



Abschlussbericht



Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg



**Perspektiven der Ortsteilentwicklung
Niederndornberg – Deppendorf - Schrötting-
hausen**

Siedlungskonzept Nördliches Dornberg



Bauamt, Abteilung Gesamträumliche Planung
und Stadtentwicklung, 600.3, Februar 2007

BERICHT STRUKTUR- UND RAHMENPLANUNG NÖRDLICHES DORNBERG

PERSPEKTIVEN DER ORTSTEILENTWICKLUNG NIEDERDORNBERG – DEPPENDORF – SCHRÖTTINGHAUSEN

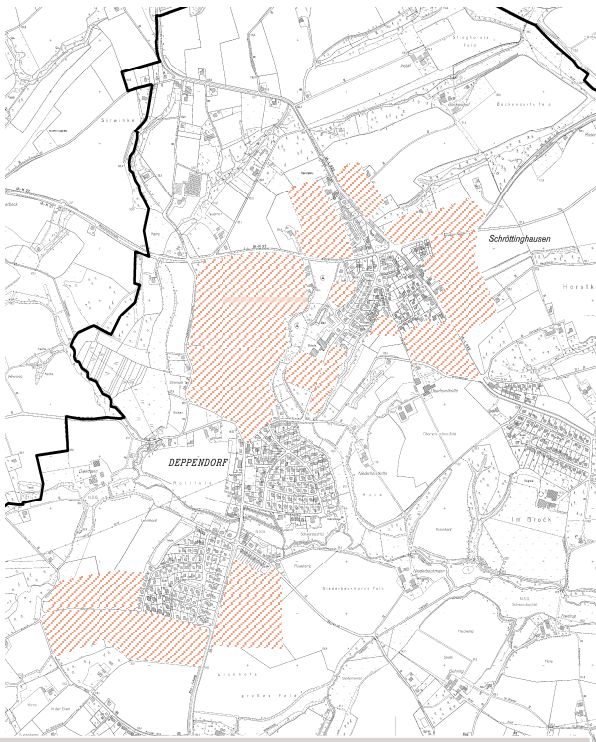
AUFTRAG AN DIE VERWALTUNG

Die Bezirksvertretung Dornberg hat in der Sitzung am 14.04.2005 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Dornberg beauftragt die Verwaltung, eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen-Niederdornberg-Deppendorf zu erstellen. Die Bereiche Campingstraße, Plackenweg, Horstkotterheide, Abrundung Im Hülsen und die Erweiterung Schröttinghausen-Ost und Kampheide/Ronsieksfeld sollen dabei besonders berücksichtigt werden.“

Die örtliche Initiative „Runder Tisch“ hat darüber hinaus vorgeschlagen, weitere Flächen in die Untersuchung mit einzubeziehen. Des Weiteren bestehen mehrere konkrete Anfragen von Grundstückseigentümern und sonstigen Interessenten zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Seitens der Verwaltung wurden vorgeschlagen, zusätzliche Flächen mit möglicher Eignung für eine Wohnentwicklung in das Untersuchungsprogramm einzubeziehen.

UNTERSUCHUNGSBEREICHE



Untersuchungsbereiche

- Campingstrasse
- Plackenweg I West
- Plackenweg I Ost
- Im Hülsen
- Horstkotterheide I West
- Horstkotterheide I Ost
- Kampheide I Nord
- Kampheide I Süd
- Kirchfeld
- Schröttinghausen - Nordost 1
- Schröttinghausen - Nordost 2
- Deppendorfer Straße I Schlossstraße
- Deppendorfer Straße I Beckendorferstraße
- Schröttinghausen Ost

AUFTRAG AN DIE VERWALTUNG

Entsprechend den Beratungen in der Bezirksvertretung (BV) Dornberg bzw. in der der AG „Stadtteilentwicklung Umwelt, Grünflächen“ der BV Dornberg sollte die Gesamtheit der o.g. Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 70 ha Gegenstand der städtebaulichen Untersuchung und ggf. Planung sein.

Der Planungsraum „Nördliches Dornberg“ umfasst insofern die Ortsteile Niederdornberg-Deppendorf / Schröttinghausen im Stadtbezirk Dornberg.

PRÜFAUFTRAG - FLÄCHENGROSSEN



ARBEITSPROGRAMM UND VERFAHREN

Das Arbeitsprogramm für die Struktur- und Rahmenplanung nördliches Dornberg wurde in zwei Arbeitsschritten unter Beteiligung der BV- Dornberg und der AG „Stadtteilentwicklung Umwelt, Grünflächen“ der BV Dornberg bearbeitet (siehe Schema zum Arbeitsprogramm).

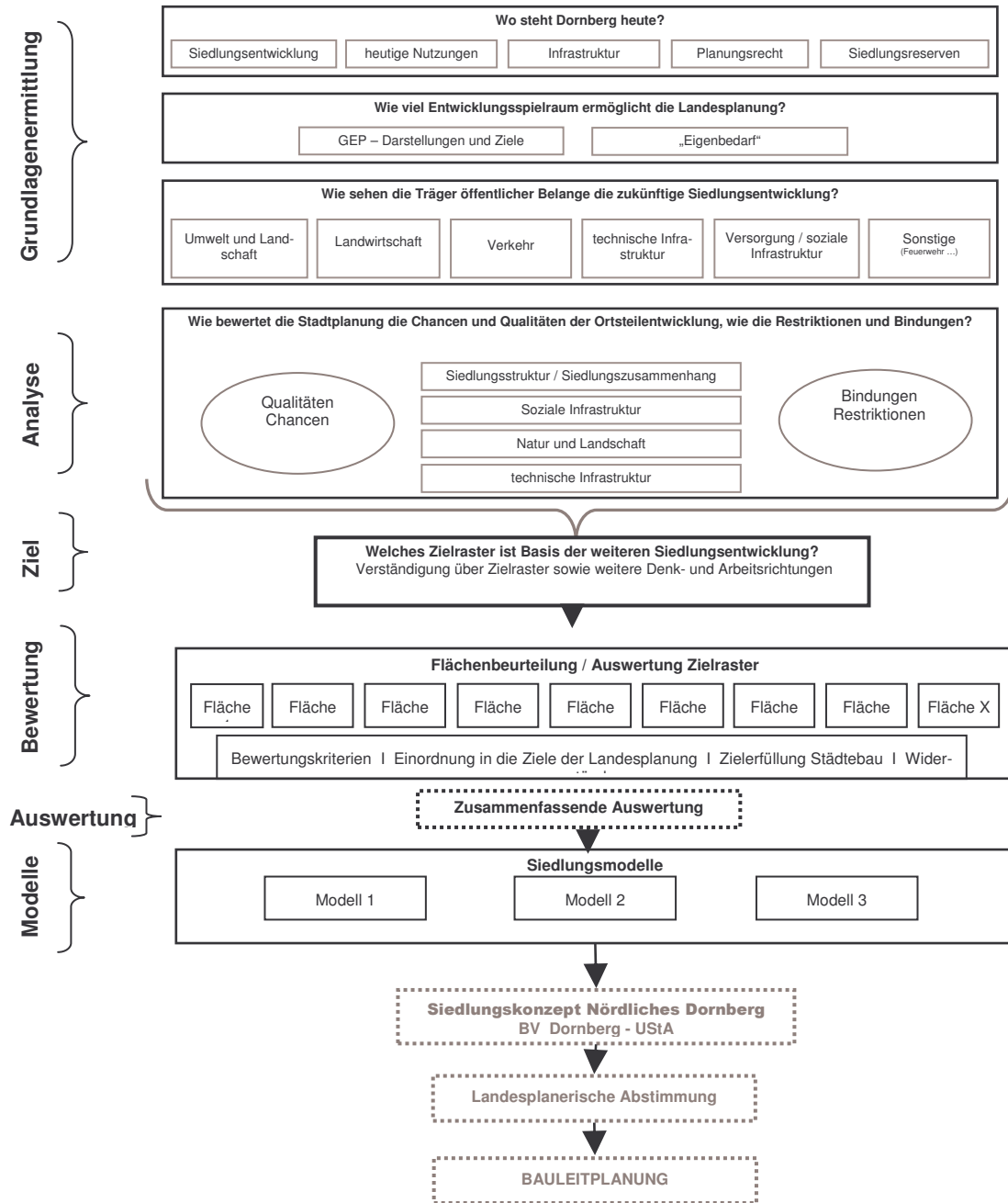
Der erste Arbeitsschritt umfasst die Grundlagenermittlung, die Situationsbeschreibung und -analyse sowie die Erarbeitung und Abstimmung eines Zielraster für zukünftige Entwicklungsüberlegungen:

- Im Rahmen der Grundlagenermittlung werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen beschrieben (i.w. Siedlungsentwicklung, heutige Nutzungen, Infrastruktur, derzeitiges Planungsrecht, Siedlungsreserven), die grundsätzlichen Entwicklungsbedingungen gemäß Vorgaben der Regional- und Landesplanung aufgezeigt sowie die Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufbereitet. Das Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit von Februar bis Juni 2006 statt. Der Landschaftsbeirat wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde beteiligt.
- Die Situationsanalyse stellt unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange die besonderen Qualitäten und Chancen sowie die Bindungen und Restriktionen für den Untersuchungsbereich jeweils flächen- und themenbezogen dar. Die Analyse berücksichtigt i.w. die Themenkomplexe Siedlungsstruktur und -zusammenhang, Soziale Infrastruktur und Versorgung, Natur und Landschaft sowie Technische Infrastruktur und Verkehr.
- Das Zielraster für zukünftige Entwicklungsüberlegungen berücksichtigt die Vorgaben der Landesplanung, die Stellungnahmen und Vorgaben der Behörden sowie die Ergebnisse zu spezifischen Chancen und Handlungsbedarfen auf der Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse.
- Das Zielraster bildet die Basis für den zweiten Arbeitsschritt.

Der zweite Arbeitsschritt umfasst die detaillierte Bewertung der Untersuchungsbereiche, die Erarbeitung von alternativen Siedlungsmodellen und die abschließende Formulierung des Entwicklungskonzeptes Nördliches Dornberg.

- Auf der Basis des Zielrasters wurden die jeweiligen Untersuchungsbereiche hinsichtlich des Zielerreichungsgrades detailliert geprüft. Die Auswertung orientierte sich an drei Bewertungskategorien, so
 - 1) Städtebaulich sinnvoll und weitgehend konfliktfrei,
 - 2) Städtebaulich vertretbar / Konfliktpotential vorhanden / Abwägung erforderlich und
 - 3) Städtebaulich problematisch / generell hohes Konfliktpotential / keine weitere Bewertung
- Um einen Dialog im Sinne der Zielsetzung einer integrierten Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurden auf der Grundlage dreier alternativer Denk- und Arbeitsrichtungen drei Siedlungsmodelle erarbeitet und zur Diskussion gestellt:
 - 1) Entwicklung und Stärkung des Ortsteils Schröttinghausen,
 - 2) Entwicklung und Stärkung der Siedlungsachse Schröttinghausen - Deppendorf und
 - 3) Maßvolle Entwicklung aller drei Siedlungsbereiche abgebildet.
- Diese Siedlungsmodelle wurden in Hinblick auf die jeweiligen Vorteile und Chancen, die Widerstände und ggf. erforderliche Bedingungen und Maßnahmen geprüft und erörtert.
- Im Ergebnis wurde das „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ erarbeitet, welches die Vor- und Nachteile der vorgenannten Siedlungsmodelle abwägend zu einer nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung führt.

