Anlage VI

Niederschriften öffentliche Bürgerversammlung am 04.07.2019

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister
Fachbereich III/2

Altenberge, 04.07.2019

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Bürgerversammlung am 04.07.2019 um 19.00 Uhr im Bürgersaal des Bürgerhauses anlässlich der geplanten Ausweisung des Wohngebietes „Bahnhofshügel“

Zu dieser öffentlichen Bürgerversammlung wurde mittels Hinweise in der örtlichen Tagespresse sowie auf der Gemeindehomepage eingeladen.

Inhalt	Bemerkung/ Hinweis
Begrüßung / Vorstellung Impulsvortrag	
BM Paus begrüßt die zahlreichen Bürgerinnen und Bürger und informiert die Anwesenden über den geplanten Ablauf der Veranstaltung. Zu Beginn blickt er auf die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Altenberge in den letzten Jahren zurück und hebt angesichts des aktuell fehlenden Wohnraumangebots die Bedeutung der anstehenden Planung hervor. Unter Verweis auf das frühzeitige Planungsstadium teilt er mit, dass die heutige Bürgerversammlung ohne die Vorstellung eines konkreten Plankonzepts stattfindet. Zielsetzung der Veranstaltung sei es, Anregungen der Bürgerschaft kennenzulernen, damit diese bei der anstehenden Erstellung der städtebaulichen Konzeptionen einfließen können. Im weiteren Verlauf der Versammlung hält VA Rövekamp einen Impulsvortrag zur kommunalen Siedlungsflächenentwicklung. Im ersten Teil seines Vortrags geht er auf die Gemeindeentwicklung der vergangenen Jahre, die aktuelle Wohnungsmarktlage und die noch vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale im Gemeindegebiet ein. Zur vorgestellten Datenlage zieht er ein Resümee und erläutert die Notwendigkeit gegenüber der Vergangenheit, bei künftigen Neugebietsausweisungen sparsamer und schonender mit Grund und Boden umzugehen. In Hinblick auf die anstehende Planung am Bahnhofshügel sei beispielsweise eine effektivere Bodennutzung als in der Vergangenheit denkbar. Im zweiten Teil seines Vortrages erläutert Herr Rövekamp die Eckdaten zur Entwicklung des Neubaugebietes „Bahnhofshügel“. Neben einer kurzen Flächenbilanz werden insbesondere Ausführungen zur beabsichtigten Wohnraumversorgung vorgetragen. Die Planung soll Grundlage für die Schaffung vielseitiger Wohnraumangebote sein und sich an vielfältige Zielgruppen richten. Dabei soll im Wohngebiet eine Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden. In Abhängigkeit von den Flächenvorgaben für den Einfamilien- und Geschosswohnungsbau sowie den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan beziffert die Verwaltung das künftige Wohnungsangebot am Bahnhofshügel überschlägig auf 250 – 400 Wohnungen. Demgegenüber geht eine Prognose des Büros SSR von einem Wohnungsbedarf von rund 800 Wohnungen bis zum Jahr 2035 aus.	**Anlage 1**

