

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ALTENHAGEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ALTENHAGEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Anlass und Auftrag

Zur Klärung der Perspektiven der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Altenhagen hat die Bezirksvertretung Heepen die Verwaltung der Stadt mit Beschluss vom 17.09.2009 beauftragt, ein Entwicklungskonzept für Altenhagen zu erarbeiten. Mit dem Auftrag waren grundsätzliche Fragestellungen zur räumlichen Entwicklung in Altenhagen, insbesondere zum zukünftigen Wohnen und Arbeiten sowie u. a. zu den Aspekten Umwelt, Landschaft und Erholung verbun-

den. Zugleich hat die Bezirksvertretung die Verwaltung gebeten, die Frage der Versorgung der örtlichen Bevölkerung – insbesondere die Grund- und Nahversorgung – mit aufzugreifen. Hierzu hat die Verwaltung einen Auftrag an die BBE Handelsberatung Münster vergeben und zudem das Thema in ein laufendes Modellprojekt („Die Zukunft der Nachbarschaftsläden in NRW“) eingebracht.

Arbeitsprogramm – Positionsbestimmung – Zielfindung (Phasen I-III)

Die Bearbeitung des Konzeptes durch die Verwaltung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Tiefbau/Verkehr/Planung der Bezirksvertretung Heepen. Es wurde schrittweise in den Arbeitsphasen

- I Auftrag und Arbeitsprogramm
- II Positionsbestimmung
- III Zielfindung
- IV Siedlungsmodelle
- V Konzeptentwurf
- VI Entwicklungskonzept

erarbeitet und mit der Arbeitsgruppe abgestimmt. Die jeweils folgende Arbeitsphase wurde fachinhaltlich und in Bezug auf eine sachgerechte Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet.

In der Phase I wurde das Arbeitsprogramm abgestimmt und der Untersuchungsraum festgelegt.

Phase II konzentrierte sich auf eine Positionsbestimmung für Altenhagen, die sich i. W. an folgenden Fragestellungen orientierte:

- Wo steht Altenhagen heute?

- Wie viel Entwicklungsspielraum ermöglicht die Landesplanung?
- Wie sehen die Träger öffentlicher Belange die zukünftige Siedlungsentwicklung?
- Wie bewertet die Stadtplanung die Chancen und Qualitäten, wie die Restriktionen und Bindungen in Altenhagen?

Die Verwaltung hat hierzu frühzeitig die Fachbeiträge der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie städtischer Dienststellen erfragt und zu Themenfeldern gebündelt. Die Positionsbestimmung mündete in eine wertende Beschreibung von städtebaulichen Qualitäten und Chancen sowie Restriktionen und Bindungen im Stadtteil („Befunde“).

In der Arbeitsphase III („Zielfindung“) wurden die Ergebnisse der Positionsbestimmung in unterschiedlichen Themenfeldern reflektiert und zu übergeordneten Zielrichtungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung weiterentwickelt. Die Zielrichtungen wurden anschließend methodisch zu einem komplexen Ziel- und Kriterienkatalog weiterentwi-

ckelt, der dann die Basis bildete für eine systematische Beurteilung von denkbaren Raumentwicklungen in Altenhagen. In einem anschließenden Arbeitsschritt erfolgte eine Auswahl von Bereichen, die bezüglich ihres Beitrages zur Siedlungsentwicklung in Altenhagen klärungsbedürftig er-

Siedlungsmodelle (Phase IV)

Um eine Diskussion zu den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven in Altenhagen zu ermöglichen, wurden aufbauend auf den Ergebnissen der Arbeitsphasen I-III alternative Modelle zur räumlichen Siedlungsentwicklung als grundsätzliche Denkrichtungen vorbereitet:

Modell 1:

Kompakt integrierte Entwicklung

- Das Modell sieht eine Weiterentwicklung/ den Ausbau des bestehenden Siedlungsschwerpunktes im Bereich Kafkastraße und somit eine kompakte Siedlungsentwicklung aus der „Mitte heraus“ vor. In anderen Siedlungseinheiten sind lediglich Abrundungen und Ergänzungen vorgesehen (vgl. Abb. 1).

