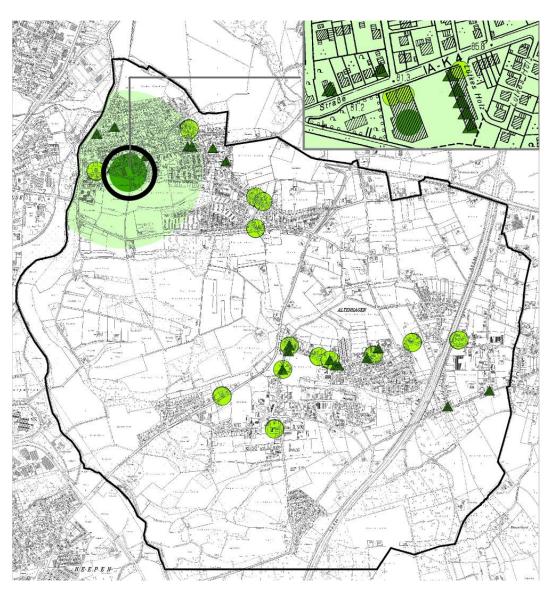
### Restriktionen und Bindungen

- Disperse Siedlungsstrukturen: Streubebauung (Bebauung außerhalb des Siedlungszusammenhanges) und Siedlungssplitter (Wohnansiedlungen, die keinen Zusammenhang mit den größeren im Zusammenhang bebauten Ortsteilen haben)
- Gemengelagen (Bereiche mit einer ausgeprägten Nutzungsmischung, insbesondere zwischen Wohnen und handwerklichen oder kleingewerblichen Betrieben)
- Der Ortsteil Altenhagen besitz kein vollständiges Zentrum
- Große Teile der in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbeflächen nicht oder nur unvollständig entwickelt
- Erschließungssituation teilweise ungeordnet
- Problematische Erschließungssituation auch Hindernis zur Entwicklung weiterer Gewerbegebiete
- Indifferente Siedlungsränder (keine Ablesbaren Übergänge zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft)
- Unscharfe Ortseinganssituation in Altenhagen
- Lücken im Siedlungskörper
- In den Gemengelagen treten an zwei Standorten solitäre Gewerbebetriebe besonders in Erscheinung
- Vorhandene Erschließungsstraßen und die Autobahn verursachen Trennwirkungen
- 380 KV Überlandleitung : Trennwirkung, Bindung für bauliche Entwicklung, Landschaftsbild









# Qualitäten und Chancen Versorgungseinrichtungen



Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Zentrum Typ D)



Strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel



600m Einzugsbereich Einzelhandel

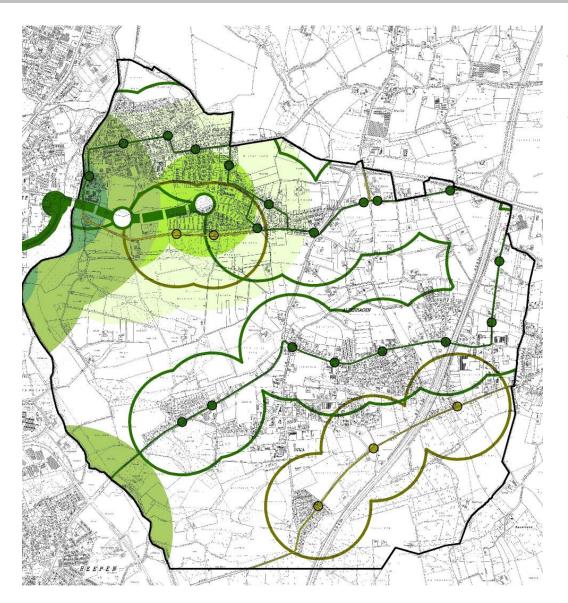


sonstiger kleinflächiger Einzelhandel



einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe





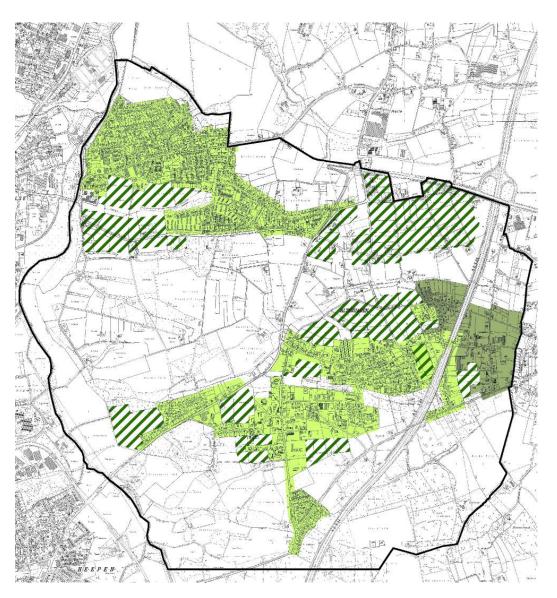
# Qualitäten und Chancen Anbindung ÖPNV



400m zur Bushaltestelle

60min





# Qualitäten und Chancen Technische Infrastruktur

entwässerungstechnisch nach den a.a.R.d.T. erschlossener Bereich

entwässerungstechnisch erschlossener Bereich, Maßnahmen erforderlich

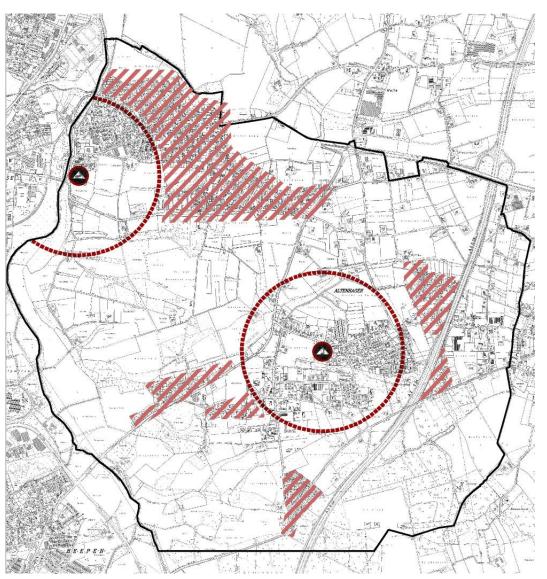
mit normalem Aufwand entwässerungstechnisch erschließbarer Bereich



#### **Qualitäten und Chancen**

- funktionierendes Nahversorgungszentrum im Untersuchungsraum
- weitere Einzelhandelsnutzungen verteilt in den Siedlungsbereichen
- Grundgerüst an sozialer Infrastruktur im Untersuchungsraum vorhanden
- Gesamter Untersuchungsraum durch ÖPNV erschlossen
- Höhere Qualität der ÖPNV-Anbindung in den von der Stadtbahn erschlossenen Bereichen
- Vorhandene Siedlungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entwässert
- Erschließung neuer Flächen unterschiedlich aufwändig





# Restriktionen und Bindungen Soziale Infrastruktur



Schule

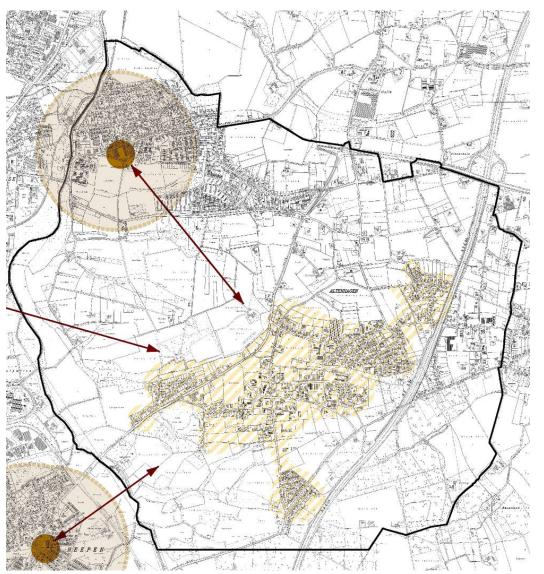


Bindungswirkung der Schule (600m Einzugsbereich)



Siedlungslage mit einer Entfernung >600m zur Schule



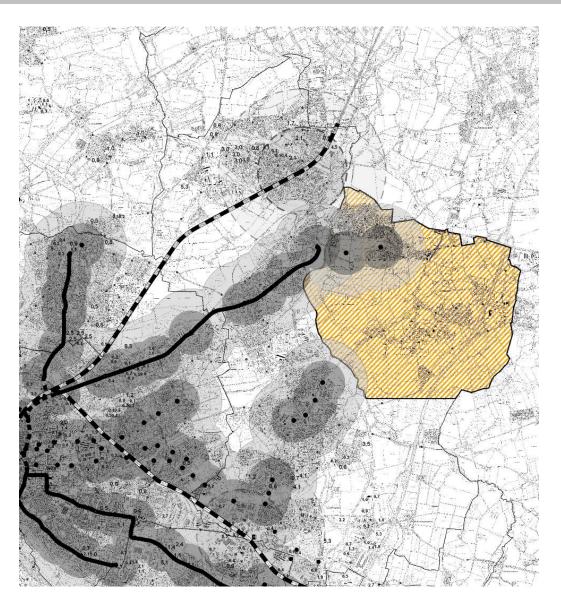


### Restriktionen und Bindungen Versorgungseinrichtungen



fußläufig erreichbar





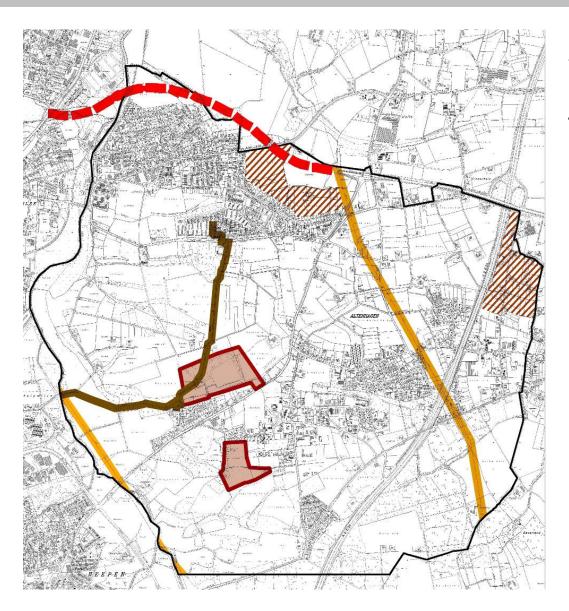
### Restriktionen und Bindungen Anbindung ÖPNV





Anbindung im 10min Takt oder öfter





### Restriktionen und Bindungen **Technische Infrastruktur**



nur mit erhöhtem Aufwand entwässerungstechnisch erschließbarer Bereich



Aufhebungsbeschluss Entwässerungsgebiet



bestehende Hochspannungs-leitung (380 bzw. 110 KV)