Inhalt	Bemerkung/ Hinweis
Unter Bezugnahme auf das Gemeindeentwicklungskonzept „Altenberge 2030“ wird mitgeteilt, dass auch die Schaffung alternativer Wohnangebote im Plangebiet denkbar sei, um insbesondere von der Bevölkerung gewünschte Alternativen zum Einfamilienhaus auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Mit Hilfe von Luftbildern skizziert die Verwaltung sodann eine mögliche Verortung der unterschiedlichen Wohnraumangebote. Auch werden Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung und zu vorhandenen Grünstrukturen vorgetragen. Abschließend erläutert VA Rövekamp die geplante Zeitschiene des Planungsprozesses und teilt mit, dass baureife Grundstücke im Optimalfall frühestens Mitte 2021 angeboten werden können.	
Wortbeiträge der Anwesenden (Fragen, Anregungen, Bedenken)	
Ein Bürger erkundigt sich, wie der anhängige SPD-Antrag vom 09.08.2018 in die weitere Planung einfließt (*Erläuterung hierzu: Seitens der SPD wurde beantragt, ausschließlich eine Randbebauung im Bereich des Bahnhofshügels vorzusehen – Antrag siehe Sitzungsvorlage 94/2018*). BM Paus teilt hierzu mit, dass der in 2018 zurückgestellte Antrag nach der Sommerpause von der Politik zu beraten sei.	
Mit Verweis auf die herrliche Fernsicht erkundigt sich der Bürger weiter, ob auch weiterhin ein Weitblick ins Münsterland möglich sei. VA Rövekamp teilt zu der Anfrage mit, dass es Aufgabe der Planungsbüros sein wird, Sichtachsen in die Landschaft in die Planung zu integrieren. BM Paus bekräftigt, dass der Weitblick vom Friedhofplateau sichergestellt werden sollte.	
Zum Ansiedlungsverhältnis von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern erklärt ein Bürger als FDP-Vertreter, dass sich seine Partei in einem aktuellen Leserbrief für mehr Geschosswohnungsbau am Bahnhofshügel ausgesprochen habe. Gegenüber den heute vorgestellten Zahlen könne man sich Geschosswohnungsbau auf bis zu 50 % der Fläche vorstellen. Die Verwaltung merkt an, dass die im Impulsvortrag vorgestellten Flächen, Zahlen und Berechnungen nicht verbindlich und lediglich als eine Hilfestellung für den Beratungsprozess zu verstehen seien.	
Begründet mit dem Bedarf an Seniorenwohnplätzen sieht ein Bürger zwingend die Notwendigkeit, die stationäre Wohneinrichtung alsbald zu ermöglichen. BM Paus bestätigt die Einschätzung und erklärt, dass die Projektplanung der Wohneinrichtung vom Träger bereits aktiv betrieben werde. Soweit diese Planung ausreichend fortgeschritten sei, könne das Planungsrecht vorab mit einem separaten Bebauungsplan geschaffen werden.	
Ein Bürger regt an, den „verwaisten“ Spielplatz im Bereich der Straße Am Eschhuesbach aufzugeben und dafür einen großen Spielplatz im Neubaugebiet zu planen.	
Ob mit der Ausweisung des Neubaugebietes auch die Leerstände im Bereich des angrenzenden Nahversorgungszentrums „An der alten Molkerei“ beseitigt	

Inhalt	Bemerkung/ Hinweis
werden, möchte ein anderer Bürger wissen. BM Paus teilt auf die Anfrage mit, dass lt. Angaben des Grundstückseigentümers das Geschäftslokal des ehem. Getränkemarktes ab Februar 2020 mit einem Baumarkt belegt werden soll.	
Weiter wird erfragt, ob aus umweltpolitischen Aspekten ein Energiekonzept (z.B. gemeinsamer Betrieb eines Blockheizkraftwerkes) für das Neubaugebiet vorgesehen sei. BM Paus berichtet zu der Anregung, dass diese nicht neu sei. Im Zuge jüngster Siedlungsflächenentwicklungen sei der Ansatz überprüft, aber aufgrund verschiedener Gründe (u.a. fehlender Bürgerwille) verworfen worden.	
BM Paus bedankt sich für die Anmerkungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürger und beendet die Veranstaltung gegen 20:05 Uhr	

gez. Paus
(Bürgermeister)

gez. Rövekamp
(Schriftführer)

Anlage 1: Impulsvortrag
Anlage 2: Anwesenheitsliste (*wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht).*

Altenberge

Planung Neubaugebiet Bahnhofshügel

Öffentliche Bürgerversammlung 04.07.2019

Altenberge

A G E N D A

- Begrüßung / Einleitung durch Herrn Bürgermeister Paus
- Impulsvortrag Gemeindeverwaltung
- Bürgerfragen

Altenberge

Bürgerversammlung zum geplanten Wohngebiet am Bahnhofshügel am 4. Juli

Planungen leben von Ideen

ALTENBERGE. Wohnungsnot und steigende Mietpreise sind Entwicklungen, die bundesweit viele Städte und Gemeinden beschäftigen. Die Gemeinde Altenberge ist Teil einer wachsenden Region mit ebenfalls einem angespannten Wohnungsmarkt. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, plant die Gemeinde auf einem rund 13 Hektar großen Areal südlich der Bahnhofstraße ein neues Wohngebiet mit dem Ziel, ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen.