ARBEITSPROGRAMM

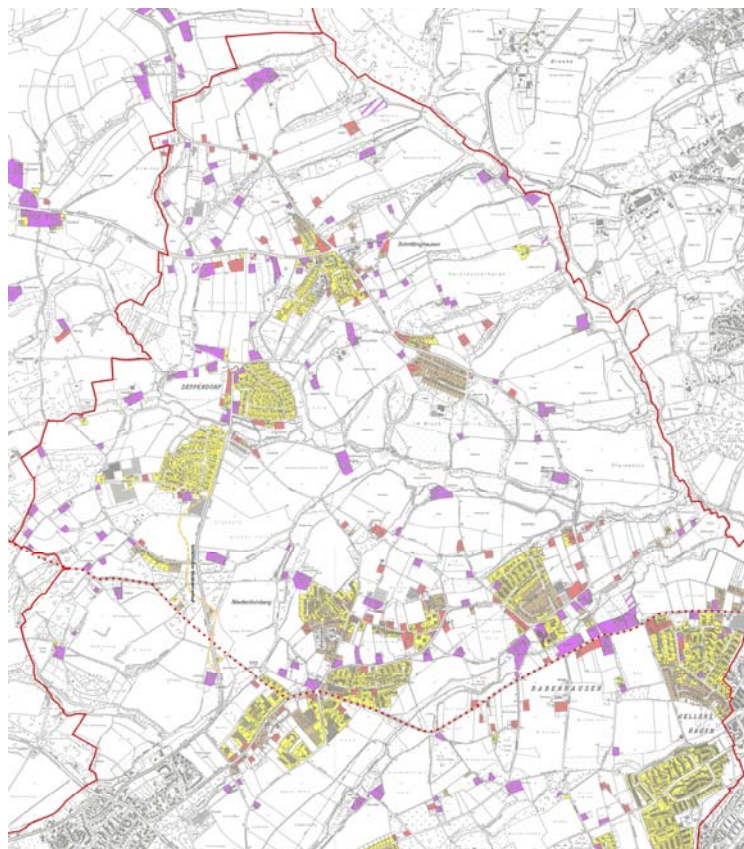


DORNBERG HEUTE

Siedlungsentwicklung

- bis 1920er Jahre: zerstreut liegende Höfe, Höfereihe Babenhausen / Johannisbach und Drubbel Schröttinghausen (Stadt Werther)
- 1950er Jahre: Hageresch
- ab 1960er / 70er Jahre: Phase konzentrierter Siedlungsentwicklung
- ab 1980er Jahre: punktuelle Ergänzung, Baulückenschließungen

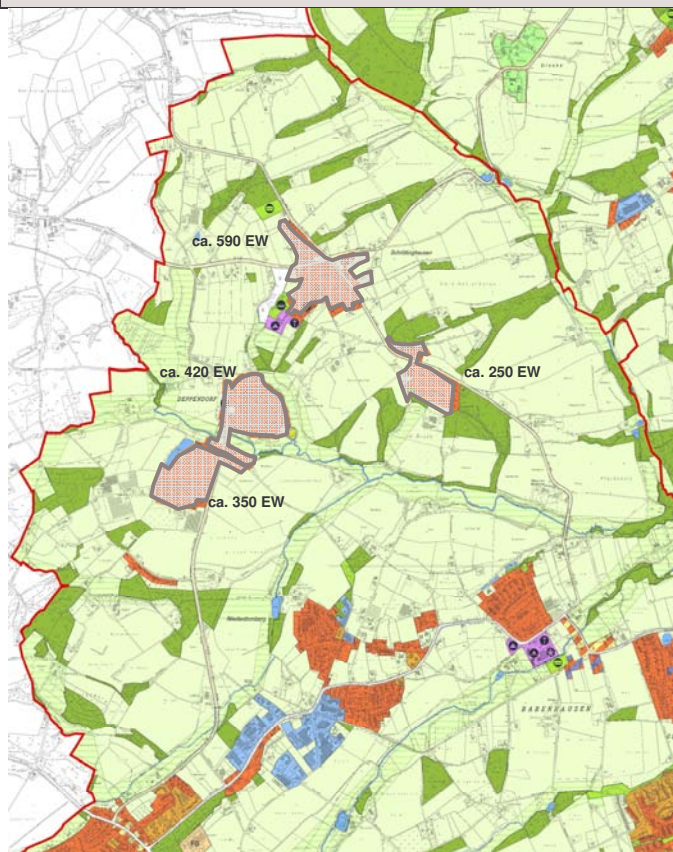
HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG



- Bebauung 1837
- ehemalige Bebauung
- Ausdehnung bis 1920er Jahre
- ehemalige Bebauung
- Ausdehnung bis Mitte 1960er Jahre
- Ausdehnung bis Mitte 1970er Jahre
- historischer Straßenverlauf
- ehemalige Kleinbahntrasse (bis 1956)

DORNBERG HEUTE

REALNUTZUNGSKARTIERUNG UND EINWOHNER



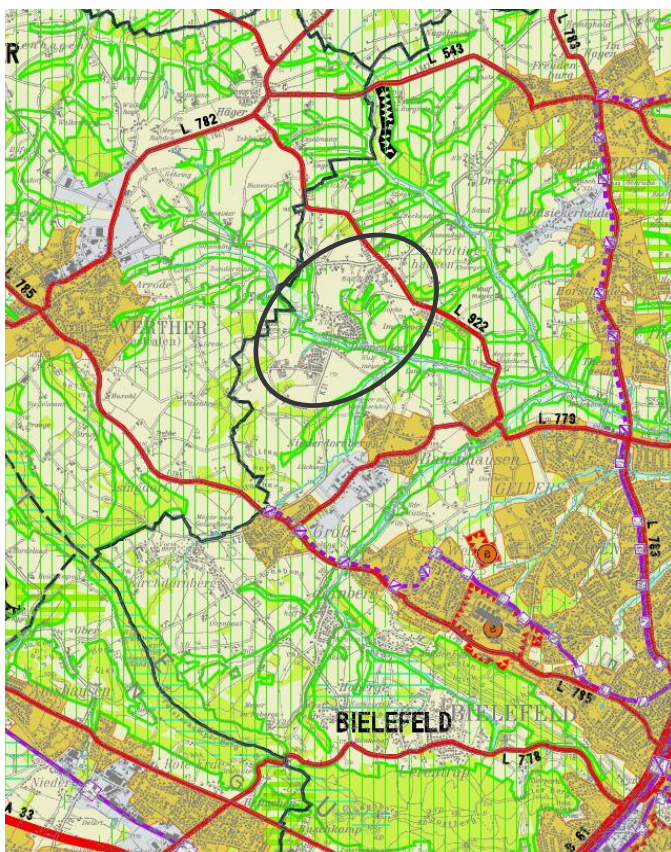
- Wohnnutzung mit Hausgärten
 - Wohnnutzungen mit gemeinschaftlichen Freiflächen
 - Wohnnutzung mit gewerblicher Hinterhofbebauung
 - Mischnutzungen Wohnen, zentrumsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen
 - Mischnutzungen Wohnen und produzierendes Gewerbe
 - Zentrale Nutzungen
 - Gewerbe
 - Sondernutzungen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sondernutzung mit hohem Grünanteil
- Art der Freiraumnutzung**
- Grün
 - Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzungen, Grabeland
 - Bedeutsames naturräumliches Gliederungselement
 - Wald
 - Wasser
 - Flächen für die technische Ver- und Entsorgung

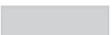
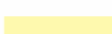
VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes (GEP)
Regierungsbezirk Detmold, TA Oberbereich Bielefeld
 rechtswirksam seit IX.2004

- Instrument der Landesplanung, Landschaftsrahmenplan
- Ziele der Raumentwicklung sind bindend für Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden
- Zielbindung und Vorgaben u.a. für Siedlungen und Freiraum / Landschaft

GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN - 2004



- | | |
|---|--|
|  | Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) |
|  | ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.: |
|  | Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.: |
|  | Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche |
|  | Waldbereiche |
|  | Schutz der Natur |
|  | Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung |
|  | Regionale Grünzüge |

VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Anregung der Stadt Bielefeld im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes:

Siehe unten

Flächen A / B: Darstellung der Flächen (ca. 42 ha) als Allgemeiner Siedlungsbereich

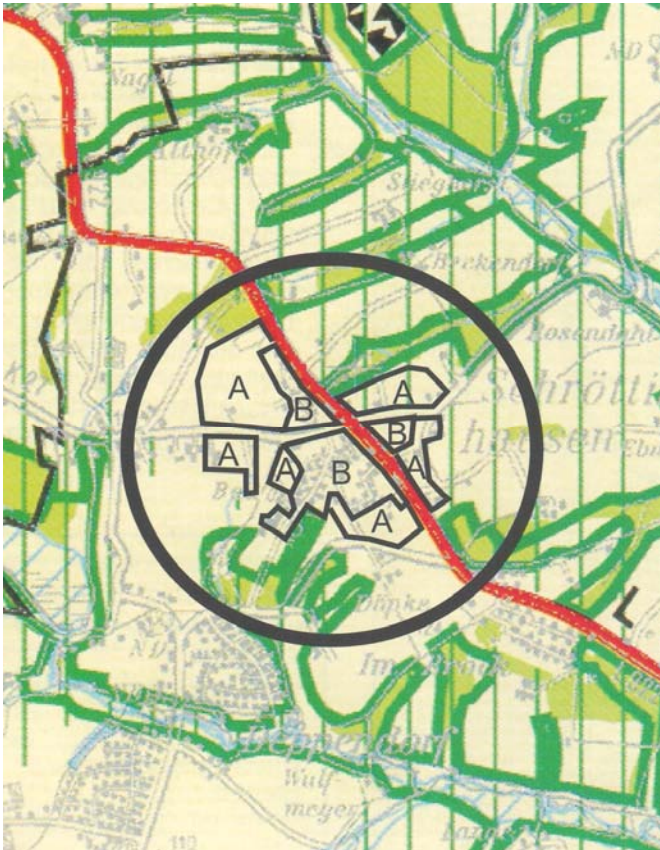
Begründung:

Zur Kompensation für die Rücknahme von Allgemeinen Siedlungsbereichen an siedlungsstrukturell nicht geeigneten Standorten im Stadtgebiet Bielefeld sollen im Stadtbezirk Dornberg, Ortsteil Schröttinghausen, zur Abrundung und Ergänzung dieses Siedlungsbereiches Erweiterungsflächen (Fläche A) dargestellt werden. Die Flächen B sollen dem Bestand entsprechend als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt werden.