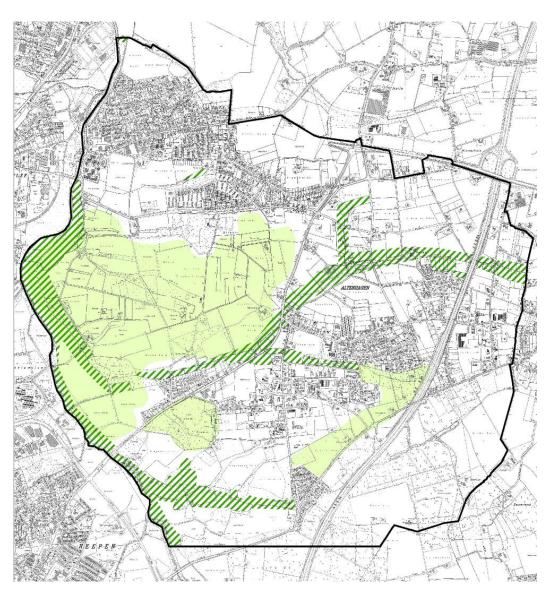




### Restriktionen und Bindungen

- keine direkte Anbindung an Stadtbahnnetz
- bestehende Versorgungsleitungen sind bei Planungen zu beachten
- Bereiche, die aus entwässerungstechnische Sicht für Siedlungsentwicklung ungeeignet sind
- Trasse der L 712- neu muss beachtet werden
- Einige Siedlungsbereiche außerhalb der fußläufigen Einzugradien der vorhandenen Grundschulen
- Nahversorgung in Teilen des Untersuchungsraumes fußläufig möglich





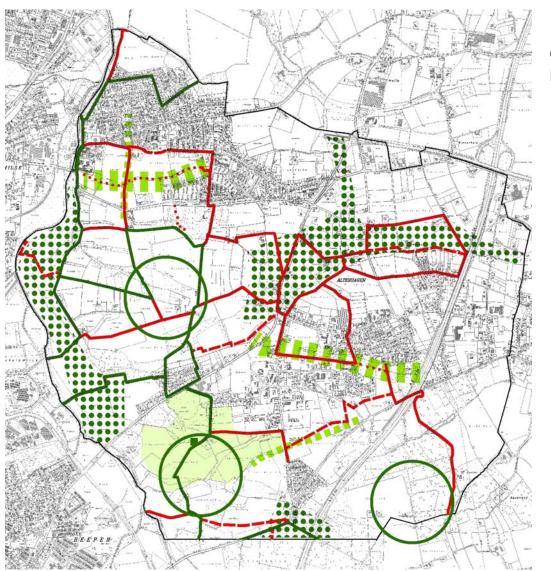
### Qualitäten und Chancen Qualitäten in der Landschaft





Naherholungsbereich





# Qualitäten und Chancen Freiraumentwicklung

Entfallende Gewerbeflächen

erholungswirksame Freiraumverbindung

Besucherleitkonzept Töpkerteich



Erholungsschwerpunkt



Grünzug geplant

Grünverbindung geplant

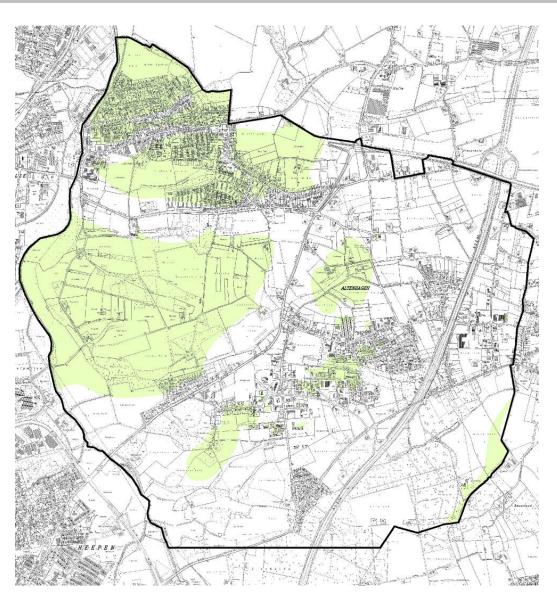
Wanderweg

vorhandener Weg

konzeptioneller Weg

geplanter Weg





### Qualitäten und Chancen Nicht verlärmte Bereiche

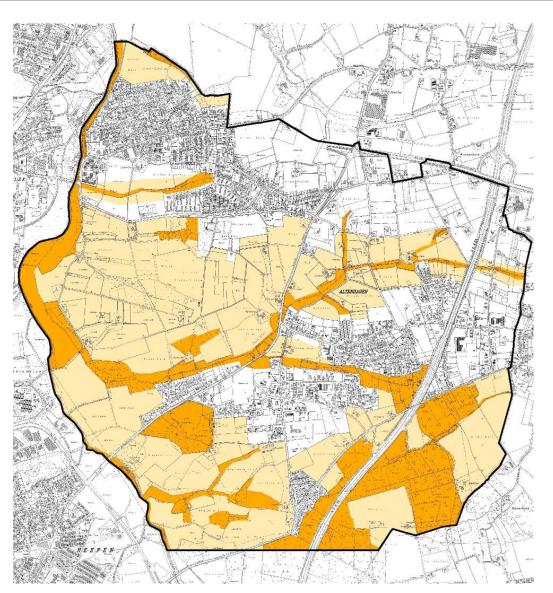




#### Qualitäten und Chancen

- Attraktive und schützenswerte Landschaftsräume vorhanden
- Attraktivitätssteigerung des Wertes der Landschaft für die ansässige Bevölkerung durch Maßnahmen möglich
- Nicht verlärmte Bereiche haben hohe Aufenthaltsqualität



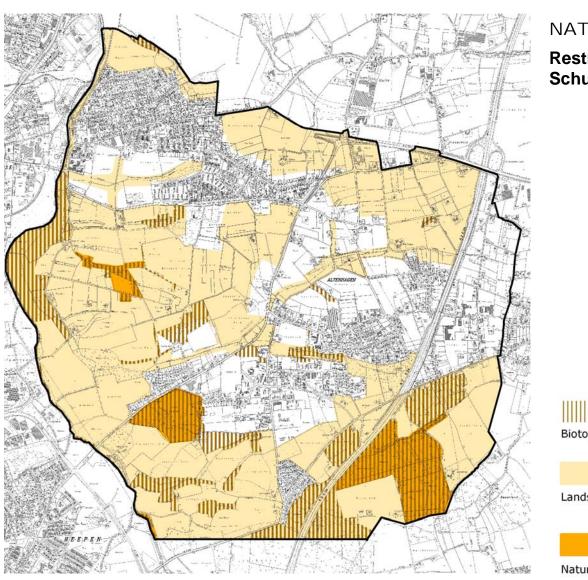


# Restriktionen und Bindungen Zielkonzept Naturschutz

Naturschutzvorranggebiete gemäß Zielkonzept Naturschutz

Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion gemäß Zielkonzept Naturschutz





### Restriktionen und Bindungen **Schutzgebiete und Biotope**





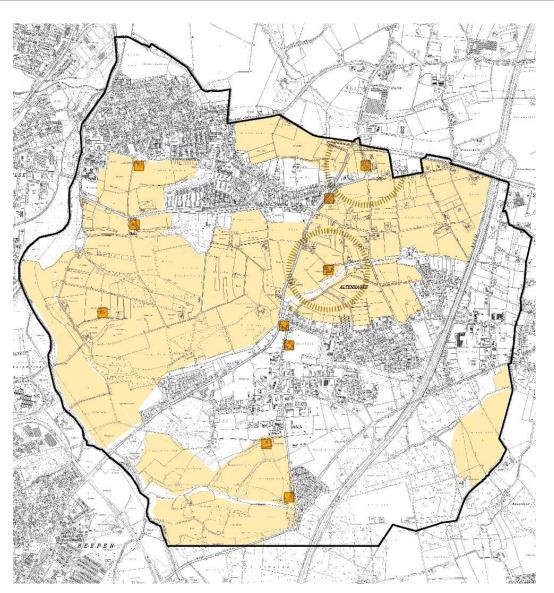


Landschaftsschutzgebiete



Naturschutzgebiete





# Restriktionen und Bindungen Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Kernzonen

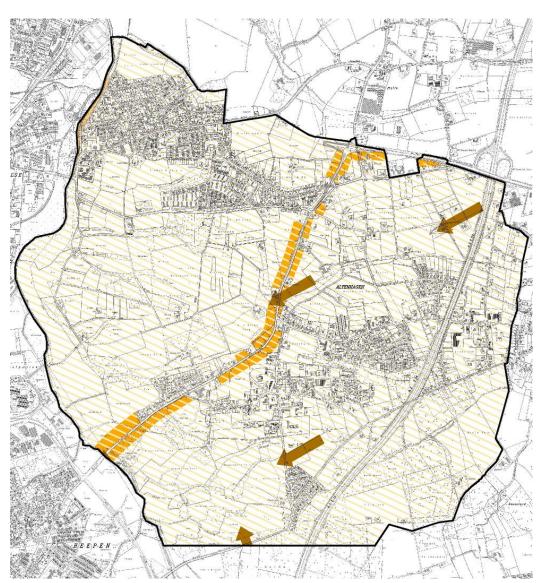


Landwirtschaftliche Betriebe



Immissionsradius





# Restriktionen und Bindungen Klima



Flächen mit mäßiger Klimaempfindlichkeit



Innerstädtisches, netzförmiges Grünsystem



Kaltluftschneise (mäßiges Kaltluftabflußpotential)



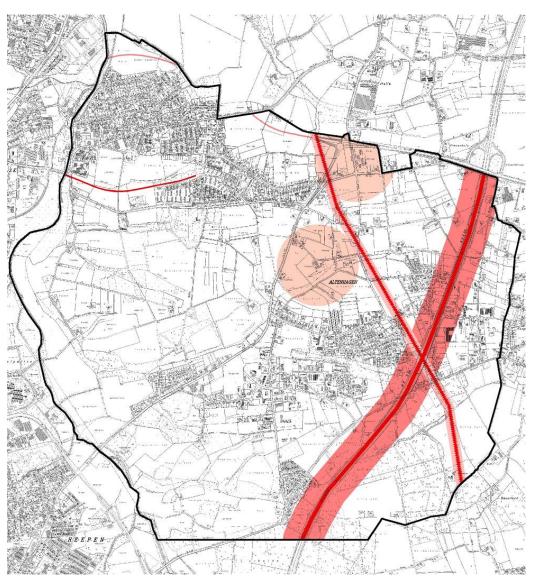
Bereich in dem Belüftungsanforderungen beachtet werden müssen



### Restriktionen und Bindungen

- Zielkonzept Naturschutz wichtige informelle Planung, Beachtung bei zukünftiger Siedlungsentwicklung
- Im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung stellt der Landschaftsplan die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf lokaler Ebene dar. Biotope genießen hohen gesetzlichen Schutz.
- Beachtung Landwirtschaftlicher Kernzonen
- Untersuchungsraum besitzt hohen Wert für die Landwirtschaft
- Immissionen aus Viehhaltung an zwei Standorten
- Untersuchungsraum insgesamt wenig klimaempfindlich
- Kaltluftschneisen sind für Stadtklima insgesamt wichtig





#### **IMMISSIONEN**

### Restriktionen und Bindungen Luftschadstoffe, Gerüche und Elektromagnetische Felder

geplante Straße L 712

Stadtbahnverlängerung

380 KV Leitung



Bereich entlang der 380 KV Leitung der nicht von Siedlungsentwicklung beansprucht werden sollte

Autobahn (A2)