Modell 2:

Dezentral konzentrierte Entwicklung

- Dieses Modell beinhaltet die Herausbildung eines zweiten, neuen Siedlungsschwerpunktes mit der baulichen Verknüpfung zweier bestehender Siedlungen beidseitig der Altenhagener Straße (zwischen Vogelbachsiedlung und Siedlung Zirkelstraße). In anderen Siedlungseinheiten erfolgen lediglich Abrundungen und Ergänzungen (vgl. Abb. 2).

Modell 3:

Siedlungsergänzung und Abrundung

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt in diesem alternativen Modell vorrangig zur Abrundung/Ergänzung der vorhandenen, größeren zusammenhängenden Sied-

scheinen. Diese sog. „Fragezeichenräume“ wurden anhand des o. g. Ziel- und Kriterienkataloges beurteilt. Im Ergebnis wurden Aussagen zu denkbaren Nutzungsperspektiven für jeden Bereich entwickelt.

Abb. 1:

Modell 1 - Kompakt integrierte Entwicklung

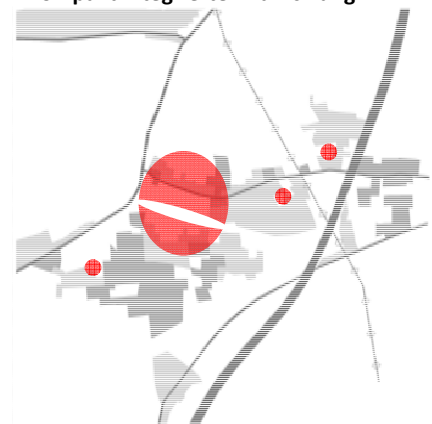


Abb. 2:

Modell 2 - Dezentral konzentrierte Entwicklung

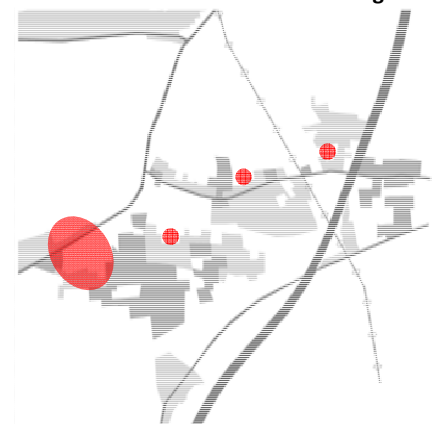


Abb. 3:

Modell 3 - Siedlungsergänzung und Abrundung



lungseinheiten. Demgegenüber ist eine Siedlungsentwicklung in anderen Bereichen Altenhagens nachgeordnet. Eine Schwerpunktbildung erfolgt nicht (vgl. Abb. 3).

Auf Grundlage des erreichten Sachstandes ist die Verwaltung in einen intensiven Beteiligungsprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern Altenhagens eingetreten. In zwei öffentlichen Veranstaltungen wurden die Positionsbestimmung und Zielfindung erörtert sowie die „Fragezeichenräume“ und die o. g. alternativen Siedlungsmodelle hinsichtlich ihres Beitrags zur Siedlungsentwicklung diskutiert. Die Bürgerinnen und Bürger ha-

ben sich aktiv beteiligt und ihre Ideen und Anregungen in das Entwicklungskonzept eingebracht.

Im Ergebnis wurde das Siedlungsmodell der Kompakt integrierten Entwicklung (Modell 1) deutlich favorisiert.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind in die Erarbeitung eines Entwurfs zum Entwicklungskonzept eingeflossen.