Ergebnis:

keine Anerkennung durch die Bezirksplanungsbehörde und den Regionalrat

ANREGUNGEN DER STADT BIELEFELD ZUR NEUAUFSTELLUNG DES GEP



Anregung der Stadt Bielefeld (2003):
Darstellung der Flächen A / B als
„Allgemeine Siedlungsbereiche“

Fläche A= 28 ha Erweiterungsflächen
Fläche B= 14 ha Siedlungsbestand

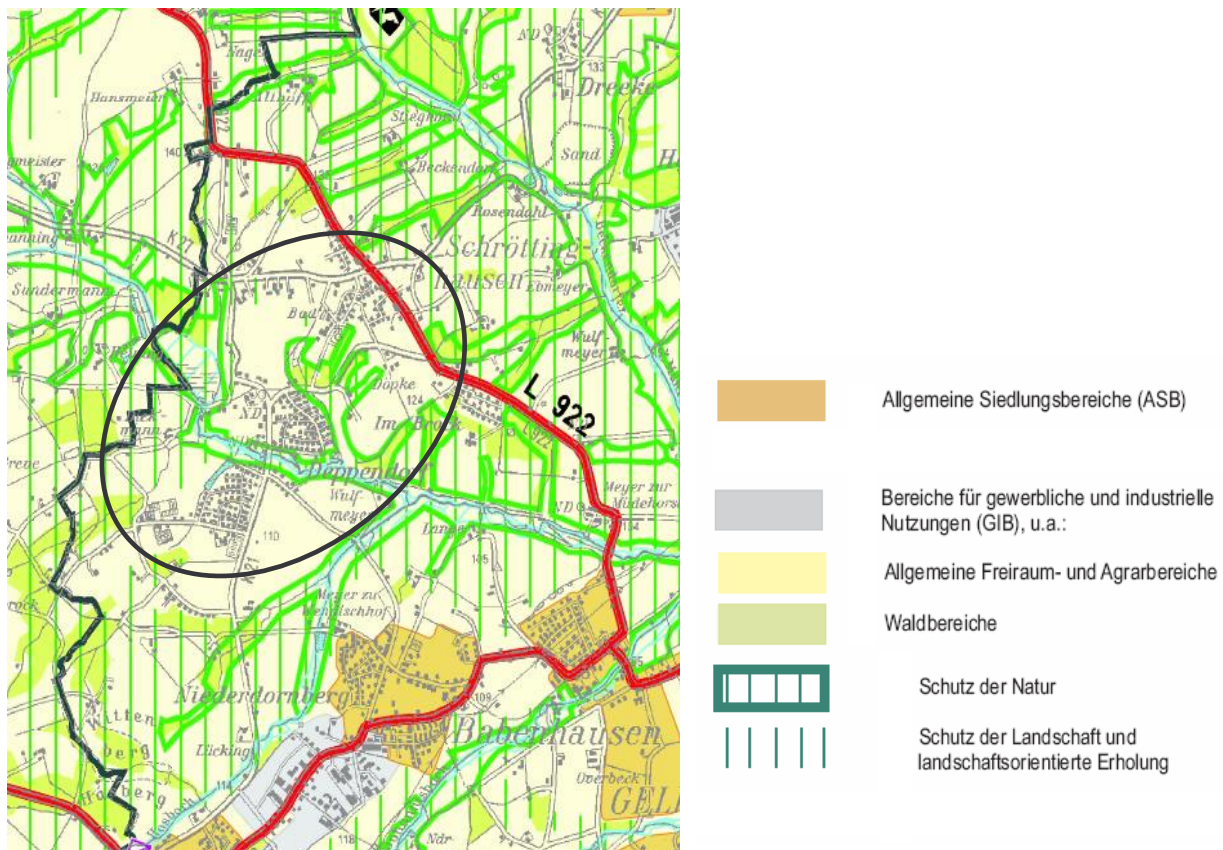
Ergebnis:
keine Anerkennung durch Bezirksplanungsbehörde und Regionalrat

VORGABEN DER LANDESPLANUNG

GEP 2004 - Landesplanerische Zielsetzungen, u.a.

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ausgewiesene Siedlungsbereiche (ASB und GIB)
- Zuführen der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte
- Darstellung des Untersuchungsraumes „Nördliches Dornberg“ als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (einschl. Wohnplätze < 2.000 EW)
- Entwicklung nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung – Eigenentwicklung / Eigenbedarf-
- Zielbindung

GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN 2004



ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME NÖRDLICHES DORNBERG

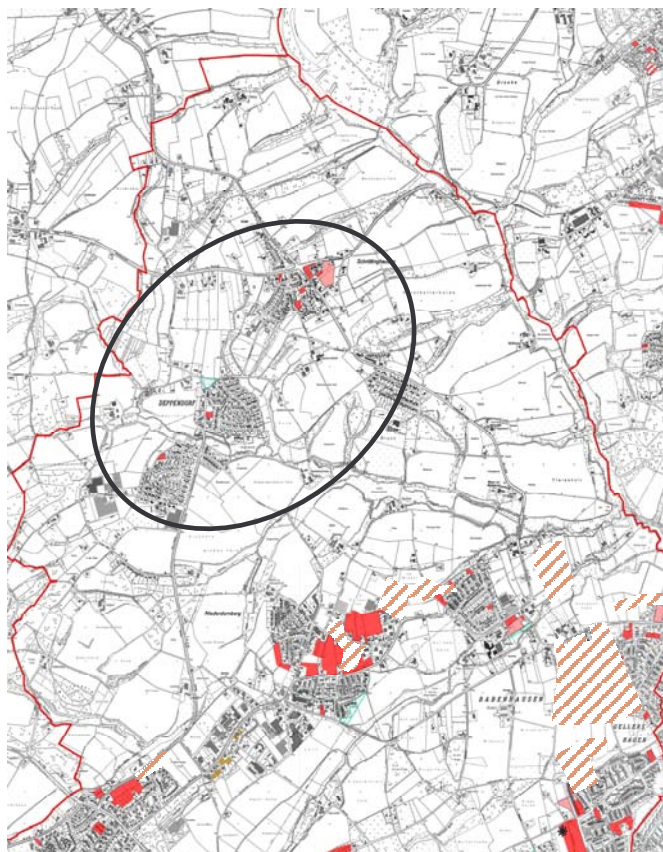
Bindungen

- kein landesplanerischer Ansatz für neue Siedlungsflächen - ASB
- keine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
- keine Zunahme um 1.000 EW
- keine Entwicklung gegen die landesplanerische Zielsetzung
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ausgewiesene Siedlungsbereiche (ASB und GIB)
 - Zuführen der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte
- kein Vorrang für Siedlungsentwicklung (Belange von Landschaft und Umwelt)
- Berücksichtigung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur
- Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange

Optionen

- Eigenentwicklung
- siedlungsstrukturelle Abrundung
- maßvolle Siedlungserweiterung
- Korrespondenz von Landschaft und Siedlung – „Stadtlandschaft“

SIEDLUNGSRESERVEN



ca. 1,2 ha „Baulücken“

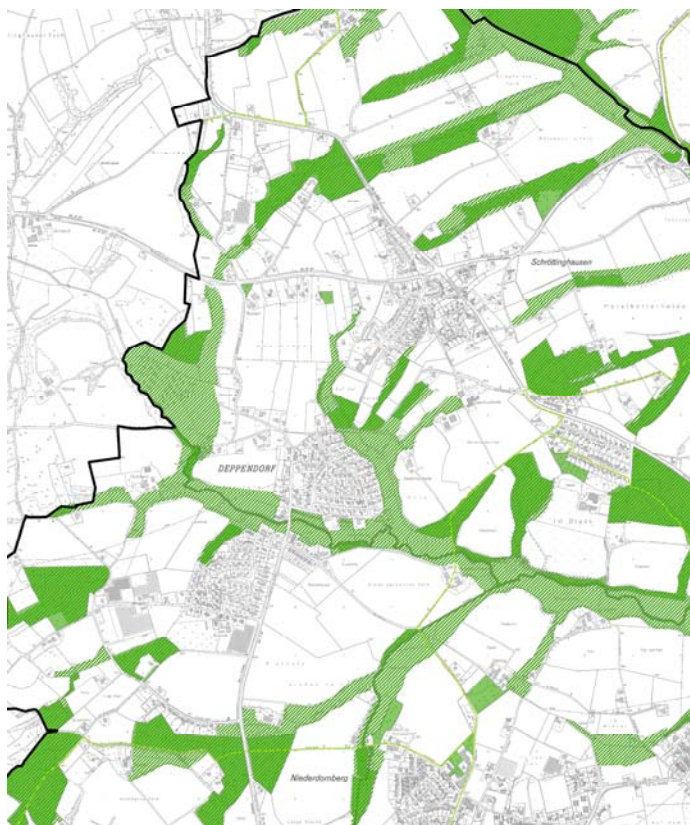
ca. 1,3 ha
Wohnbauflächenpotenzial
Schröttinghausen Ost im FNPSiedlungsreserven im GEP über
den wirksamen FNP hinaus

ANALYSE

Die nachfolgende Situationsanalyse stellt unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die besonderen Qualitäten und Chancen sowie die Bindungen und Restriktionen für den Untersuchungsbereich jeweils flächen- und themenbezogen dar.

Die Analyse berücksichtigt i.w. die Themenkomplexe Siedlungsstruktur und -zusammenhang, Soziale Infrastruktur und Versorgung, Natur und Landschaft sowie Technische Infrastruktur und Verkehr.

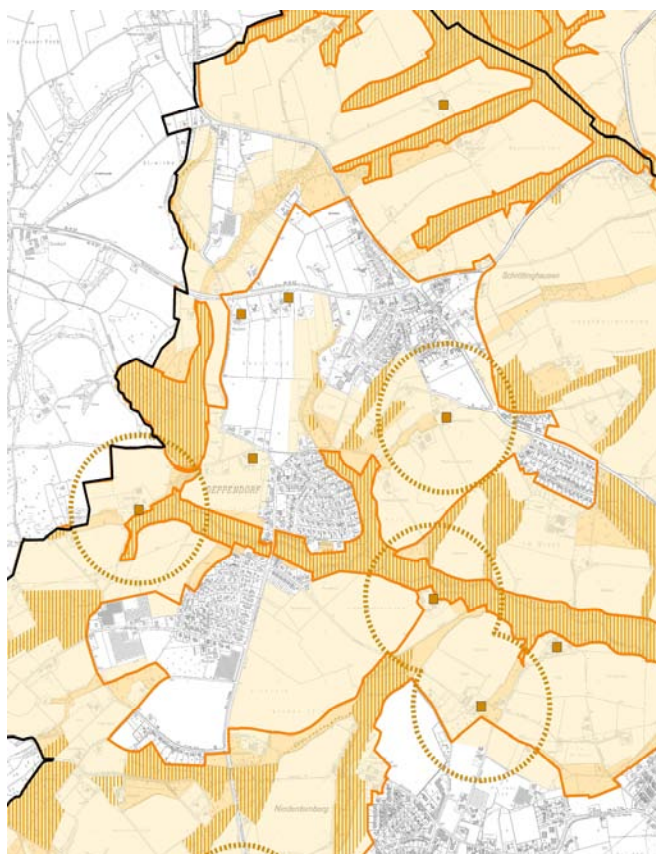
NATUR LANDSCHAFT - QUALITÄTEN UND CHANCEN



Freiraumqualitäten
„Stadtlandschaft“
Landschaftsbild
Wohnortnahe Erholung
Wanderwege

ANALYSE

NATUR LANDSCHAFT UND LANDWIRTSCHAFT- BINDUNGEN UND RESTRIKTIONEN



Natur und Landschaft

 Naturschutzvorranggebiete gemäß Zielkonzept Naturschutz (Sieke, Wälder, Bachläufe...)

 Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion gemäß Zielkonzept Naturschutz

 Naturschutzgebiete Landschaftsschutzgebiete

 Biotope

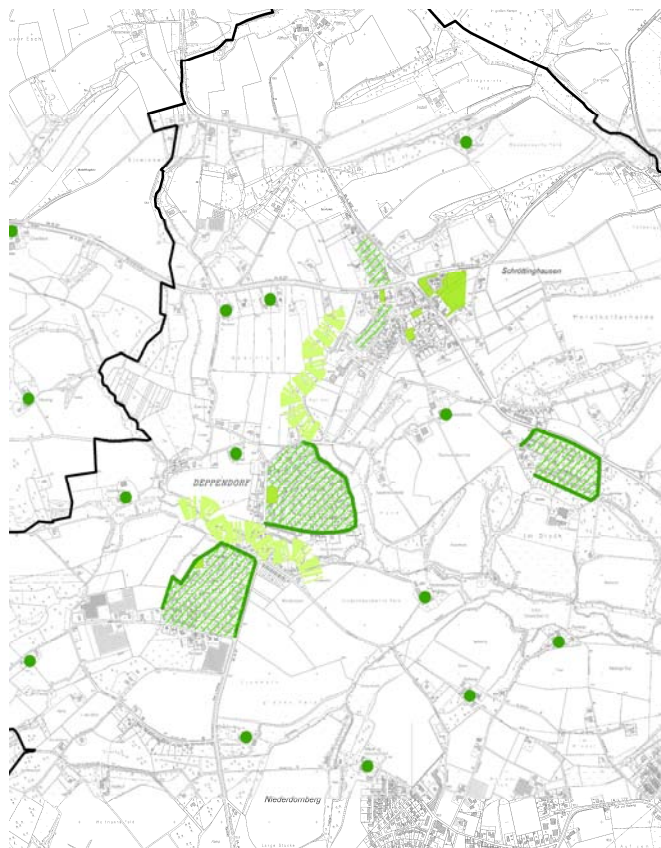
Landwirtschaft

 Landwirtschaftliche Betriebe

 Viehhaltung - Immissionsradius 300m

ANALYSE

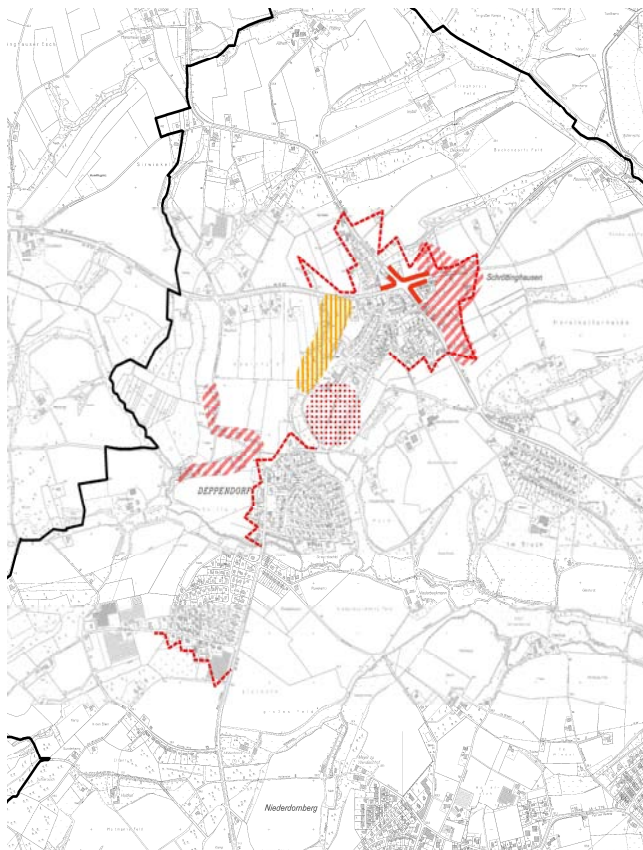
SIEDLUNGSSTRUKTUR UND SIEDLUNGSZUSAMMENHANG - QUALITÄTEN UND CHANCEN



-  klare Siedlungsabgrenzung
-  geschlossene, homogene Siedlungsbereiche
-  Landwirtschaftliche Hofstellen
-  Baulandreserven
-  Gliedernde Landschaftselemente

ANALYSE

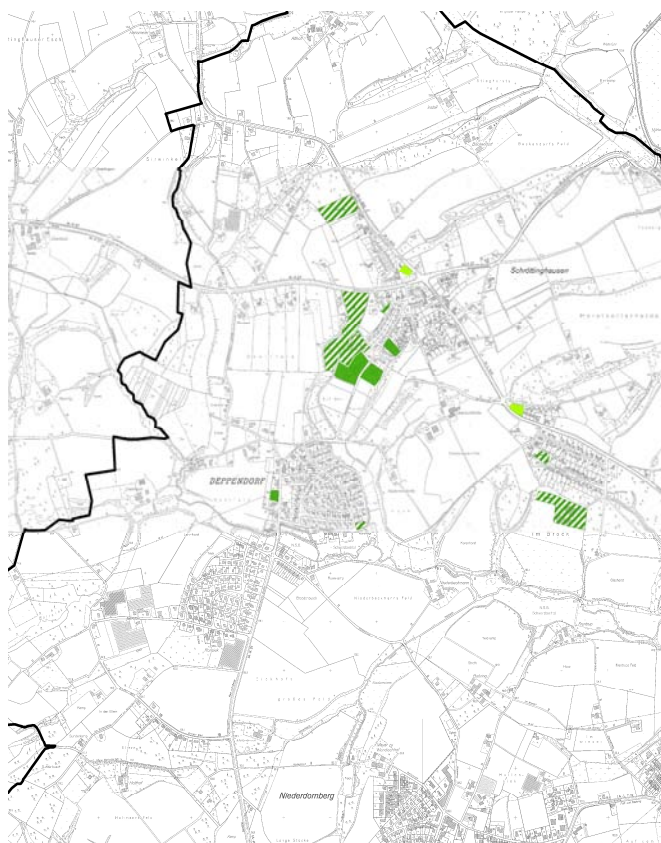
SIEDLUNGSSTRUKTUR UND SIEDLUNGSZUSAMMENHANG – BINDUNGEN UND RESTRIKTIONEN



-  indifferente Siedlungsråder
-  Streubebauung, auch Zersiedelung
-  Siedlungszusammenhang?
-  definierter Ortsrand
-  Verkehrsraum - fehlende Fassung / Trennwirkung

ANALYSE

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG - QUALITÄTEN UND CHANCEN



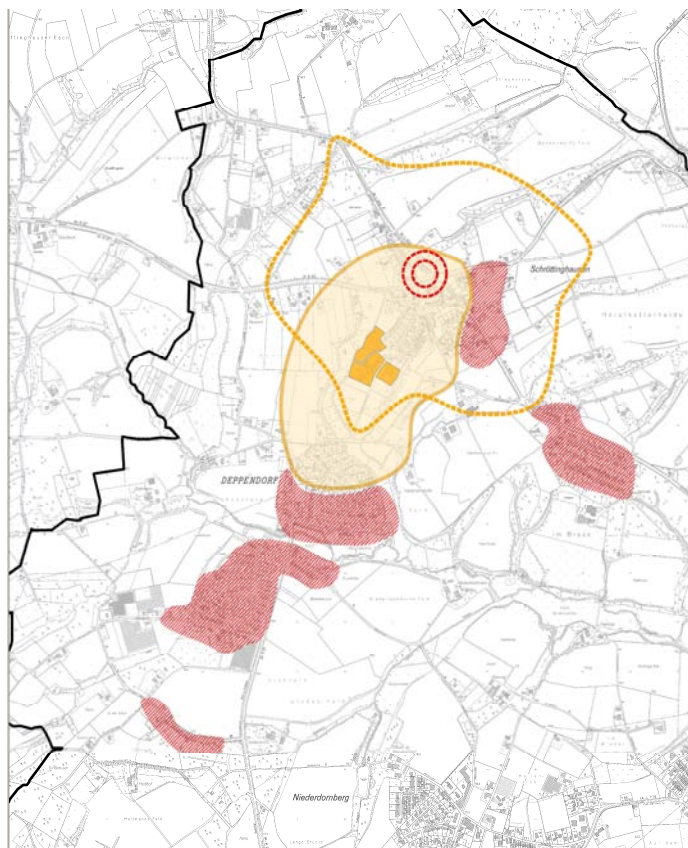
Gemeinbedarfseinrichtungen
 Schule
 Kindergarten
 Kirche
 Feuerwehr

Freizeitangebot
 Sportplatz Bolzplatz
 Freibad
 Campingplatz
 Reitanlage
 Spielplatz

Versorgungsansatz

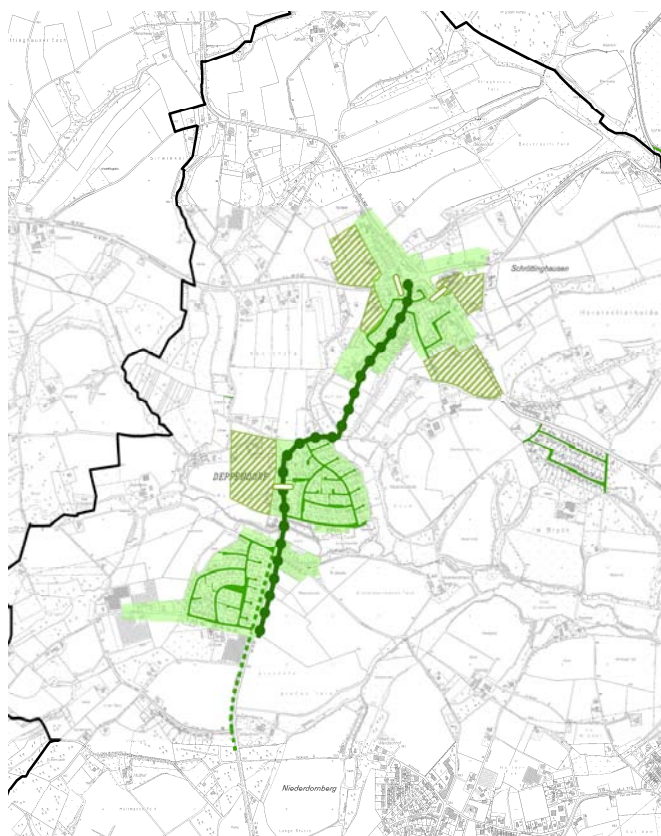
ANALYSE

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG - BINDUNGEN / RESTRIKTIONEN



ANALYSE

VERKEHR / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR - QUALITÄTEN UND CHANCEN