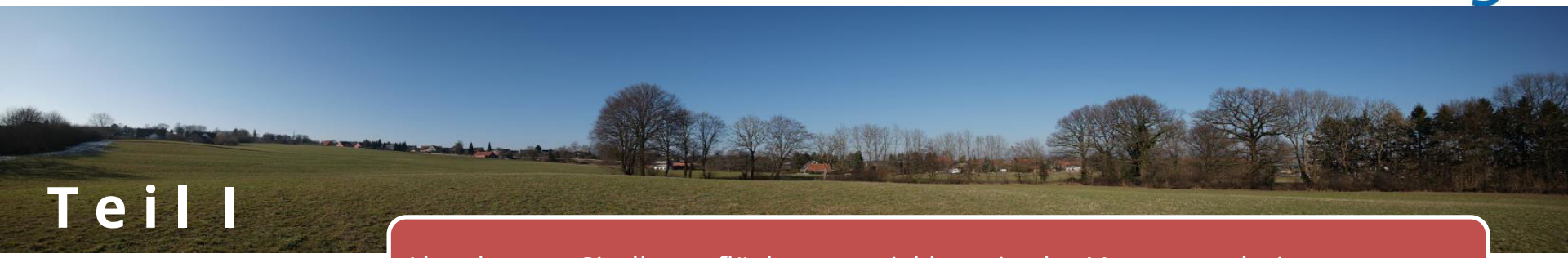
„Anliegen der Gemeinde Altenberge ist es, die Bürgerschaft frühzeitig in die Planung des Neubaugebietes am Bahnhofshügel einzubinden“, so Bürgermeister Jochen Paus zum anstehenden Planungsprozess in einer Pressemitteilung. Deshalb findet am 4. Juli (Donnerstag) eine Bürgerversammlung statt.

Nachdem die Gemeinde in den vergangenen Monaten den Grunderwerb der betroffenen Flächen verhandelt hat, soll in der anstehenden Ratssitzung am kommenden Montag (1. Juli) die Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens beschlossen werden. Im Rahmen des Gutachterverfahrens sollen drei Planungsbüros in der zweiten Jahreshälfte mit der Erarbeitung städtebaulicher Entwürfe beauftragt werden.

Entlang der Bahnhofstraße erstreckt sich das neue Wohngebiet. In einer Versammlung, die am 4. Juli (Donnerstag) stattfindet, sind interessierte Bürger eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche vorzutragen.

Bevor die Städteplaner ihren Ideen freien Lauf lassen, möchte die Gemeinde bezüglich der städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofshügels mit den Bürgern ins Gespräch kommen. Deshalb lädt die Gemeindeverwaltung alle Interessierten zu einer Bürgerversammlung ein. Sie findet am 4. Juli (Donnerstag) um 19 Uhr im Bürgerhaus statt. Neben einer Einführung durch den Bürgermeister in die Aufgabenstellung sowie eines Impulsvortrages zu den Eckdaten des Plangebietes möchte die Gemeindeverwaltung an dem Abend die Anregungen und Wünsche der Bürger zum neuen Wohnstandort kennenlernen.

Altenberge



Teil I

Exkurs

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit

- Wie hat sich Altenberge in den letzten Jahren entwickelt (Entwicklung Flächeninanspruchnahme ./. Bevölkerungsentwicklung)

Wohnungsmarktlage

- Situation Wohnangebote und Wohnungsnachfrage
- Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Mietpreisentwicklung

Siedlungsflächenpotenziale

- Flächenpotenziale (ASB-Flächen, Nachverdichtungspotenziale)

Fazit: Was lehrt uns die Entwicklung der Vergangenheit und sollte bei der Ausweisung künftiger Neubaugebiete bedacht werden???