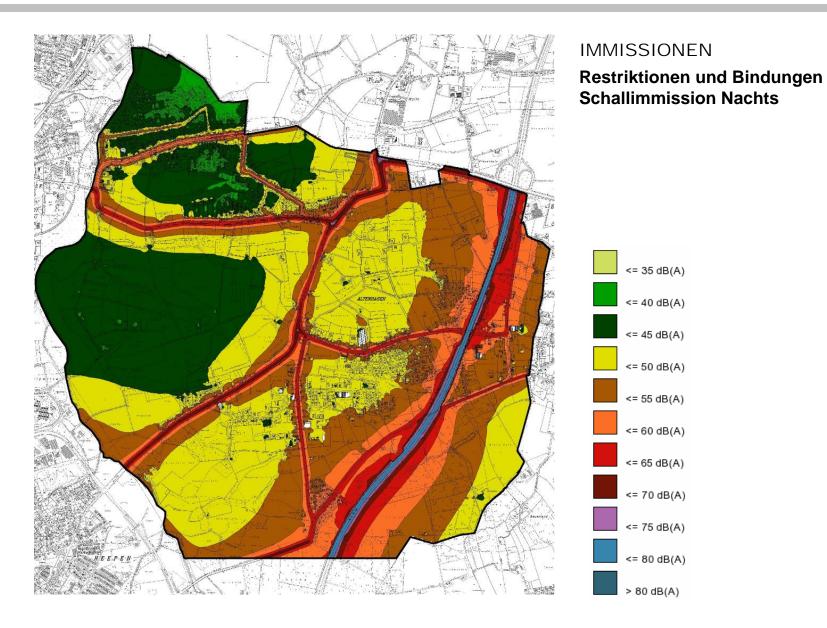


Bereich mit erhöhter Luftschadstoffbelastung

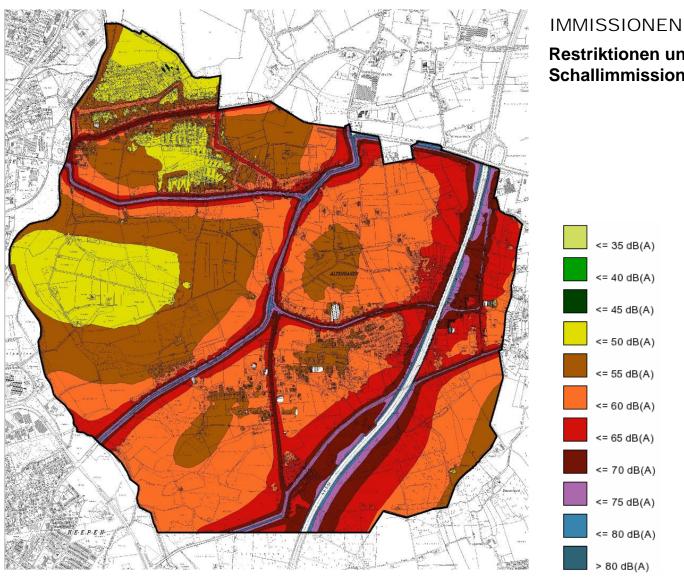


Immissionsradius -Viehaltung









### Restriktionen und Bindungen **Schallimmission Tags**



#### **IMMISSIONEN**

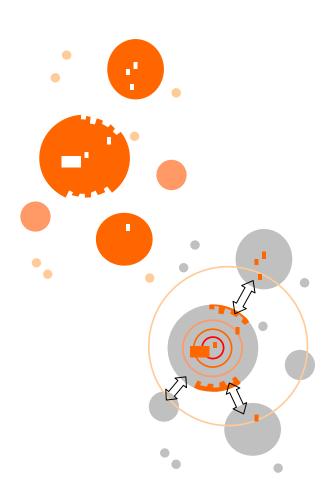
Restriktionen und Bindungen Hinweise aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- Teile des Untersuchungsraumes befinden sich im Einwirkungsbereich hoch lärmbelasteter Straßen (z.B. BAB, Altenhagener Straße, Milser Straße, Vinner Straße, Kafkastraße, Kusenweg)
- Straßen = Belastungsschwerpunkte mit besonderen Anforderungen an die planerische Nutzungs- und Standortwahl
- Eine frühzeitige Lärmvorsorge erfordert besondere Anforderungen an die Nutzungsbestimmung für Flächen, an Abstandsflächen sowie an eine möglichst verträgliche Zuordnung von immissionsempfindlichen Nutzungen.
- Hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit sollte für die hoch verlärmten unbebauten Bereiche eine Bevorzugung weniger lärmempfindlicher Nutzungen (z.B. Gewerbegebiete, Mischgebiete) geprüft werden. Die It. FNP ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen an Altenhagener Straße, Kusenweg und östlich der BAB2 entsprechen dieser Zielsetzung.
- Im Bereich von 150 m Entfernung beidseitig der Autobahn treten erhöhte Luftbelastungen auf. Es wird geraten dort vorsorglich keine Siedlungsentwicklung vorzusehen.
- Das Plangebiet wird von einer 380 kV Hochspannungsfreileitung durchquert. 40 m beidseitig der Hochspannungsfreileitung sollten freigehalten werden.
- Immissionen von großer Bedeutung für den Untersuchungsraum
- viele potentielle Siedlungsflächen stark durch Immissionen belastet
- gesetzliche Grenzwerte müssen bei Baulandentwicklung eingehalten werden



- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
- Phase III Zielfindung
  - Befund und Ziele
  - Fragezeichenräume
  - Modul Nahversorgung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen





### SIEDLUNGSENTWICKLUNG / SIEDLUNGSZUSAMMENHANG I

#### **BEFUND**

- größere zusammenhängende Siedlungseinheiten
- separierte Siedlungssplitter
- Streubebauung
- indifferente Siedlungsränder
- Baulücken bis hin zu größeren Baulandreserven
- ⇒ disperse Siedlungsstrukturen, historisch gewachsen

- größere zusammenhängende Siedlungseinheiten
- die Kraft zukünftiger Siedlungsentwicklung nutzen, um kompakte Siedlungsstruktur zu fördern
   (Siedlungslücken schließen, Siedlungszusammenhänge schaffen)
- Entwicklung "aus der Mitte heraus"
- Abrundung bzw. Ergänzung der vorhandenen größeren zusammenhängenden Siedlungseinheiten (Maßhaltigkeit und städtebauliche Begründung)
- Beitrag leisten zum Erhalt klarer Siedlungsränder bzw. zur Reparatur indifferenter Siedlungsränder
- funktionale Beziehungen zwischen den Siedlungsbereichen klären
- Priorität für vorhandene Baulandreserven



# SIEDLUNGSENTWICKLUNG / SIEDLUNGSZUSAMMENHANG II



#### BEFUND

• Fehlende Betonung des Ortseinganges Altenhagen

#### ZIEL

 Städtebauliche Herausarbeitung der Ortseingangssituation Altenhagen

(insb. Altenhagener Straße / Kafkastraße)





### SIEDLUNGSENTWICKLUNG / SIEDLUNGSZUSAMMENHANG III

#### **BEFUND**

- fehlende oder unvollständige Entwicklung großer Teile der in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbeflächen (z.T. aufgrund problematischer Erschließungssituation)
- größere Baulandreserven als Entwicklungschancen vorhanden
- Gemengelagen vorhanden
   (Bereiche mit einer ausgeprägten Nutzungsmischung, insbesondere zwischen Wohnen und handwerklichen oder kleingewerblichen Betrieben, tlw. auch Solitärbetriebe)

- Entwicklung und Ordnung vorhandener Gewerbegebiete
- Vermeiden weiterer Gemengelagen





#### **BEFUND**

- funktionierendes Nahversorgungszentrum (Ortsteilzentrum) in Milse-Ost vorhanden
- Ortsteil Altenhagen ohne vollständiges Zentrum
- kleinflächige Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe verteilt in den Siedlungsbereichen vorhanden

- Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich eines städtischen Zentrums
- Beitrag zur Stärkung von Ortskernfunktionen in Altenhagen (Entwicklung / Ansiedlung weiterer Einzelhandels- / Dienstleistungsangebote im Kernbereich von Altenhagen, Unterstützung der Nachfrage durch Wohnsiedlungsentwicklung in räumlicher Nähe zu möglichem Ortskern)
- Beitrag zum Erhalt des vorhandenen kleinflächigen Einzelhandels und der Dienstleistungsbetriebe (Synergien, Stärkung der vorhandenen Einrichtungen durch neue Nachfrage)



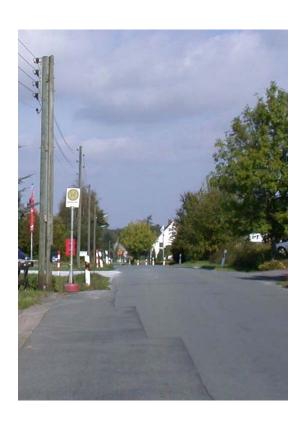


#### **BEFUND**

- Grundgerüst an sozialer Infrastruktur im Untersuchungsraum vorhanden:
  - Grundschule
  - Kindergarten
  - Kirche mit Gemeindehaus
  - Spielbereiche
  - Sportplatz
- Siedlungsbereiche z.T. außerhalb der fußläufigen Einzugsradien der vorhandenen Grundschule

- Berücksichtigung kurzer Wege zu bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einzugsbereich der Grundschule)
- Beitrag zum Erhalt bzw. zur Stärkung vorhandener sozialer Infrastrukturen (Grundschule, Kindergarten, Spielbereiche, Sportplatz)





#### **BEFUND**

- Gesamter Untersuchungsraum ist durch den ÖPNV erschlossen
- höhere Qualität der ÖPNV-Anbindung in den von der Stadtbahn erschlossenen Bereichen (Stadtbahnerweiterung steigert Lagegunst)
- Haupterschließungsstraßen und Hauptsammler sind vorhanden
- unterschiedlich hoher Aufwand zur Erschließung neuer Flächen

- Siedlungsentwicklung mit Ausrichtung auf den ÖPNV (insb. Linien, Haltepunkte, Bedienungshäufigkeit)
- Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastrukturen
- Minimierung des Erschließungsaufwandes (insb. Straßenbau, Entwässerung, Ver- und Entsorgung)





#### NATUR, LANDSCHAFT, ERHOLUNG I

Siedlungsentwicklung)

#### **BEFUND**

- Naturschutzgebiete gemäß Landschaftsplan und Naturschutzvorranggebiete gemäß Zielkonzept Naturschutz vorhanden
- Landschaftsschutzgebiete gemäß Landschaftsplan vorhanden
- Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion gemäß
   Zielkonzept Naturschutz vorhanden

- Berücksichtigung der Vorgaben des Naturschutzes / der Naturschutzvorranggebiete (keine Inanspruchnahme von Naturschutzgebieten, Naturschutzvorranggebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen zur Siedlungsentwicklung)
- Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsschutzes (möglichst keine Inanspruchnahme der Landschaftsschutzgebiete zur Siedlungsentwicklung)
- Beachtung der Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion (möglichst keine Inanspruchnahme der Landschafträume mit hoher Naturschutzfunktion gem. Zielkonzept Naturschutz zur





#### NATUR, LANDSCHAFT, ERHOLUNG II

#### **BEFUND**

- Naherholungsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sind vorhanden
- attraktive und schützenswerte Landschaftsräume sind vorhanden
- Hofanlagen prägen das Landschaftsbild und tragen zur Attraktivität der Landschaft bei