Technische Infrastruktur

 genehmigtes Entwässerungsgebiet

 mittelfristig realisierbares Entwässerungsgebiet

Verkehr

 Erschließungsstraße

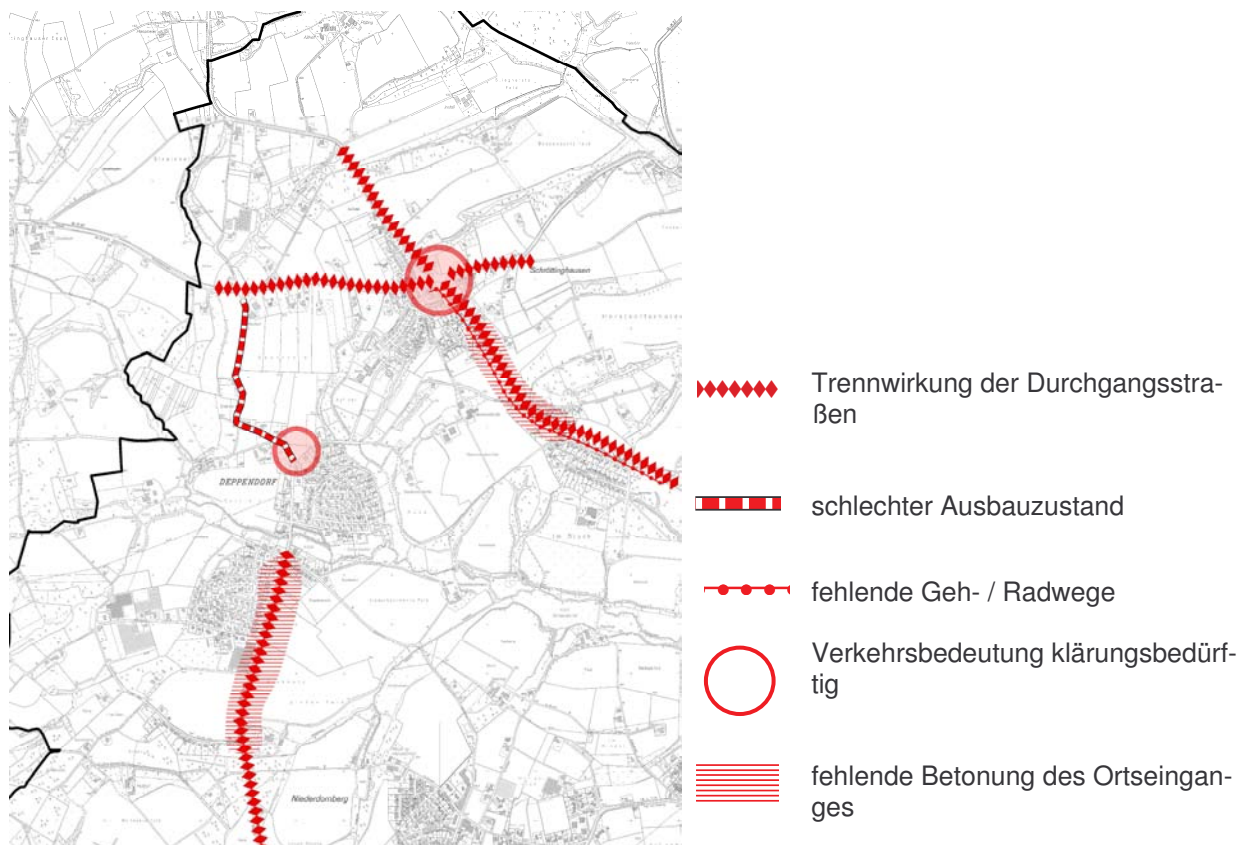
 vorhandenes Fußwegenetz innerhalb der Siedlungen

 Querungshilfe

 Geh- Radweg

ANALYSE

VERKEHR / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR - BINDUNGEN / RESTRIKTION



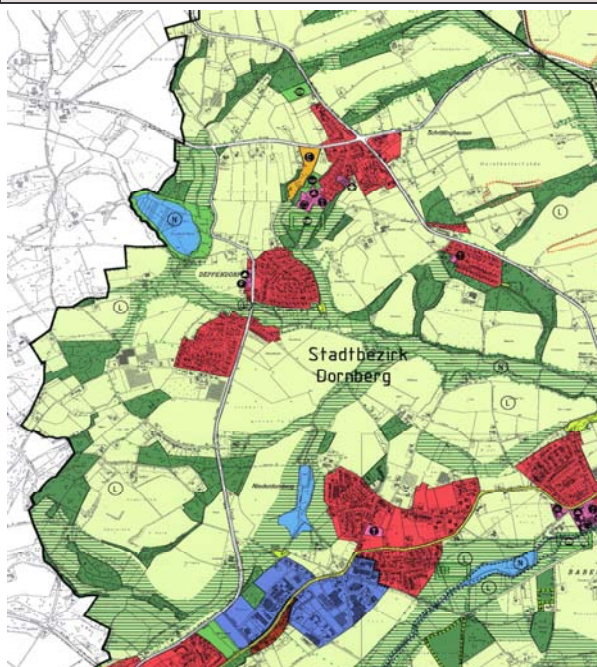
DERZEITIGES PLANUNGSRECHT

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorhandenen Wohnbereiche als Wohnbauflächen dar. Gewerbliche Bauflächen sind in diesem Raum nicht vorhanden. Der bestehende Campingplatz ist als Sonderbaufläche dargestellt. Die Gemeinbedarfseinrichtungen - Kindergarten/Schule/Sporthalle/Kirche - sind entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Als Entwicklungspotential sind Wohnbauflächen östlich des Kreuzungsbereiches Beckendorfstraße/Schröttinghauser Straße dargestellt.

Entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes besteht östlich des Kreuzungsbereiches an der Beckendorf Straße / Schröttinghauser Straße eine Baulandreserve in einer Größenordnung von ca. 1,3 ha, die im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung planerisch weiterentwickelt werden kann.

Des Weiteren sind noch Baulücken in einem Gesamtumfang von 1,2 ha vorhanden.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Im wirksamen FNP sind die im Untersuchungsbereich „Nördliches Dornberg“ gelegenen bebauten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich in Schröttinghausen besteht noch eine 1,3 ha große, unbebaute Wohnbaufläche

Zeichenerklärung

	Wohnbauflächen	
	Gewerbliche Bauflächen	
	Gemeinbedarfsflächen	
	Sonderbauflächen	
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung	
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung Immissionsschutz beachten
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)	
	Bundesbahn	
	Stadtbahn mit Station	
	Grünflächen	
	Landwirtschaftliche Flächen	
	Forstwirtschaftliche Flächen/ Flächen für Wald	
	Wasserflächen	
	Flächen für Abgrabungen	
	Flächen für Aufschüttungen	

ZIELRASTER

Vorgaben der Landesplanung

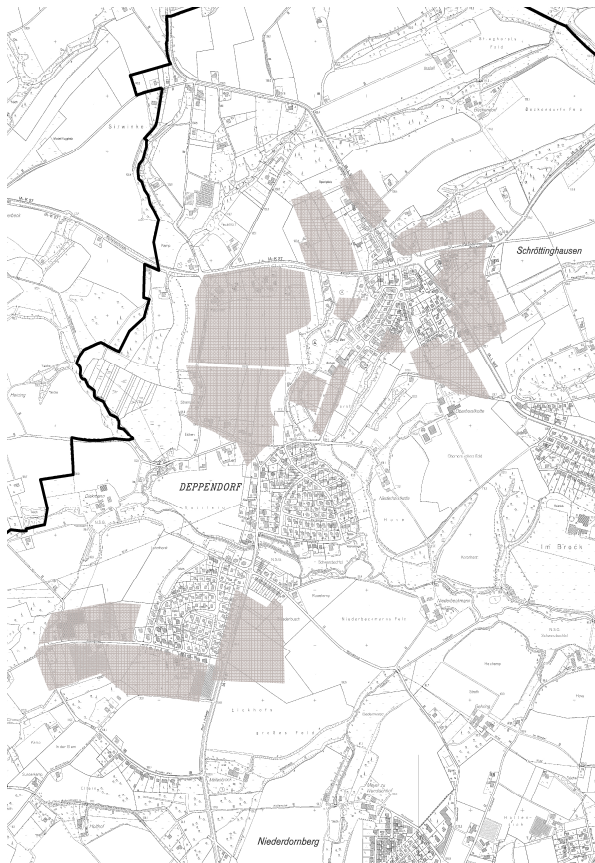
Vorgaben und Stellungnahmen
der Träger öffentlicher BelangeStädtebauliche Analyse:
▪ Qualitäten / Chancen
▪ Bindungen / Restriktionen

Allgemeine Ziele der Siedlungsentwicklung

Ziele Siedlungsstruktur und
SiedlungszusammenhangZiele soziale Infrastruktur
und VersorgungZiele Natur / Landschaft
und LandwirtschaftZiele Verkehr /
technische Infrastruktur

Das Zielraster für zukünftige Entwicklungsüberlegungen berücksichtigt die Vorgaben der Landesplanung, die Stellungnahmen und Vorgaben der Behörden sowie die Ergebnisse zu spezifischen Chancen und Handlungsbedarfen auf der Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Analyse.

ALLGEMEINE ZIELE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG



- Beitrag zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes
- Abrundung der vorhandenen Siedlung
- Herausbildung klarer Ortsränder
- Einfangen bestehender Streu- und Splitterbebauung
- nur maßvolle und städtebaulich begründete Ergänzungen der vorhandenen Siedlung
- Berücksichtigung kurzer Wege zu bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgung
- Entwicklungsperspektiven bzw. Nachfolgenutzungen für versiegelte / baulich genutzte Flächen

ZIELRASTER

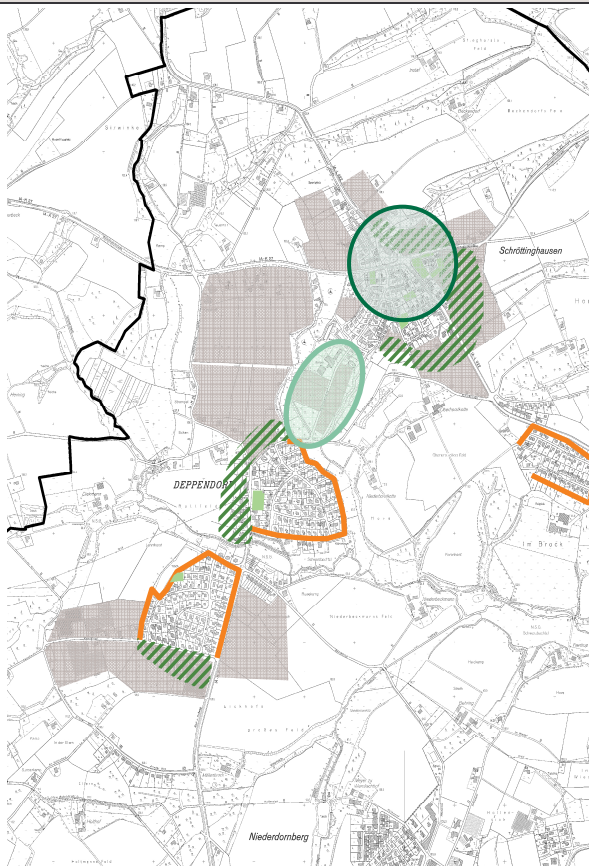
Siedlungsstruktur

- Vermeidung von Zersiedelung – Erhalt der Siedlungsränder
- Schaffung klarer Ortsränder - Reparatur indifferenter Siedlungsränder
- Nutzung vorhandener Siedlungsreserven und -potenziale

Siedlungszusammenhang

- Schaffung von Siedlungszusammenhängen
- räumliche Fassung des Kreuzungsbereichs in Schröttinghausen