Konzeptentwurf und Beteiligungsprozess (Phase V)

Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde in der Sitzung der Arbeitsgruppe Tiefbau/Verkehr/Planung am 19.01.2012 als Grundlage für das weitere Verfahren (Beteiligung berührter Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie Öffentlichkeitsbeteiligung analog der Beteiligung gemäß BauGB) abgestimmt.

Im Zeitraum vom 10. Februar bis zum 09. März 2012 wurden analog § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes eingeholt. Parallel erfolgte die verwaltungsinterne Beteiligung städtischer Dienststellen.

Am 28. März 2012 wurde in einer dritten öffentlichen Veranstaltung der Entwurf des Entwicklungskonzeptes vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert.

Vom 02. April bis zum 14. Mai 2012 lag der Entwurf analog § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Bauberatung des Bauamtes und im Bezirksamt Heepen öffentlich aus. Ergänzend konnten Stellungnahmen per Online-Beteiligung abgegeben werden. Ort und Dauer der Auslegung des Entwurfs wurden am 31.03.2012 öffentlich bekannt gemacht. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (Phase VI)

Das Entwicklungskonzept (vgl. Abb. 5) stellt die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung des Stadtteils Altenhagen dar. Basis ist das o. a. Modell 1 einer kompakt integrierten Entwicklung, das die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsschwerpunktes im Bereich Kafkastraße und somit eine kom-

pakte Siedlungsentwicklung aus der „Mitte heraus“ vorsieht.

Im Konzept wird unterschieden zwischen bestehenden Bauflächen, vorhandenen Baulandreserven und potenziellen zukünftigen Bauflächen.

Die dargestellten noch nicht bebauten Flächen sind zu unterteilen in:

- bereits bislang als Baulandreserve vorgesehene Flächen auf Grund einer Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzung als Baugebiet im Bebauungsplan, die auch zukünftig als potenzielle Baufläche vorgehalten werden sollen

(„Vorhandene Baulandreserven“) und

- neue Flächen, welche bislang nicht für eine bauliche Entwicklung oder aber für eine andere Art der baulichen Nutzung vorgesehen waren, z. B. bislang Gewerbe – zukünftig Wohnen („Potenzielle zukünftige Bauflächen“).

Kafkastraße / Bröninghauser Straße / Vinner Straße

Der Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Entwicklung liegt gemäß kompakt integriertem Siedlungsmodell im Bereich Kafkastraße.

- Zwischen Kafkastraße und Schulbach wird eine potenzielle zukünftige Baufläche für Wohnnutzung und östlich der Bröninghauser Straße eine potenzielle zukünftige Baufläche für gemischte Nutzung vorgesehen.
- Nördlich der Kafkastraße (zwischen der Straße „Am Franzhof“ und dem vorhandenen Gewerbebetrieb) ist anschließend an die bestehende Wohnbebauung eine potenzielle zukünftige Baufläche für Wohnnutzung vorgesehen. Damit wird die bisherige Zielrichtung einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich, die weit über die jetzige Darstellung potenzieller zukünftiger Bauflächen für Wohnen nach Norden hinausgeht, aufgegeben (vgl. Abb. 4).
- Der Schulbach bildet mit angrenzenden (Frei-)Flächen eine Gliederung zwischen zwei Siedlungsbereichen. Somit wird ein durchgängiges in west-östlicher-Richtung verlaufendes Freiraumelement bestätigt.
- In den anderen Teilbereichen des Siedlungsschwerpunktes beiderseits der Kafkastraße stellt das Konzept lediglich Arrondierungen und kleinteilige Ergänzungen für zukünftige potenzielle Wohnnutzung dar (u. a. westlich der Nadigstraße

sowie zwischen Kafka- und Kanzelstraße).