#### **ZIELE**

- Naherholungsbereiche erhalten und entwickeln (Möglichst keine Beeinträchtigung der Naherholungsbereiche durch Siedlungsentwicklung)
- Qualitäten im Landschaftsbild erhalten und fördern (Berücksichtigung im Zuge der Siedlungsentwicklung)





#### LANDWIRTSCHAFT

#### **BEFUND**

- der Untersuchungsraum besitzt einen hohen Wert für die Landwirtschaft
   (Landwirtschaftliche Betriebe, Kernzonen landwirtschaftlicher Nutzung)
- zwei Standorte mit Immissionen aus Viehhaltung

#### ZIELE

- Berücksichtigung der Landwirtschaftlichen Betriebe
- Berücksichtigung der Kernzonen landwirtschaftlicher Nutzung

(möglichst keine Inanspruchnahme zur Siedlungsentwicklung)





#### **IMMISSIONEN**

#### **BEFUND**

- Immissionen sind von großer Bedeutung für den Untersuchungsraum
- potentielle Siedlungsflächen sind i. T. stark durch Immissionen belastet
- gesetzliche Grenzwerte müssen bei Baulandentwicklung eingehalten werden

#### **ZIELE**

- Freihaltung eines Bereiches von 150m beidseitig der Autobahn aufgrund erhöhter Luftbelastungen
- Freihaltung eines 40m-Streifens beidseitig der 380KV Hochspannungsfreileitung
- Vermeiden von Immissionskonflikten zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung
- Wohnsiedlungsentwicklung möglichst in nicht verlärmten, unbelasteten Bereichen zur Siedlungsabrundung (Beachtung der Lärmkartierung - 55dB)
- verträgliche Zuordnung immissionsempfindlicher Nutzungen (u. a. Trennungsgrundsatz)



### REGIONALPLANUNG UND BAULEITPLANUNG



- Weite Teile des Untersuchungsraumes sind durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant
- der FNP stellt darüber hinaus (nicht ausgeschöpfte)
   Wohnbau- und Gewerbeflächen dar
- Vorgaben der Regionalplanung vorhanden

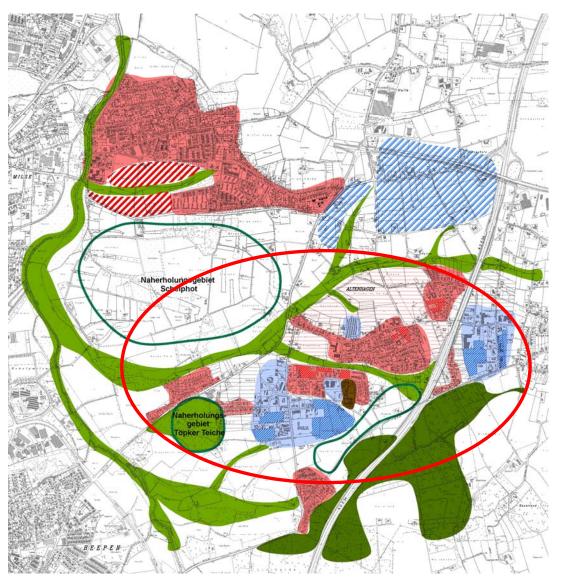


- Priorität für beplante Flächenpotenziale (Flächennutzungsplan)
- den perspektivischer Beitrag einzelner Räume für die zukünftige Siedlungsentwicklung klären
- Übereinstimmung mit den Zielen des Regionalplanes > Bindungswirkung





- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
- Phase III Zielfindung
  - Befund und Ziele
  - Fragezeichenräume
  - Modul Nahversorgung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen



 Räume mit Bindungen und Restriktionen

aus "Befunde / Ziele"

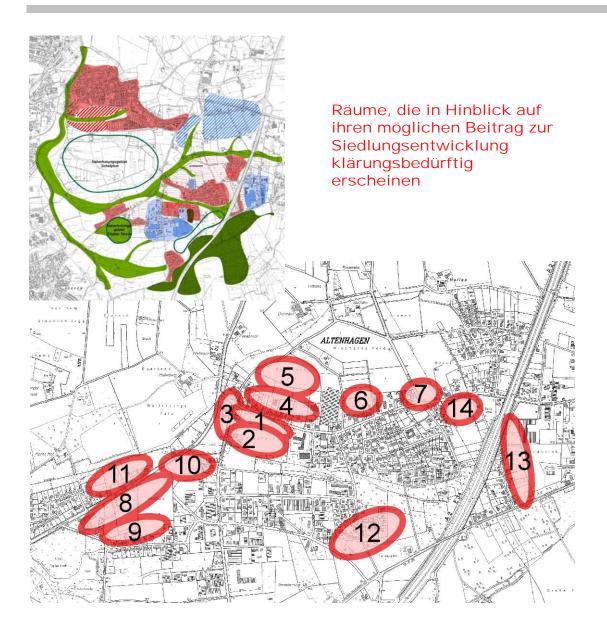
- Natur, Landschaft, Erholung
- Landwirtschaft
- Immissionen

 Räume, die in Hinblick auf ihren möglichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung klärungsbedürftig erscheinen > "Fragezeichenräume"

aus "Befunde / Ziele"

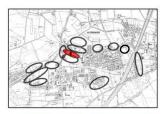
- Siedlungsentwicklung/-zusammenhang
- Infrastruktur und Versorgung
- Bauleitplanung / Baulandreserven, Regionalplanung





- 1 "Südlich der Kafkastraße"
- 2 "Nördlich Schulbach / Kleehove"
- 3 "Ortseingang Altenhagen"
- 4 "Östlich Kindergarten"
- 5 "Sandhove"
- 6 "Östlich der Straße Sandhowe"
- 7 "An der Straße im Hellfeld"
- 8 "Südlich der Altenhagener Straße / Wellenkamp"
- 9 "Nördlich der Zirkelstraße"
- 10 "Südlich Schulbach"
- 11 "Östlich Vogelbachsiedlung"
- 12 "Ortsrand Niewaldstraße"
- 13 "Vinner Straße"
- 14 "Südlich der Feuerwehr"









#### FRAGEZEICHENRAUM 1 "SÜDLICH DER KAFKASTRASSE"

#### Kernfragen:

Welchen Beitrag kann die Fläche leisten, um Ortskern- bzw. Versorgungsfunktionen zu stärken?

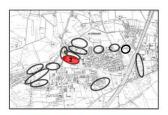
Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### Gesichtspunkte:

- hoher Beitrag zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungen im Sinne einer kompakten und zusammenhängenden Siedlungsstruktur
- günstige Lage in Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Einrichtungen der Versorgung und der sozialen Infrastruktur mit Eignung zur Herausbildung eines Ortskerns ("gefühlte Mitte")
- aus der "gefühlten Mitte" heraus: Stärkung der vorhandenen (und zusätzlichen) Einrichtungen durch zusätzliche Einwohner
- vorhandene technische Infrastruktur einschl. Verkehrsinfrastruktur
- keine Widerstände in Hinblick auf Naturschutz, Landschaftsschutz, Freiraumbelange
- keine landwirtschaftliche Kernzone

- Raum mit hoher Bedeutung für die Weiterentwicklung Altenhagens als Wohnstandort
- Option Wohnen / Mischnutzung / Standort Nahversorgung
- Option zur Stärkung von Ortskernfunktionen,
- Option zur Stärkung des Ortseingangsbereichs





#### FRAGEZEICHENRAUM 2 "NÖRDLICH SCHULBACH / KLEEHOVE"

#### Kernfragen:

Welchen Beitrag kann die Fläche gemeinsam mit Fläche 1 zur Wohnsiedlungsentwicklung leisten?

Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?



#### Gesichtspunkte:

- hoher Beitrag zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungen im Sinne einer kompakten und zusammenhängenden Siedlungsstruktur
- Nähe zu vorhandenen und möglichen neuen Einrichtungen der Versorgung und sozialen Infrastruktur; ggf. Lage an möglicher Ortsmitte
- aus der "gefühlten Mitte" heraus: Stärkung der vorhandenen (und zusätzlichen) Einrichtungen durch zusätzliche Einwohner
- keine unüberwindbaren Widerstände in Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutz
- keine landwirtschaftliche Kernzone



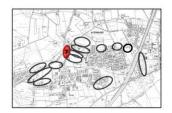


- Fläche mit hoher Bedeutung für die Weiterentwicklung Altenhagens als Wohnstandort
- Voraussetzung: eine nachlaufende Entwicklung zur Fläche 1 Siedlungsabrundung



FRAGEZEICHENRAUM 3

"ORTSEINGANG ALTENHAGEN"



#### Kernfragen:

Welchen Beitrag kann die Fläche leisten, um Ortskern- bzw. Versorgungsfunktionen zu stärken? Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?



#### Gesichtspunkte:

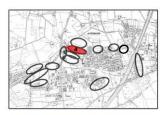
- günstige Lage im Straßennetz und zum Siedlungsschwerpunkt
- geringer Erschließungsaufwand
- Widerstände: Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion und Landschaftsschutzgebiet Abwägung!



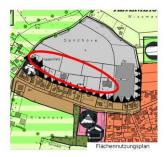


- Fläche mit Eignung zur Aufnahme von Versorgungs- bzw. Ortskernfunktionen
- Option Standort Nahversorgung











## FRAGEZEICHENRAUM 4 "ÖSTLICH KINDERGARTEN"

#### Kernfragen:

Welchen Beitrag kann die Fläche zur Wohnsiedlungsabrundung und zur Ausprägung eines Ortsrandes leisten? Was bedeutet eine Nutzung als Gewerbliche Baufläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### Gesichtspunkte, Gewerbe:

- bauleitplanerische Ausweisung: Gewerbefläche
- · Wohnverträgliches Gewerbe im Bestand
- unmittelbar angrenzende Wohnbebauung > Konfliktpotenzial
- Immissionsschutz > Trennungsgrundsatz in der Städtebaulichen Planung
- · problematische und aufwendige Erschließung

#### Gesichtspunkte, Wohnen:

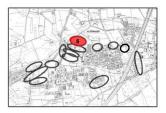
- Beitrag zur Abrundung der vorhandenen Wohnsiedlungen im Sinne einer kompakten und zusammenhängenden Siedlungsstruktur
- Nähe zu Einrichtungen der Versorgung und sozialen Infrastruktur
- ggf. Nähe optionalem Ortskern / Versorgungsstandort
- aus der "gefühlten Mitte" heraus: Stärkung der vorhandenen (und zusätzlichen) Einrichtungen durch zusätzliche Einwohner
- kein Landschaftsschutzgebiet; Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion
- landwirtschaftliche Kernzone > Abwägung

- Fläche mit hoher Bedeutung für die Weiterentwicklung Altenhagens als Wohnstandort - Siedlungsabrundung
- bedingte Eignung f
  ür gewerbliche Nutzung (Konfliktpotenzial Gemengelage)



"SANDHOVE"

FRAGEZEICHENRAUM 5









#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche zur weiteren Wohnsiedlungsentwicklung im Zusammenhang mit Fläche 4?