SIEDLUNGSSTRUKTUR / SIEDLUNGSZUSAMMENHANG



— Erhalt der Siedlungsränder

 Schaffung klarer Ortsränder, Reparatur indifferenter Siedlungsränder

 Nutzung vorhandener Baulücken

 Schaffung von Siedlungszusammenhängen

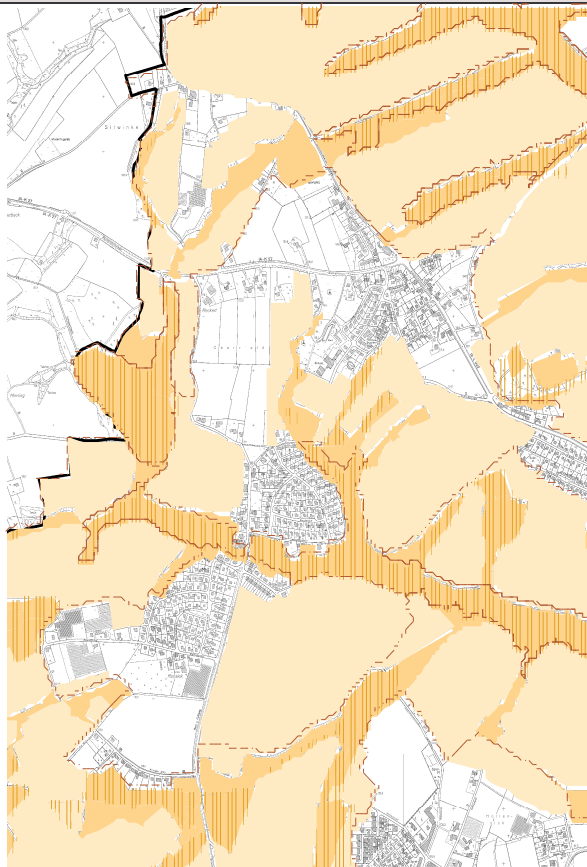
 Räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches

ZIELRASTER

Naturraum und Landschaft

- Schutz der Sieke / Wälder und Naturschutzvorranggebiete
- Schutz der Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion
- keine Zerschneidung von Biotopen und Biotopverbundachsen
- Beachtung der Festsetzungen des Landschaftsplanes

ZIELE NATUR UND LANDSCHAFT



 Schutz / Freihaltung der Naturschutzvorranggebiete (Sieke, Wälder, ...)

 Berücksichtigung der Festsetzungen des Landschaftsplanes (NSG, LSG, ...)

 Berücksichtigung von Biotopen, keine Zerschneidung von Biotopverbundachsen

 Beachtung der Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion

ZIELRASTER

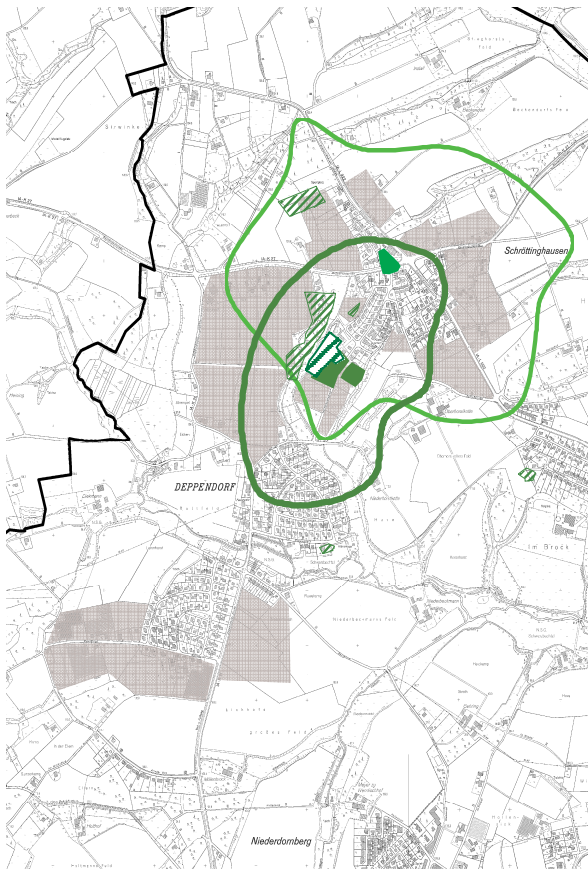
Soziale Infrastruktur

- Stärkung und Ausbau der vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen
- Entwicklung von Wohnbebauung in fußläufiger Erreichbarkeit (600m) der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen

Versorgung

- Stärkung und Qualifizierung des vorhandenen Versorgungsbereiches
- Entwicklung von Wohnbebauung in fußläufiger Erreichbarkeit (700m) der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG



 Erhalt und Stärkung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen

 „Ortsteil der kurzen Wege“ Erreichbarkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen in 600m

 Stärkung und Qualifizierung des Versorgungsbereiches

 „Ortsteil der kurzen Wege“ Erreichbarkeit des Versorgungsbereiches in 700m

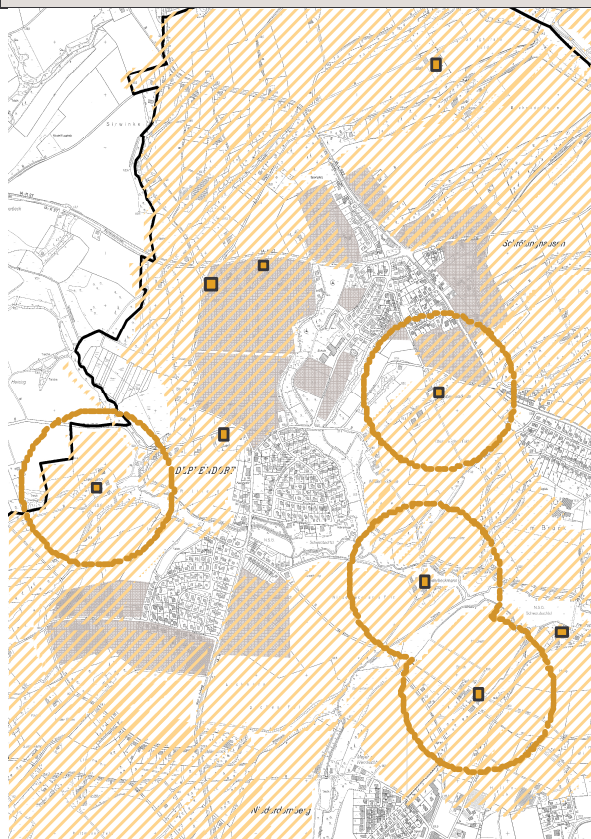
 Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen (Freibad, Sportplatz, Spielplätze, ..)

ZIELRASTER

Landwirtschaft

- Weitgehende Beachtung landwirtschaftlicher Nutzungen
- Vermeiden von Immissionskonflikten zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung
- Weitgehende Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Kernzonen

ZIELE LANDWIRTSCHAFT



Vermeiden von Immissionskonflikten zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung



Berücksichtigung der Landwirtschaftlichen Betriebe



Berücksichtigung der Kernzonen landwirtschaftlicher Nutzung

ZIELRASTER

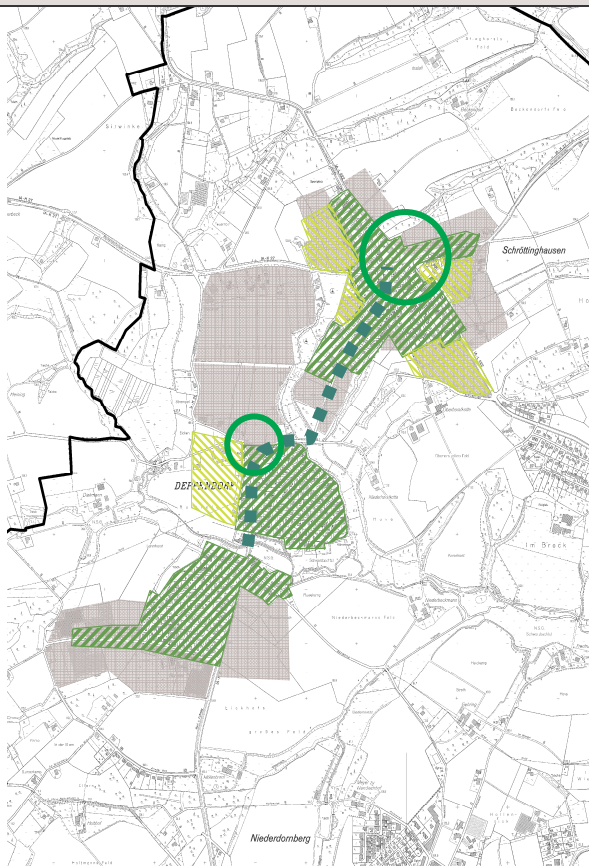
Entwässerung

- vorrangige Nutzung der bestehenden Entwässerungsgebiete
- Nutzung mittelfristig entwässerbarer Gebiete

Verkehr

- Betonung und Markierung des Ortseinganges Kampheide / Deppendorfer Straße
- Aufwertung des Kreuzungsbereiches Beckendorfstraße / Schröttinghauser Straße
- Klärung der Verkehrssituation Deppendorfer Straße / Schloßstraße - Verkehrslenkung
- Nutzung der Siedlungsachse Schröttinghausen - Deppendorf

ENTWÄSSERUNG / VERKEHR



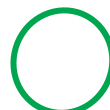
vorrangige Nutzung der bestehenden Entwässerungsgebiete



Nutzung mittelfristig realisierbarer Entwässerungsgebiete



Nutzung der vorhandenen Siedlungsachse Schröttinghausen - Deppendorf



Klärung der Verkehrssituation



Betonung und Markierung des Ortseinganges Kampheide / Deppendorfer Straße

AUSWERTUNG ZIELRASTER

Die jeweiligen flächenbezogenen Rahmenbedingungen und Vorgaben wurden im Einzelnen ausgewertet und als Zusammenfassung in der Tabelle dargestellt.

Im Rahmen der Auswertung ist für jede Fläche das Ergebnis zum Grad der Zielerreichung dargestellt.

AUSWERTUNG

**ALLGEMEINE ZIELE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG
SIEDLUNGSSTRUKTUR UND SIEDLUNGSZUSAMMENHANG**

Flächengröße in ha

Beitrag zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes

Abrundung der vorhandenen Siedlung

maßvolle Ergänzungen des vorhandenen Siedlungsbereichs

Herausbildung klarer Ortsränder

Einfangen bestehender Streu- und Splitterbebauung

Entwicklungsperspektiven bzw. Nachfolgenutzungen für versiegelte /
baulich genutzte Flächen

Schaffung eines Siedlungszusammenhangs

Räumliche Fassung des zentralen Kreuzungsbereichs

ZIELE SOZIALE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Erhalt und Stärkung der vorhandenen Gemeinbedarfeinrichtungen

Berücksichtigung kurzer Wege zu bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
und der Versorgung

Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen (Freibad, Sportplatz, Spielplätze)

Stärkung und Qualifizierung des Versorgungsbereichs

ZIELE NATUR UND LANDSCHAFT

Schutz / Freihaltung der Naturschutzvorranggebiete gemäß Zielkonzept Naturschutz,
Vermeiden von Beeinträchtigungen durch unmittelbare Nähe zu NVG's

Berücksichtigung der Festsetzungen des Landschaftsplanes (NSG, LSG)

Berücksichtigung von Biotopen, Biotopverbundachsen, Vermeiden von Beeinträchtigungen
durch Biotopnähe (Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde)

Beachtung der Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion
gemäß Zielkonzept Naturschutz

ZIELE LANDWIRTSCHAFT

Vermeidung von Immissionskonflikten zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung

Berücksichtigung der Kernzonen landwirtschaftlicher Nutzung

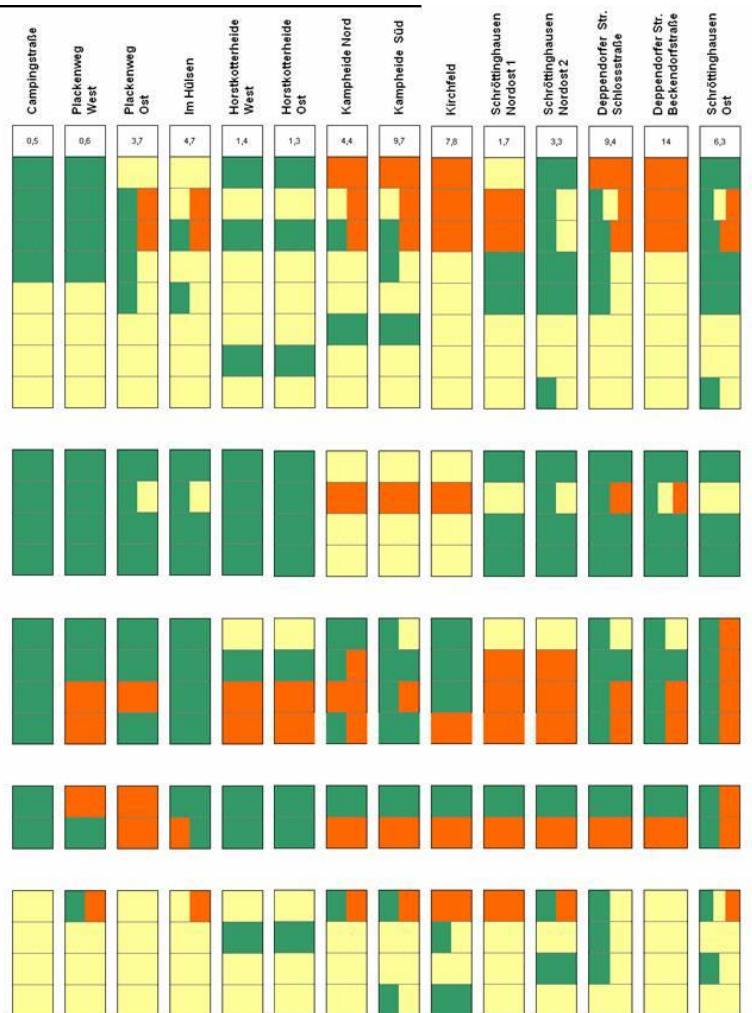
ZIELE VERKEHR / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Nutzung der bestehenden **langfristig** realisierbaren Entwässerungsgebiete

Nutzung der vorhandenen Siedlungsachse Schröttinghausen - Deppendorf

Klärung der Verkehrssituation

Betonung und Markierung des Orteinganges Kampheide / Deppendorfer Straße



Zielerreichung

hoch

mittel

gering

ZUSAMMENFASSENDE AUSWERTUNG

Auf der Basis des Zielrasters wurden die jeweiligen Untersuchungsbereiche hinsichtlich des Zielerreichungsgrades detailliert geprüft. Die zusammenfassende Auswertung orientierte sich an drei Bewertungskategorien:

Kategorie 1

städtebaulich sinnvoll und weitgehend konfliktfrei

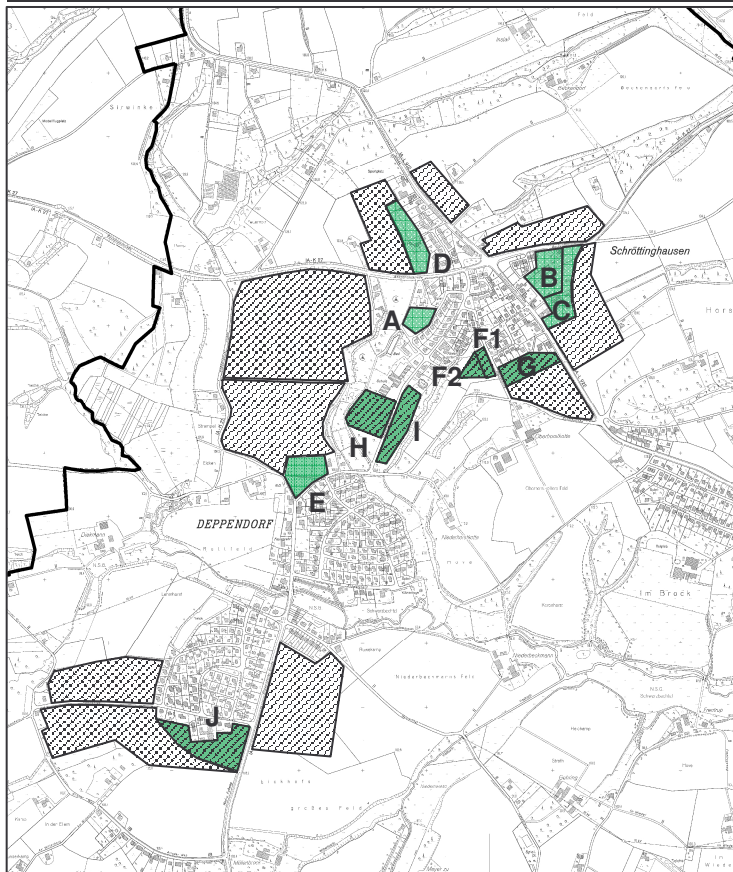
Kategorie 2

städtebaulich vertretbar/ Konfliktpotential / Abwägung

Kategorie 3

Städtebaulich problematisch / generell hohes Konfliktpotential / keine weitere Bewertung

EIGNUNG UND WIDERSTÄNDE



 städtebaulich sinnvoll* / weitgehend konfliktfrei**

A - Campingstraße

B - Schröttinghausen I Ost
(FNP-Darstellung)

C - Erweiterung Schröttinghausen I Ost

D - Im Hülsen

E - Deppendorf I Nord

 städtebaulich vertretbar/ Konfliktpotential / Abwägung

F - Plackenweg I West F1 / F2

G - Plackenweg I Ost

H - Horstkotterheide I West

I - Horstkotterheide I Ost

J - Kampheide I Süd

 Städtebaulich problematisch / generell hohes Konfliktpotential / Widerstände / keine weitere Bewertung

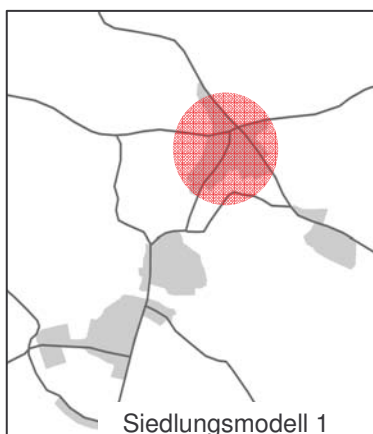
* Wesentliche Aspekte:

** Berücksichtigung von

- Abrundung
- maßvolle Erweiterung
- Zentralität
- Bildung Ortsmittepunkt
- Stärkung Infrastruktur
- Landschaftsplan (NSG, LSG)
- Biotopen / Verbundachsen
- Zielkonzept Naturschutz
- Immissionsradien

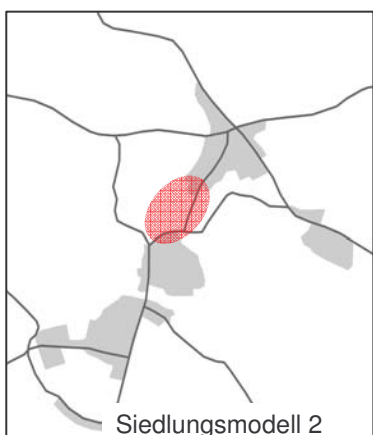
SIEDLUNGSMODELLE

Um einen Dialog im Sinne der Zielsetzung einer integrierten Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurden auf der Grundlage dreier alternativer Denk- und Arbeitsrichtungen grundsätzliche Siedlungsmodelle für die weitere Diskussion erarbeitet:



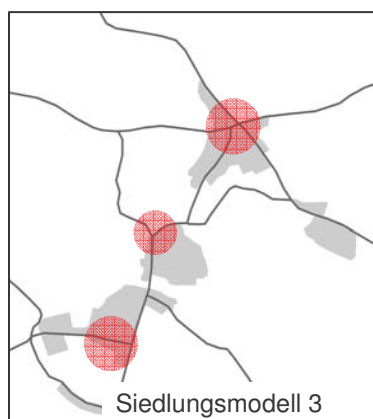
Entwicklung und Stärkung des Ortsteils Schröttinghausen

Wesentlicher Aspekt dieses Siedlungsmodells ist die Herausbildung eines für den Bereich „Nördliches Dornberg“ relevanten Ortsmittelpunktes, welcher die vorhandenen Siedlungsbereiche ergänzt und die im Ansatz vorhandenen Versorgungseinrichtungen stützt.



Entwicklung und Stärkung der Siedlungsachse Schröttinghausen - Deppendorf

Mit der guten Anbindung an Schule und Kirche werden die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen gestärkt. Auch in Hinblick auf die Unterstützung der Versorgungsbereiche wird ein Beitrag zum „Ortsteil der Kurzen Wege“ geschaffen.

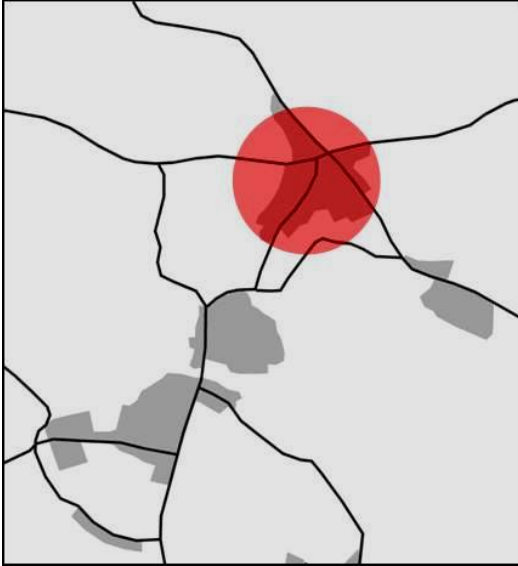


Maßvolle Entwicklung aller drei Siedlungsbereiche

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten in allen Siedlungsbereichen sind hier die Aspekte von „Reparatur der Siedlungsränder“ und „Nachfolgenutzungen für versiegelte Flächen“ wesentliche Gesichtspunkte zur Siedlungsentwicklung.