- Östlich der Autobahn A2 werden im Bereich Vinner Straße die Baulandreserven für gewerbliche Nutzungen bestätigt.
- Eine bislang zwischen der Wohnbebauung östlich der Straße „Am Schwedenklei“ und dem Gewerbegebiet an der Vinner Straße ausgewiesene Baulandreserve für gemischte Nutzung wird aufgrund der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm aufgegeben. Baulückenauffüllungen an der Straße „Am Schwedenklei“ sollen möglich bleiben.
- Für den Bereich beiderseits der südlichen Niewaldstraße wird eine Arrondierung der bestehenden Wohnnutzung dargestellt.
- Beidseits der Bröninghauser Straße werden die bestehenden gewerblichen Baulandreserven bestätigt (mit Ausnahme einer Rücknahme zugunsten des Erhalts eines Gehölzes an der „Grenadiermütze“).

Nahversorgung

Für die gewünschte Ansiedlung eines Einzelhandel-Nahversorgers wird die unbebaute Fläche südlich der Kafkastraße zwischen Bröninghauser Straße und der Grundschule aus planerischer Sicht für besonders geeignet gehalten. Ferner zeigt die Analyse der BBE Handelsberatung, dass auch andere Standorte als grundsätzlich geeignet angesehen werden können. Als ein potenzieller

Freiraum

Die Ziele zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Freiraums berücksichtigen die Vorgaben des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes und greifen bezüglich der landschaftsbezogenen Erholung die Fachplanungen des Umweltamtes auf.

Die hochwertigen Freiraumbereiche entlang der Bachläufe, insbesondere des Vogelbachs und des Hungerbachs, werden erhalten. Als prägendes naturräumliches Element haben sie eine verbindende Funktion für verschie-

Alternativstandort könnte perspektivisch ferner eine Fläche zwischen Altenhagener und Bröninghauser Straße in Betracht kommen.

Im Ergebnis sind die dargestellten Flächen für eine perspektivische Entwicklung als Nahversorgungsstandort geeignet.

dene Naturräume sowie eine gliedernde Funktion als natürliche Grenze des Siedlungsrandes. Sie stellen außerdem als Naherholungsbereich einen besonderen Wert für die Bevölkerung dar.

Anstelle einer nicht mehr angestrebten gewerblichen Entwicklung um den Bereich des Töpker Teiches ist hier nun im Entwicklungskonzept eine naturbestimmte Entwicklung des Landschaftsraumes vorgesehen.

Bilanz der Baulandreserven

Die sich aus der Neudarstellung von Baulandreserven und potenziellen zukünftigen Bauflächen ergebenden Veränderungen in den unterschiedlichen baulichen Nutzungsarten sind in der nachfolgenden Bilanz aufgeführt:

Tabelle: Bilanz Baulandreserven

	Wohn- nutzung	Gewerbliche Nutzung	Gemischte Nutzung
Baulandreserven im rechtswirksamen Flächennutzungsplan <u>gesamt</u> (Bereich Entwicklungskonzept Altenhagen)	7,8 ha	76,1 ha	4,0 ha
Rücknahme von Baulandreserven i.R. der 208. FNP-Änderung (Vorschlag 2009, Bestätigung im Entwicklungskonzept Altenhagen)	- 0,6 ha	- 47,6 ha	0,0 ha
Weitere Rücknahme von Baulandreserven gemäß Entwicklungskonzept	- 1,6 ha (4 Flächen)	- 8,2 ha (4 Flächen)	- 2,4 ha (1 Fläche)
Potenzielle neue zukünftige Bauflächen gemäß Entwicklungskonzept	+ 5,4 ha (5 Flächen)	0,0 ha	+ 0,4 ha (1 Fläche)
Zukünftige Baulandreserven gemäß Entwicklungskonzept Altenhagen <u>gesamt</u> Vorbehalt: Umsetzung in der Bauleitplanung	11,0 ha	20,3 ha	2,0 ha
Veränderung durch das Entwicklungskonzept Altenhagen im Vergleich zum rechtswirksamen F N P Vorbehalt: Umsetzung in der Bauleitplanung	+ 3,2 ha	- 55,8 ha	- 2,0 ha

Abb. 5: Entwicklungskonzept Altenhagen