Was bedeutet eine Nutzung als Gewerbliche Baufläche im Zusammenhang mit Fläche 4 für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### **Gesichtspunkte, Gewerbe:**

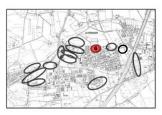
- bauleitplanerische Ausweisung: Gewerbefläche
- südliche angrenzende Wohnbebauung > Konfliktpotenzial
- insbesondere auch in Hinblick auf eine perspektivische Wohnbaulandentwicklung "Westlich des Kindergartens Fragezeichenraum 4)
- Immissionsschutz > Trennungsgrundsatz
- problematische und aufwendige Erschließung
- Widerstände: Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion, Lage am Rand eines Naturschutzvorranggebietes, Lage in einer landwirtschaftlichen Kernzone

#### Gesichtspunkte, Wohnen:

- denkbare, dem Fragezeichenraum "Fläche westlich des Kindergartens" nachlaufende Entwicklung -Siedlungserweiterung in die freie Landschaft
- Siedlungsentwicklung in der Nähe des Fragezeichenraums 1 mit Stützung der dortigen Ortskernfunktionen
- Widerstände: Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion, Lage am Rand eines Naturschutzvorranggebietes, Lage in einer landwirtschaftlichen Kernzone

- bedingte Eignung für die Weiterentwicklung Altenhagens als Wohnstandort - Siedlungserweiterung
- bedingte Eignung als Gewerbestandort (Gemengelage, Erschließung)
- Perspektive in Abhängigkeit der Entwicklung "Fläche östlich Kindergarten" (Fragezeichenraum 4)
- Perspektive Freiraum / Landschaft / Landwirtschaft?









#### FRAGEZEICHENRAUM 6 "ÖSTLICH AN DER STRASSE SANDHOWE"

#### Kernfragen:

Welchen Beitrag kann die Fläche zur Wohnsiedlungsabrundung und zur Ausprägung eines Ortsrandes leisten?

Was bedeutet eine Nutzung als Gewerbliche Baufläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### **Gesichtspunkte, Gewerbe:**

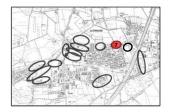
- bauleitplanerische Ausweisung: Wohnbaufläche
- unmittelbar angrenzende Wohnbebauung > Konfliktpotenzial
- Immissionsschutz > Trennungsgrundsatz
- problematische und aufwendige Erschließung

#### **Gesichtspunkte, Wohnen:**

- Beitrag Ergänzung der vorhandenen Siedlungen im Sinne einer kompakten und zusammenhängenden Siedlungsstruktur
- günstige Lage zu den vorhandenen Einrichtungen der Versorgung und sozialen Infrastruktur
- Fläche ist bereits seit mehreren Jahrzehnten für Wohnzwecke bauleitplanerisch ausgewiesen (F-Plan, B-Plan)
- Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung von Ortskernfunktionen durch zusätzliche Nachfrage
- keine unüberwindbaren Widerstände in Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutzfunktion
- Kernzone landwirtschaftlicher Nutzung > Abwägung

- gute Eignung für die Weiterentwicklung Altenhagens als Wohnstandort – Siedlungsergänzung
- bedingte Eignung für gewerbliche Nutzung (Konfliktpotenzial Gemengelage)





#### FRAGEZEICHENRAUM 7 "AN DER STRASSE IM HELLFELD"

#### Kernfragen:

Welchen Beitrag kann die Fläche zur Wohnsiedlungsabrundung und zur Ausprägung eines Ortsrandes leisten?

Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?



#### **Gesichtspunkt:**

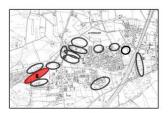
 Der Raum liegt im unmittelbaren Einzugsbereich einer 380 KV Hochspannungsfreileitung mit geforderter Freihaltung eines Streifens von 40 m Breite beiderseits der Freileitung und Immissionsbelastung.



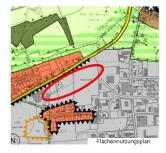
## <u>Mö</u>

- keine Eignung als (Plan-) Wohnstandort
- Aussage Bauamt 600.5 > Genehmigungsfähigkeit von einzelnen Vorhaben denkbar, Prüfung im Einzelfall erforderlich
- Perspektive Freifläche / Grünfläche
- Option Standort Nahversorgung





## Lufblid 2008





## FRAGEZEICHENRAUM 8 "SÜDLICH DER ALTENHAGENER STRASSE / WELLENKAMP"

#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche zur weiteren Wohnsiedlungsentwicklung? Was bedeutet eine Nutzung als Gewerbliche Baufläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### **Gesichtspunkte, Gewerbe:**

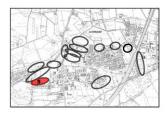
- günstige verkehrliche Lage im örtlichen und überörtlichen Straßennetz (Nähe zur Autobahn)
- Fortsetzung des westlichen Gewerbeansatzes ("bekommt Gewicht")
- zu berücksichtigen: Wohngebiete Vogelbach und Nördlich Zirkelstraße
- (u. a. Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz, Nutzungssteuerung, Gliederungserfordernisse)
- keine unüberwindbaren Widerstände in Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutz
- keine landwirtschaftliche Kernzone

#### Gesichtspunkte, Wohnen:

- Lage an Hauptverkehrsstraße als Immissionsquelle
- unmittelbare Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen, Gemengelagenkonflikt
- Lage abseits von Einrichtungen der Versorgung und sozialen Infrastruktur
- geringer Beitrag zur Stärkung von Ortskernfunktionen in Altenhagen
- geringer Beitrag i. S. der Zielsetzung einer kompakten Siedlungsstruktur
- als verbindender Element zweier bereits bestehender Wohnsiedlungen im westlichen Teil grundsätzlich für Wohnbebauung denkbar, unter der Bedingung auslaufender gewerblicher Nutzungen (Status: ist nicht absehbar)

- Eignung als Gewerbestandort (Voraussetzung: Städtebauliche Steuerung)
- bedingte Eignung als Wohnstandort





# Lufbild 2008





#### FRAGEZEICHENRAUM 9 "NÖRDLICH DER ZIRKELSTRASSE"

#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche zur weiteren Wohnsiedlungsentwicklung? Was bedeutet eine Nutzung als Gewerbliche Baufläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### Gesichtspunkte, Gewerbe:

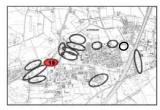
- Fortsetzung des östlichen Gewerbegebietes
- zu berücksichtigen: Wohngebiete Zirkelstraße und Vogelbach (u. a. Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz, Nutzungssteuerung, Gliederungserfordernisse)
- keine unüberwindbaren Widerstände in Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutz
- keine landwirtschaftliche Kernzone

#### **Gesichtspunkte, Wohnen:**

- Erweiterung eines kleinen Siedlungsansatzes
- keine "Verbindungskraft" zum Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche
- kein unmittelbarer Beitrag zur Stärkung von Ortskernfunktionen in Altenhagen
- Lage abseits von Einrichtungen der Versorgung und der sozialen Infrastruktur
- kein Beitrag i. S. der Zielsetzung einer kompakten Siedlungsentwicklung
- Auswirkungen der Hauptverkehrsstraße als Immissionsquelle
- keine unüberwindbaren Widerstände in Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutz
- keine landwirtschaftliche Kernzone

- bedingte Eignung als Wohnstandort
   Siedlungsergänzung zusammen mit dem westlichem Teil des Fragezeichenraums 8 (Nutzungsgliederung Gewerbe / Wohnen, Grünabschirmung)
- bedingte Eignung als Gewerbestandort (Nutzungsgliederung Wohnen / Gewerbe, Grünabschirmung)
- gliedernder Freiraum / Landschaft / Landwirtschaft als denkbare Option













#### Kernfragen:

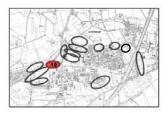
Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung? Was bedeutet eine Nutzung als Gewerbliche Baufläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### **Gesichtspunkte**:

- Naturschutzvorranggebiet (Feuchtbiotop gemäß Biotopkataster NRW)
- aktuelles Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (208. FNP- Änderung),
   Ziel: Landwirtschaftliche Fläche mit dem überlagernden Hinweis "Geeigneter Erholungsraum"

- keine Eignung als (Siedlungs-) Gewerbestandort
- Perspektive Freiraum / Landwirtschaft / Erholung / Landschaftsgliederung





## Lufteld 2008





#### Art des Biotops

Das Biotopkataster NRW beschreibt die Wiese südlich des Schulbaches als feuchte Magerwiese mit einer Reihe gefährdeter Pflanzenarten. Feuchtwiesen sind ein prägender Bestandteil der Kulturlandschaft.

### Wertbestimmende Merkmale (Biotopkataster NRW)

- eine gut ausgebildete Pflanzengesellschaft
- die hohe strukturelle Vielfalt
- Vorkommen von Pflanzenarten auf der Roten Liste
- Vorkommen von Tierarten auf der Roten Liste
- Vernetzungsbiotop

#### Gesetzlicher Status

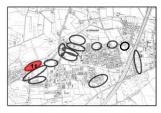
Die Wiese südlich des Schulbaches ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW). Desweiteren bildet die Wiese einen Teilbereich eines schutzwürdigen Biotopes

### Fragezeichenraum 10 "Südlich Schulbach" BIOTOP IM FRAGEZEICHENRAUM

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III / A 13 setzt den Bereich überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft fest. Ein geringer Teilbereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt.













#### FRAGEZEICHENRAUM 11 "FLÄCHE ÖSTLICH VOGELBACHSIEDLUNG"

#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche zur weiteren Wohnsiedlungsentwicklung? Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### Gesichtspunkte, Wohnen:

- Wohnbaulandreserve, seit 30 Jahren ungenutzt
- Erweiterung eines Siedlungsansatzes
- kein unmittelbarer Beitrag zur Stärkung von Ortskernfunktionen in Altenhagen
- · Lage abseits von Einrichtungen der Versorgung und der sozialen Infrastruktur
- kein Beitrag i. S. der Zielsetzung einer kompakten Siedlungsentwicklung
- Auswirkungen der Hauptverkehrsstraße als Immissionsquelle
- Keine unüberwindbaren Widerstände in Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutzfunktion
- keine landwirtschaftliche Kernzone

#### Gesichtspunkte, Freiraum:

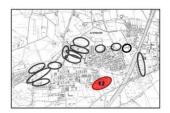
- · Lage unmittelbar am Naturschutzvorranggebiet "Vogelbachaue"
- bestehender Freiraumverbund
- typische Landschaftsstruktur / Landschaftsbild

- bedingte Eignung als Wohnstandort zwischen vorhandenen Straßenrandbebauung und Vogelbach - eher Siedlungserweiterung als Siedlungsabrundung
- Perspektive Freiraum / Landschaft / Landwirtschaft



FRAGEZEICHENRAUM 12

"ORTSRAND NIEWALDSTRASSE"



#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche zur weiteren Wohnsiedlungsentwicklung? Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?



#### **Gesichtspunkte, Wohnen:**

- Fläche schließt an vorhandene Wohnbebauung an und rundet diese ab
- Lage am Rand des Siedlungsschwerpunktes
- Lage noch in der Nähe der vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen
- Nähe zur Autobahn (Grundgeräusche / Lärm)
- Landschaftsschutzgebiet
- zu berücksichtiges Gewerbegebiet in westlicher Nachbarschaft (u. a. Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz, Nutzungssteuerung, Gliederungserfordernisse)



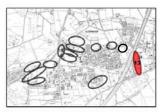
#### Gesichtspunkte, Freiraum:

- Landschaftsschutzgebiet
- Beitrag Freiraumentwicklung: Landschaft, Gliederung, Landschaftsbild



- bedingte Eignung als Wohnstandort Siedlungsabrundung
- Perspektive Freiraum / Landschaft ?