SIEDLUNGSMODELL 1

ENTWICKLUNG UND STÄRKUNG DES ORTSTEILS SCHRÖTTINGHAUSEN



VORTEILE

- Beitrag zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes
- Einfangen bestehender Streu- und Splitterbebauung
- Abrundung der vorhandenen Siedlung
- Maßvolle und städtebaulich begründete Ergänzungen der vorhandenen Siedlung
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen
- „Ortsteil der kurzen Wege“
- Stärkung und Qualifizierung des Versorgungsbereiches
- Nutzung mittelfristig realisierbarer Entwässerungsgebiete
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen (Freibad, Sportplatz, Spielplätze)

WIDERSTÄNDE

- weitgehend konfliktfrei

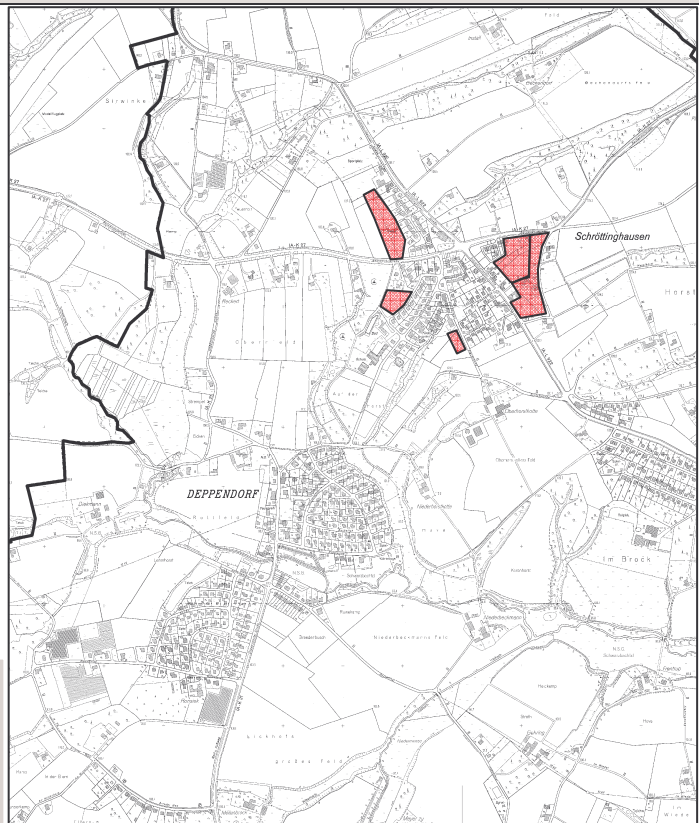
MÖGLICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE

Campingstrasse

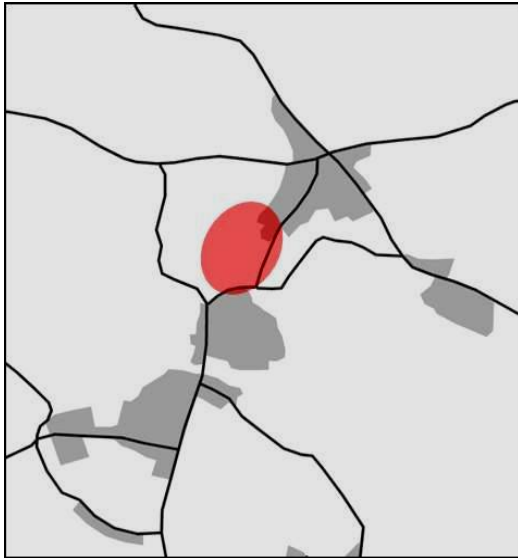
Schröttinghausen Ost I Erweiterung

Im Hülsen

Plackenweg I West 1



Gesamtentwicklung bis zu ca.
4,3 ha Bauflächen*
*zuzüglich 1,3 ha gemäß FNP

SIEDLUNGSMODELL 2 ENTWICKLUNG UND STÄRKUNG DER SIEDLUNGSSACHSE SCHRÖTTINGHAUSEN - DEPENDORF

VORTEILE

- Zusammenführung der Ortsteile
- Schaffung einer Siedlungsachse Schröttinghausen- Deppendorf
- Ausnutzung bestehender sozialer Einrichtungen
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen
- Ortsteil der kurzen Wege
- Stärkung und Qualifizierung des vorh. Versorgungsbereiches
- Klärung der Verkehrssituation nördlich Deppendorf / Siedlungsentwicklung

WIDERSTÄNDE

- Landschaftsökologie:
- Eingriff in landschaftlich sensible Bereiche

BEDINGUNGEN / MASSNAHMEN

- Abwägung / Erörterung Landschaftsplanung

MÖGLICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE

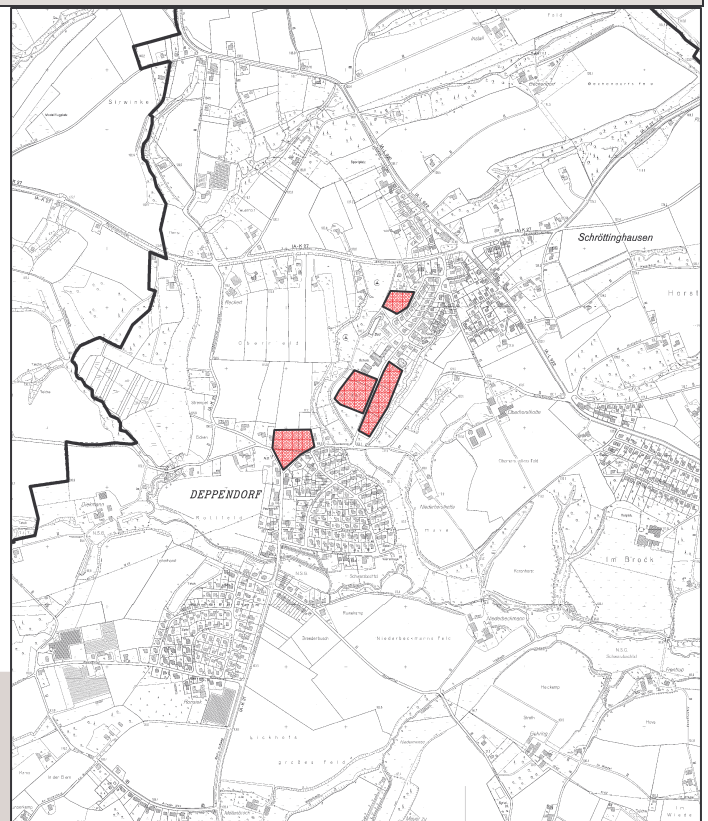
Campingstrasse

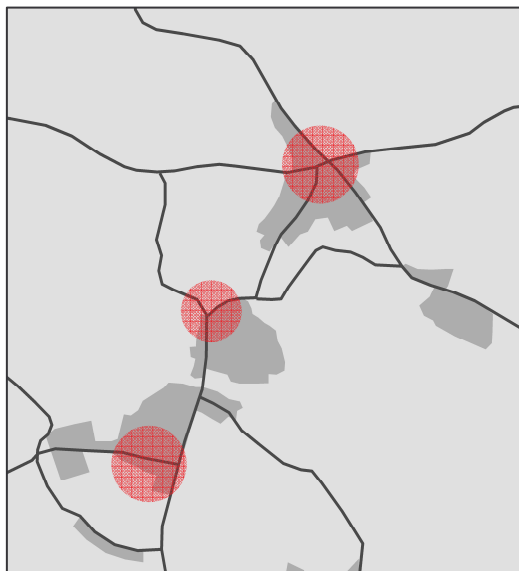
Horstkotterheide I West

Horstkotterheide I Ost

Deppendorfer I Nord

Gesamtentwicklung bis zu ca.
4,5 ha Bauflächen



SIEDLUNGSMODELL 3
MAßVOLLE ENTWICKLUNG IN DEN SIEDLUNGEN

VORTEILE

- Weiterentwicklung in allen drei Siedlungsbe-
reichen
- Abrundung und maßvolle Erweiterung

WIDERSTÄNDE

- Entwicklung von Außenbereichslagen
- Kein Beitrag zur Bildung eines Ortsmit-
telpunktes
- Entwässerung

BEDINGUNGEN // MASSNAHMEN

- Nachfolgenutzungen für versiegelte Flächen

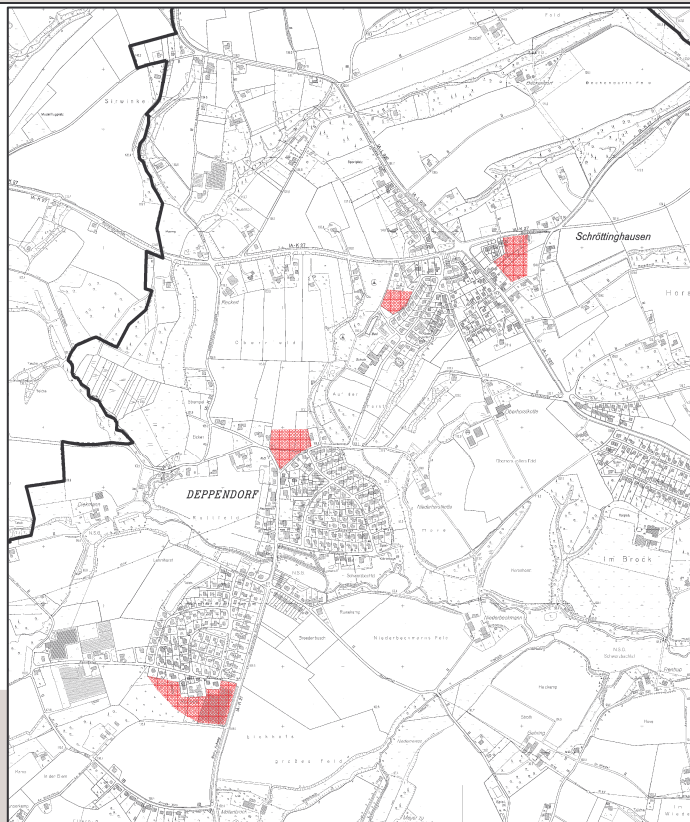
MÖGLICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE

Campingstrasse

Schröttinghausen Ost

Deppendorf I Nord

Kampheide I Süd



Gesamtentwicklung bis zu ca.
4,6 ha Bauflächen *

*zuzüglich 1,3 ha gemäß FNP

SIEDLUNGSKONZEPT „NÖRDLICHES DORNBERG“

Um einen Dialog im Sinne der Zielsetzung einer integrierten Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurden auf der Grundlage dreier alternativer Denk- und Arbeitsrichtungen drei Siedlungsmodelle erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Diese Siedlungsmodelle wurden in Hinblick auf die jeweiligen Vorteile und Chancen, die Widerstände und ggf. erforderliche Bedingungen und Maßnahmen bewertet.

Im Ergebnis wurde das „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ erarbeitet, welches die Vor- und Nachteile der vorgenannten Siedlungsmodelle abwägend zu einer nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung führt.

Das „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ weist folgende Merkmale auf und genügt folgenden Zielsetzungen:

- Beitrag zur Herausbildung eines Ortsmittelpunktes
- Einfangen bestehender Streu- und Splitterbebauung
- Abrundung der vorhandenen Siedlung
- Maßvolle und städtebaulich begründete Ergänzungen der vorhandenen Siedlung
- Zusammenführung der Ortsteile
- Schaffung einer Siedlungsachse
- Ausnutzung bestehender sozialer und versorgungsbezogener Einrichtungen
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen
- Reparatur der Siedlungsränder
- Nachfolgenutzungen / Nutzungsperspektive für versiegelte Flächen

FLÄCHEN

Das Siedlungskonzept sieht die Entwicklung folgender Flächen für Zwecke des Wohnens vor:

Gesamtentwicklung bis zu
ca. 7,1 ha Bauflächen*
(zuzüglich 1,3 ha gemäß FNP)

*davon baulich genutzt ca. 1,5 ha

- A Campingstraße
- B Schröttinghausen/Ost
- C Erweiterung
Schröttinghausen/Ost
- D Im Hülsen
- F1/2 Plackenweg/West
- H Horstkotterheide/West
- I Horstkotterheide/Ost
- J Kampheide/Süd

SIEDLUNGSKONZEPT „NÖRDLICHES DORNBERG

GEMÄß BESCHLUSS BEZIRKSVERTETUNG DORNBERG | UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS | FEBRUAR 2007