#### FRAGEZEICHENRAUM 13 "VINNER STRASSE"

#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche zur weiteren Wohnsiedlungsentwicklung? Was bedeutet eine Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche (status quo) oder perspektivisch als Grünfläche für die weitere Siedlungsentwicklung?

#### Gesichtspunkte, Gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe:

- Lage abseits der Ortslage Altenhagen
- keine vorhandenen Einrichtungen der Versorgung und sozialen Infrastruktur
- kein Beitrag zur Stärkung von Ortskernfunktionen
- geringer Beitrag i. S. der Zielsetzung einer kompakten Siedlungsstruktur
- hohe Immissionsbelastung durch Nähe zur Autobahn > Freihaltebereich!
- Gemengelage / Lage unmittelbar neben Gewerbegebiet
- Straßenbegleitende Randbebauung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) wurde in der Vergangenheit unterstützt

#### Gesichtspunkte, Frei- / Grünfläche:

- gliedernde Frei- bzw. Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohnen
- zugleich Austauschfläche für Wohn- oder Mischnutzungen an geeigneteren Standorten

- bedingte Eignung als Wohnstandort i. S. Randbebauung im unbeplanten Innenbereich
- gliedernde Frei- / Grünfläche zugleich Austauschfläche für Wohn- oder Mischnutzungen an geeigneteren Standorten









FRAGEZEICHENRAUM 14 "SÜDLICH DER FEUERWEHR"

#### Kernfragen:

Was bedeutet eine Nutzung der Fläche für die Infrastrukturentwicklung?

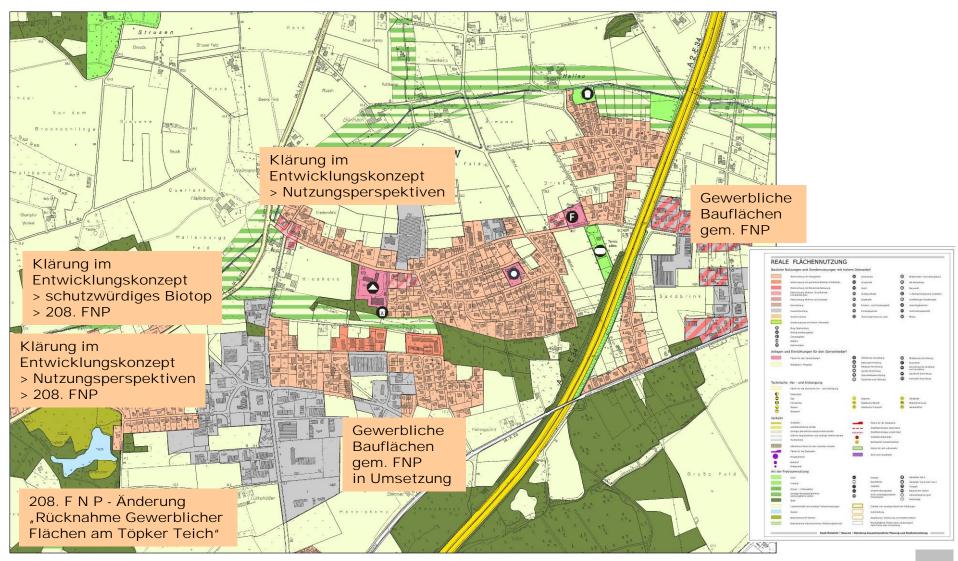
#### Gesichtspunkte, Gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe):

- Der Raum liegt im unmittelbaren Einzugsbereich einer 380 KV Hochspannungsfreileitung mit geforderter Freihaltung eines Streifens von 40 m Breite
- Immissionsbelastung durch Nähe zur Autobahn

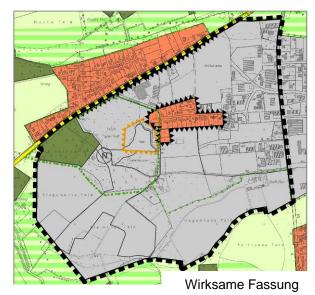
- Grundsätzliche Eignung als Standort für Einzelnutzung, Option Nahversorgung Prüfung im Einzelfall
- Keine Eignung als Wohnstandort
- Perspektive Freifläche / Grünfläche

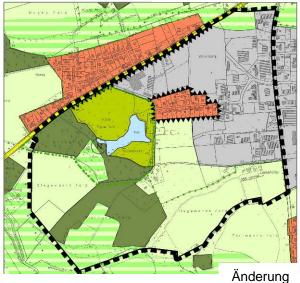


#### GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN IM BEREICH DES ENTWICKLUNGSKONZEPTES









## 208. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNERUNG "Rücknahme Gewerblicher Flächen am Töpker Teich"

- Änderungsbeschluss vertagt -

Im Rahmen der anstehenden 208. Änderung des Flächennutzungsplans soll abschließend bestimmt werden:

- welche Flächen zwischen Altenhagener und Brönninghauser Straße in Zukunft einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen und
- welche aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes in Abkehr von den bisherigen bauleitplanerischen Zielsetzungen dauerhaft als Freiraum gesichert werden sollen



- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
- Phase III Zielfindung
  - Befund und Ziele
  - Fragezeichenräume
  - Modul Nahversorgung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen



#### MODUL NAHVERSORGUNG

- Baustein des Entwicklungskonzeptes Altenhagen
- Bearbeitung durch die BBE Handelsberatung Münster, Gutachterliche Begleitung des Modellprojektes "Zukunft der Nachbarschaftsläden in NRW"
- Inhalte der Untersuchung u. a. :
  - Analyse der Versorgungssituation in Altenhagen,
  - Bewertung potenzieller Standorte vor Ort aus betrieblicher Sicht sowie
  - Rahmenbedingungen für eine Projektentwicklung bzw. mögliche Konzeptansätze.



#### MODUL NAHVERSORGUNG

- Fazit -

- Allgemeine Konzentrations- und Rationalisierungsprozesse im Einzelhandel führen zur Ausdünnung der Nahversorgungsnetze, wovon insbesondere Standorte in Randlagen der Städte betroffen sind. Die entstehenden Versorgungslücken öffnen zwar durchaus neue Marktmöglichkeiten für Nischenanbieter wie Hofläden, Kioske, fahrende Händler o. ä., werden aber aufgrund des Wegbrechens bzw. Fehlens des Nahversorgungsmarktes im Wohngebiet in der Regel als Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung und als Strukturmangel des Stadtteiles beschrieben. Diese Situation trifft auch auf Altenhagen zu.
- Eine einzelhandelsbezogene Standortanalyse, die unterschiedliche Flächenbereiche in Altenhagen in Hinblick auf die grundsätzliche Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben untersucht, kommt zu dem Ergebnis, dass einzelne Flächen durchaus für eine perspektivische Entwicklung als Nahversorgungsstandort interessant sein könnten.
- Eine Analyse zu zentralen Indikatoren der Nachfrage zeigt, dass in Altenhagen lediglich ein sehr begrenztes Marktpotenzial und damit eine geringe Tragfähigkeit als Grundlage für den wirtschaftlichen Betrieb eines neuen Nahversorgungsmarktes zur Verfügung steht. Dies verringert die Erfolgsaussichten zur Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsbetriebes zur Verbesserung der Nahversorgung deutlich.



- Vor dem Hintergrund der untersuchten Angebots- und Nachfragesituation sind aus gutachterlicher Sicht für Altenhagen lediglich die modellhaften Konzeptansätze "Discounter", "Kleinflächenkonzept" und "Bündelungskonzept" im Grundsatz zu erwägen.
- Bei den Konzeptansätzen "Discounter" und "Kleinflächenkonzept" kämen aufgrund der verhältnismäßig geringen Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (geringes Marktpotenzial) in Altenhagen lediglich einzelne am Markt vorhandene Betreiberkonzepte überhaupt infrage; die Chancen einen geeigneten Betreiber zu finden, sind daher gering.
- Die Verträglichkeit eines denkbaren neuen Nahversorgungsmarktes mit den heute (noch) vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wird aus gutachterlicher Sicht als gut angesehen.



- Eine Simulationsrechnung, die die betriebswirtschaftlichen Projekt- bzw. Kostenparameter sichtbar macht, belegt, dass eine Projektinvestition in Altenhagen überhaupt nur gelingen kann, wenn die Erwartungen an die erzielbaren Baulandpreise nicht zu hoch angesetzt werden.
- Die BBE hat mit örtlichen Einzelhändlern Gesprächen zur perspektivischen Entwicklung des Einzelhandels und der Versorgung in Altenhagen geführt. Ansätze zur Bündelung mehrerer selbständiger Geschäftseinheiten in einem gemeinsamen neuen Betrieb sind nicht erkennbar. Ferner fehlt es an der Möglichkeit zur Nachfolgenutzung einer bestehenden Handelsimmobilie, was ein wesentlicher wirtschaftlicher Erfolgsfaktor für ein Bündelungskonzept wäre.

#### **GESAMTEAZIT**

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen werden die Chancen zur Realisierung eines zusätzlichen Nahversorgungsmarktes in Altenhagen aus gutachterlicher Sicht als sehr gering eingeschätzt. Eine Schlüsselfunktion kommt diesbezüglich der Verfügbarkeit geeigneter Flächen zu einem der Ausgangssituation entsprechenden Grundstückswert zu.

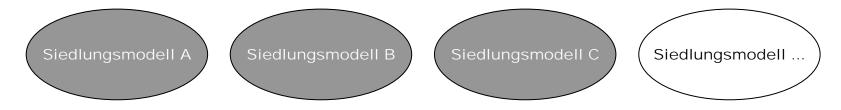


- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
- Phase III Zielfindung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen



#### **METHODIK**

#### von Siedlungsmodellen zum Entwicklungskonzept



abstrakte Modelle - grundsätzliche Denkrichtungen – Diskussionsgrundlage - Beratung in der BV Heepen und Erörterung mit den Bürgerinnen und Bürgern



#### Entwicklungskonzept (Entwurf)

Erarbeitung in AG, Grundlage für:
Erörterung mit den Bürgerinnen und Bürgern,
Verwaltungsinterne Abstimmung,
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



Städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen

BV Heepen / SteA / Rat Grundlage für Bauleitplanung



#### **Alternative Siedlungsmodelle**

#### DENKRICHTUNGEN -DISKUSSIONSGRUNDLAGE



KOMPAKT INTEGRIERTE ENTWICKLUNG



DEZENTRAL KONZENTRIERTE ENTWICKLUNG



SIEDLUNGSERGÄNZUNG UND -ABRUNDUNG





#### Modell 1

## KOMPAKT INTEGRIERTE ENTWICKLUNG

#### **BESCHREIBUNG**

- Weiterentwicklung / Ausbau des Siedlungsschwerpunktes
- integrierte Siedlungsentwicklung aus der "Mitte heraus"
- in anderen Siedlungseinheiten lediglich Abrundungen und Ergänzungen



#### **ASPEKTE**

- Kompakte Siedlungsentwicklung, Schließen von Siedlungslücken
- Nutzung vorhandener Baulandreserven
- Beitrag zum Erhalt bzw. zur Stärkung der vorhandenen sozialen Infrastruktur
- Beitrag zur Erhaltung bzw. Entwicklung des Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebotes
- Kurze Wege
- Option zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes
- Option zur Gestaltung der Ortseingangssituation Altenhagen

#### WIDERSTÄNDE

Flächenaktivierung

Weitgehend konfliktfrei Gemengelagen sind im Einzelfall zu klären

#### BEDINGUNGEN // MASSNAHMEN

Schaffung Planungsrecht





#### Modell 2

## DEZENTRAL KONZENTRIERTE ENTWICKLUNG

#### **BESCHREIBUNG**

- Herausbildung eines zweiten, neuen Siedlungsschwerpunktes
- Bauliche Verknüpfung zweier bestehender Siedlungen beidseitig der Altenhagener Straße
- Konzentration der Entwicklung auf Flächen in diesem Bereich zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur
- in anderen Siedlungseinheiten lediglich Abrundungen und Ergänzungen



### **ASPEKTE**

- Konzentrierte Siedlungsentwicklung
- Priorität für vorhandene Baulandreserven
- Keine unüberwindbaren Widerstände im Hinblick auf Landschaftsschutz und Naturschutzfunktion
- Gute Verkehrsanbindung zum Zentrum Heepen
- Geringer Beitrag zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes

### WIDERSTÄNDE

- Immissionen durch Verkehr und Gewerbe / Gemengelagen
- Weite Wege zu sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsund Dienstleistungsbetrieben

### BEDINGUNGEN // MASSNAHMEN

Rahmenplanung

Schaffung Planungsrecht





### Modell 3

# SIEDLUNGSERGÄNZUNG UND -ABRUNDUNG

### **BESCHREIBUNG**

- Siedlungsentwicklung erfolgt vorrangig zur Abrundung / Ergänzung der vorhandenen, größeren zusammenhängenden Siedlungseinheiten
- eine Siedlungsentwicklung in anderen Bereichen Altenhagens ist nachgeordnet



### **ASPEKTE**

- Maßvolle Ergänzungen / Arrondierungen der vorhandenen Siedlungsansätze
- Beitrag zur Reparatur indifferenter Siedlungsränder
- Nutzung endogener Entwicklungspotenziale
- Priorität für vorhandene Baulandreserven
- Geringer Beitrag zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes und zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur

### WIDERSTÄNDE

weitgehend konfliktfrei Gemengelagen sind im Einzelfall zu klären

### BEDINGUNGEN // MASSNAHMEN

Schaffung von Planungsrecht im Einzelfall



### BÜRGERBETEILIGUNG - Ablauf -

Erste Öffentliche Veranstaltung 15. März 2011 Information zu den Arbeitsphasen Positionsbestimmung und Zielfindung

Erste Vorstellung der 14 Fragezeichenräume hinsichtlich ihres Beitrags zur Siedlungsentwicklung

Information und erste Erörterung der Siedlungsmodelle

Erörterung / Meinungen / Anregungen

Zweite Öffentliche Veranstaltung
18. Mai 2011

Erörterung der 14 Fragezeichenräume hinsichtlich ihres Beitrags zur Siedlungsentwicklung

Erörterung der Siedlungsmodelle

Erörterung / Meinungen / Anregungen

Beteiligung der Öffentlichkeit auch außerhalb der beiden öffentlichen Veranstaltungen vom 15. März bis 03. Juni 2011

>

Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen auch per Online-Beteiligung



## Die Altenhagener sind gefragt



### Das Filetstück Kafkastraße

100 Altenhagener diskutierten über Ortsentwicklung

runde zur Ortsentwicklung Al-

den und junge Familien davon überzeugen, zu uns ins Grüne zu

Das Model vor allem die Situation der scheinung. Grundschule. Steht diese unmit-

telbar vor der Schließung oder ist sie stark be-

Antwort auf die besorgten Fra-

unterstrich Andreas Rüther Siedlungslücken geschlossen (CDU) vom Schul- und Sport- und vorhandene Baulandreser ter der magischen Zahl von 192

tuation der Grundschule, auch reits aufgenommen, sagte Sterndie Entwicklung des Ortes stand wieder zur Diskussion. Hierzu bacher. Weitere Anregungen, Fragen und Diskussionspunkte stellte Arne Steinriede vom zur Altenhagener Ortsentwick-Team "Städteentwicklung" drei lung können noch bis Freitag, 3.

entierte Entwicklung rundum en Katkastraße, die Bildung ei-den in der Altenhagener Sport-halle knackt und knarzt. Laptop und Beamer laufen. Betreit und Beamer laufen. Betreit und Beamer laufen. Betreit und Beamer laufen. Betreit und Beamer laufen. gehen. Zur zweiten Diskussions- hagener wollen die Weiterentwicklung und Ausbau rundum tenhagens kamen rund 100 Be-wohner des Stadtteils. den Siedlungsschwerpunkt an der Kafkastraße. "Das ist schließ-"Wir müssen attraktiver wer- lich unser Filetstück", sagte

Das Modell fördert in erster ziehen", sagte Bezirksbürger-meister Holm Sternbacher aus der Mitte heraus. Zudem (SPD). Er traf damit den Nagel gäbe es dann endlich einen fesauf den Kopf. Viele Menschen aus dem Publikum beschäftigte der Ortseingang tritt klarer in Er-

Der Bereich hinter der Sparkasse wäre zusätz-

lich optimal für einen Nahversorger, der in Altenbis 3. Juni möglich Berdem könnten

ausschuss Bielefeld ganz eindeu-tig. Er hat keine Befürchtungen, dass die Schule in absehbarer Kafkastraße könnte zudem er-Zeit geschlossen wird, auch halten und sogar noch gestärkt wenn man mit 181 Schülern un-

Probleme gibt es bisher ledig-Schülern liege. lich mit den Grundstückseigen-Aber nicht nur die kritische Si-tümern. Gespräche seien aber be-



Attraktiv: Bezirksbürgermeister Holm Sternbacher bezeichnet die Kafkastraße als das "Filetstück" von Altenhagen.

#### anen • Bauen • Wohne

△ Bebauungsplan Online

☑ Flächennutzungsplan Online Gesamträumliche Planung

Ortskern Schildesche

Rund um den Gehrenberg Stadtentwicklung,

Einzelhandels- und Zentrenentwicklung



Planen • Bauen • Wohnen » Planen » Entwicklungskonzept Altenhagen » Formular Online-

Online-Beteiligungsformular

Stadt Bielefeld, Bauamt

» Projekt "Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen"

» Ihre Stellungnahme: Sie können hier Ihre Anregungen und Ideen zum Konzept eing und direkt dem Bauamt übermitteln. Nach dem Versenden Ihrer Anregung erhalten Sie Bestätigung mit dem Inhalt Ihrer Anregung, die Sie speichern oder ausdrucken können.

#### Anregungen zum Projekt

Dieses Formular wird über eine sichere, verschlüsselte Verbindung an uns gesendet (SS Verschlüsselung)

Nachname (\*):

Telefon (\*):

### Vorname (\*): E-Mail Adresse (\*): Ihre Anregungen:

#### inweis zum Datenschutz:

Die Stadt Bielefeld verwendet eine gesicherte Internetverbindung. Ihre Daten werden verschlüsselt übertragen. Ihre persönlichen Daten und Anregungen werden nur im Rahm des Projektes "Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen" verwendet. Wir setzen Einverständnis zur elektronischen Verarbeitung Ihrer Daten voraus. Ohne Ihr Einverständ eine Online-Beteiligung leider nicht möglich.

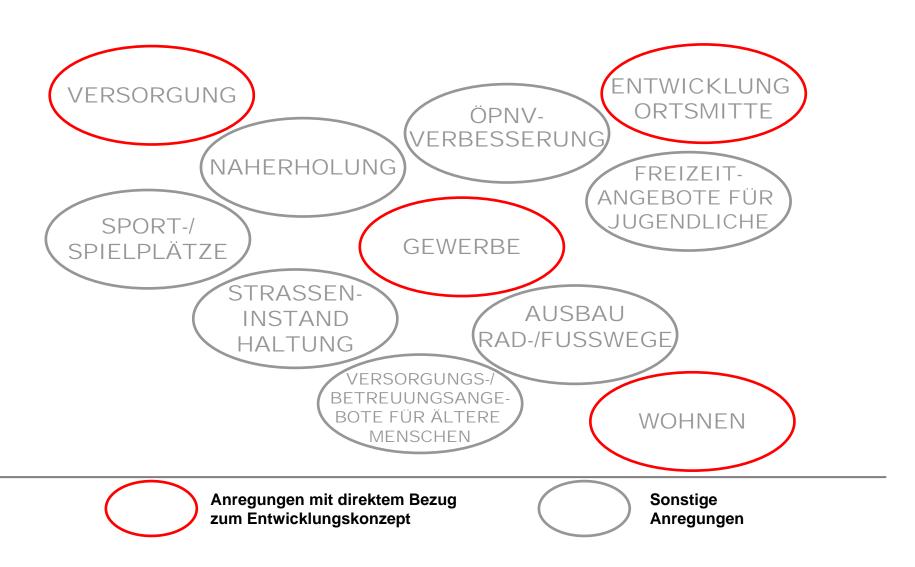
(\*) Bitte füllen Sie alle mit \* versehenen Felder aus, wenn Sie dem Bauamt die Möglichk geben möchten, für eventuelle Rückfragen mit Ihnen Kontakt aufzunehmen.

## Altenhagen soll attraktiver werden

Bielefeld



- Angesprochene Themenbereiche -





### - Anregungen der Bürgerinnen und Bürger mit Bezug zum Entwicklungskonzept -

THEMENBEREICHE	ANREGUNGEN (ZUSAMMENGEFASST)			
	Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Bereich Kafkastraße (zwischen Altenhagener Straße und Grundschule)			
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen nördlich des Kindergartens / Kafkastraße / "Am Franzhof"			
ENTWICKLUNG	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen am "Düningshof"			
ORTSMITTE	Entwicklung lediglich im Rahmen einer Bebauung von Lücken und Randlagen			
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen des Hofes "Wiebrock" bis zur Straße "Timmering"			
	Bauliche Entwicklung von Flächen westlich der Altenhagener Straße			
WOHNEN	Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Altenhagen			
	Förderung der Qualitäten "Wohnen im Grünen"/ Familienorientierung			
	Wohnbauentwicklung westliche Kafkastraße (zwischen Sparkasse und Schule bzw. nördlich des Kindergartens)			
	Wohnbauentwicklung nördlich der Zirkelstraße			
CEWEDDE	Weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich Vinner Straße			
GEWERBE	Entkopplung Gewerbe vom Wohnen			
VERSORGUNG	Schaffung von Nahversorgungsangeboten – im Bereich Altenhagener Straße /Kafkastraße			



# Übereinstimmung der Anregungen mit Modell 3 Siedlungsergänzung und Abrundung

Übereinstimmungsgrad mit Modell:	
noch	
bedingt	
gering	

THEMENBEREICHE	ANREGUNGEN (ZUSAMMENGEFASST)	ÜBEREIN- STIMMUNG MIT MODELL	
	Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Bereich Kafkastraße (zwischen Altenhagener Straße und Grundschule)		
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen nördlich des Kindergartens / Kafkastraße / "Am Franzhof"		
ENTWICKLUNG	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen am "Düningshof"		
ORTSMITTE	Entwicklung lediglich im Rahmen einer Bebauung von Lücken und Randlagen		
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen des Hofes "Wiebrock" bis zur Straße "Timmering"		
	Bauliche Entwicklung von Flächen westlich der Altenhagener Straße		
WOHNEN	Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Altenhagen		
	Förderung der Qualitäten "Wohnen im Grünen"/ Familienorientierung		
	Wohnbauentwicklung westliche Kafkastraße (zwischen Sparkasse und Schule bzw. nördlich des Kindergartens)		
	Wohnbauentwicklung nördlich der Zirkelstraße		
CEWEDDE	Weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich Vinner Straße		
GEWERBE	Entkopplung Gewerbe vom Wohnen		
VERSORGUNG	Schaffung von Nahversorgungsangeboten – im Bereich Altenhagener Straße /Kafkastraße		



### Übereinstimmung der Anregungen mit Modell 2 Dezentral konzentrierte Entwicklung

Übereinstimmungsgra mit Modell:	d
noch	
pedingt	
gering	

THEMENBEREICHE	ANREGUNGEN (ZUSAMMENGEFASST)	ÜBEREIN- STIMMUNG MIT MODELL
	Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Bereich Kafkastraße (zwischen Altenhagener Straße und Grundschule)	
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen nördlich des Kindergartens / Kafkastraße / "Am Franzhof"	
ENTWICKLUNG	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen am "Düningshof"	
ORTSMITTE	Entwicklung lediglich im Rahmen einer Bebauung von Lücken und Randlagen	
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen des Hofes "Wiebrock" bis zur Straße "Timmering"	
	Bauliche Entwicklung von Flächen westlich der Altenhagener Straße	
WOHNEN	Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Altenhagen	
	Förderung der Qualitäten "Wohnen im Grünen"/ Familienorientierung	
	Wohnbauentwicklung westliche Kafkastraße (zwischen Sparkasse und Schule bzw. nördlich des Kindergartens)	
	Wohnbauentwicklung nördlich der Zirkelstraße	
CEWEDDE	Weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich Vinner Straße	
GEWERBE	Entkopplung Gewerbe vom Wohnen	
VERSORGUNG	Schaffung von Nahversorgungsangeboten – im Bereich Altenhagener Straße /Kafkastraße	



Übereinstimmung der Anregungen mit Modell 1 Kompakt integrierte Entwicklung





THEMENBEREICHE	ANREGUNGEN (ZUSAMMENGEFASST)	ÜBEREIN- STIMMUNG MIT MODELL	
	Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Bereich Kafkastraße (zwischen Altenhagener Straße und Grundschule)		
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen nördlich des Kindergartens / Kafkastraße / "Am Franzhof"		
ENTWICKLUNG	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen am "Düningshof"		
ORTSMITTE	Entwicklung lediglich im Rahmen einer Bebauung von Lücken und Randlagen		
	Entwicklung Ortsmitte unter Einbeziehung von Flächen des Hofes "Wiebrock" bis zur Straße "Timmering"		
	Bauliche Entwicklung von Flächen westlich der Altenhagener Straße		
	Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Altenhagen		
WOHNEN	Förderung der Qualitäten "Wohnen im Grünen"/ Familienorientierung		
	Wohnbauentwicklung westliche Kafkastraße (zwischen Sparkasse und Schule bzw. nördlich des Kindergartens)		
	Wohnbauentwicklung nördlich der Zirkelstraße		
CEWEDDE	Weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich Vinner Straße		
GEWERBE	Entkopplung Gewerbe vom Wohnen		
VERSORGUNG	Schaffung von Nahversorgungsangeboten – im Bereich Altenhagener Straße /Kafkastraße		



- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
- Phase III Zielfindung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen



### BETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Öffentlichkeit

Träger öffentlicher Belange / Behörden

Nachbargemeinden

 $\nabla$ 

Öffentliche Veranstaltung

28. März 2012

 $\nabla$ 

 $\bigvee$ 

 $\nabla$ 

Öffentliche Auslegung und Internetbeteiligung

02. April - 14. Mai 2012

Gelegenheit zur Stellungnahme

10. Februar - 09. März 2012

Gelegenheit zur Stellungnahme

02. April - 14. Mai 2012



Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister

#### Bekanntmachung

Die Stadt Bielefeld erarbeitet ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Stadtteil Altenhagen.

Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes Altenhagen liegt analog § 3 Abs. 2 Bau gesetzbuch (BauGB)

vom 02. April bis einschließlich 14. Mai 2012

in der Bauberatung des Bauamtes, Wilhelmstraße 3, 4. Etage, 33602 Bielefeld montags bis mittwochs von 8.30 bis 17.00 Uhr, donnerstags von 8.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 14.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus Nachrichtlich liegt der Entwurf auch im Bezirksamt Heepen zur Einsichtnahme während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, donnerstags auch von 14.30 bis 18.00 Uhr) aus und kann während des Offenle gungszeitraumes im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik "Planen Bauen Wohnen" eingesehen werden.

Ort und Dauer der Auslegung des Entwurfes werden hiermit analog § 3 Abs 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Während der Auslegungszeit können von jedermann Stellungnahmen im Bauamt und im Bezirksamt Heepen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeber werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können analog § 3 Abs 2 i. V. m. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über das Entwicklungskonzept Ältenhagen unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Bielefeld derer Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen.

Bielefeld, den 28. März 2012

Clausen Oberbürgermeister





# Altenhagen kommt in Schwung

Entwurf des Entwicklungskonzepts stellt Ziele vor und kann von Einwohnern begutachtet werden

■Von Volker Zeiger (Text und Foto)

Altenhagen (WB). Es ist ein Thema, das vielen auf den Nägeln brennt: das Entwicklungskonzept für Altenhagen. In dem durch eine Landstraße zweigeteilten Ort sollen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freiraumgestaltung künftig besser geregelt sein.

In einer Bürgerinformations-veranstaltung stellten soeben Bodo Temmen und Arne Steinriede vom Bauamt, zuständig für gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung, den Entwurf des neuen Konzeptes vor.

Knapp 90 Interessenten verfolgten im Feuerwehrgerätehaus an der Kafkastraße die Ausführungen zu den gewünschten Änderungen.

Denn im Laufe der vergangenen knapp zwei Jahre waren Bestandsanalysen erfolgt und Ziele festgeschrieben worden. Mehrfach

gab es Bürgerver-sammlungen, bei denen sich immer wieder der Wunsch nach einer besseren Infrastruktur vor allem mit Einkaufsmöglichkeiten herausschälte.

Auch ietzt war klar. dass bessere Einkaufsmöglichkeiten gewünscht werden, wie beispielsweise Wolfgang Maluk sagte. Schon die Sozial-demokraten aus Altenhagen hatten vor gut einem Jahr bei

einem Treffen mit Einwohnern auf »die örtliche Nahversorgung, die aus Sicht vieler Einwohner dringend verbesserungswürdig ist«, aufmerksam gemacht

Auch als das Bauamt selber die Bürger erstmals informierte, ging es darum und um den Wunsch, dass die Einwohnerzahl steigen

möge. Im landschaft-

lich schönen Bereich

leben knapp 5000 Menschen. Bezirks-

bürgermeister Holm

Sternbacher, SPD,

betonte damals und

auch nun wieder: »Wo sich viele Men-

schen aufhalten, ist

auch Bedarf für die verstärkte Ansied-

lung von Einzelhan-

dels- und Dienstleis-

»Wo sich viele Menschen aufhalten, ist auch Bedarf für die verstärkte Ansiedlung von Einzelhandels- und

geboten.«

Dienstleistungsan-Bezirksbürgermeister Holm Sternbacher Dazu braucht es Flä-Bezirksbürgermeister

chen und vor allem Investoren. »Grundstücke müssen verkauft werden, dann kommt Schwung in die Vorhaben«, sagte Sternbacher. Doch Altenhagen solle nicht zersiedelt werden »wir wollen es

kompakt« sagte Bodo Temmen jetzt. Der Ort lasse sich von der Kafkastraße und vom Düningshof her entwickeln.

An der hohen Bedeutung im Bereich Kafkastraße besteht seit Beginn der Arbeiten am Entwicklungskonzept sowohl bei Bürgern als auch bei Planern kein Zweifel In den Außenbereichen soll Altenhagen »abgerundet und Lücken ergänzt werden können«, sagte Temmen. Im oberen Altenhagen wird mehr Wert auf Freiräume gelegt, naturbestimmte Flächen haben Vorrang.

Nach Angaben des Bauamtes wie auch des Bezirksbürgermeisters besteht von nun an die Möglichkeit, dass Bewohner weitere Anregungen geben. Das Konzent wird im Bezirksamt und im Rathaus vom Montag, 2. April, bis 14. Mai öffentlich ausgelegt und ist im Internet auf der Homepage der Stadt Bielefeld in der Rubrik Planen einsehbar. Nach der Sommer-

pause werde das Entwicklungskonzept in der Bezirksvertretung, danach im Stadtentwicklungsaus schuss und im Rat behandelt



Altenhagen: Im oberen Teil kon-

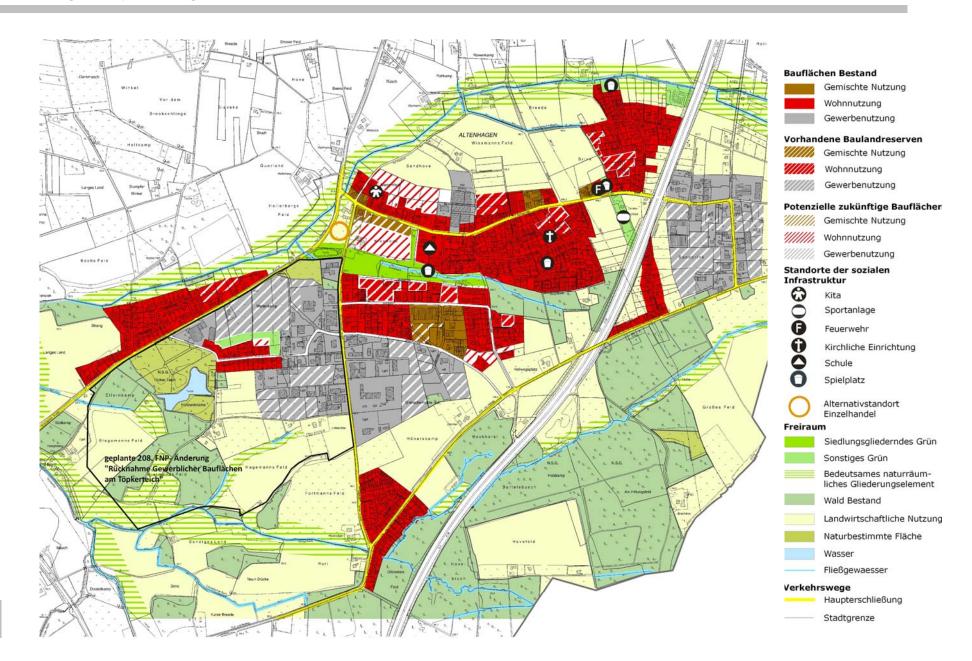


- Phase I Arbeitsprogramm
- Phase II Positionsbestimmung
- Phase III Zielfindung
- Phase IV Siedlungsmodelle
- Phase V Konzeptentwurf
- Phase VI
   Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenhagen

### STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNSGKONZEPT

Entwicklungskonzept Altenhagen - Dokumentation





Entwicklungskonzept Altenhagen - Dokumentation