… mit Weitblick ins Münsterland

Altenberge

Teil II

Eckdaten

zur Entwicklung des Wohngebietes Bahnhofshügel Teil II

Flächenbilanz (Stand 05/2019)

- Größe des Plangebietes
- Absehbare Flächenverteilung
  (Grundstücke Gemeinde, Erbbaugrundstücke, Privatflächen)

Wohnraumversorgung

- Zielgruppen
- Wohnformen
- Gewichtung der Wohnraumangebote

Verkehrliche Erschließung des Bahnhofshügels

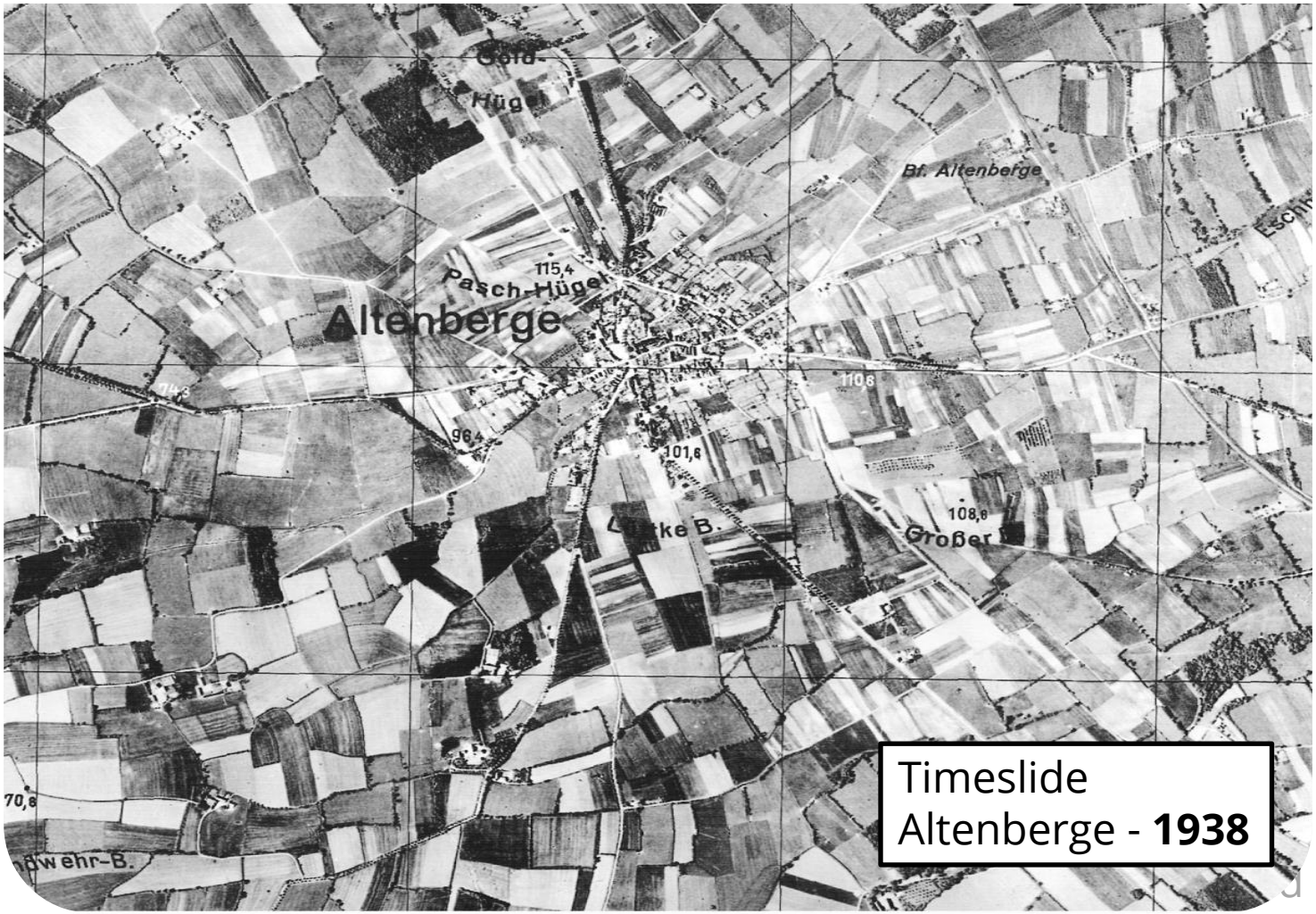
Öffentlicher Grünflächen

Exkurs

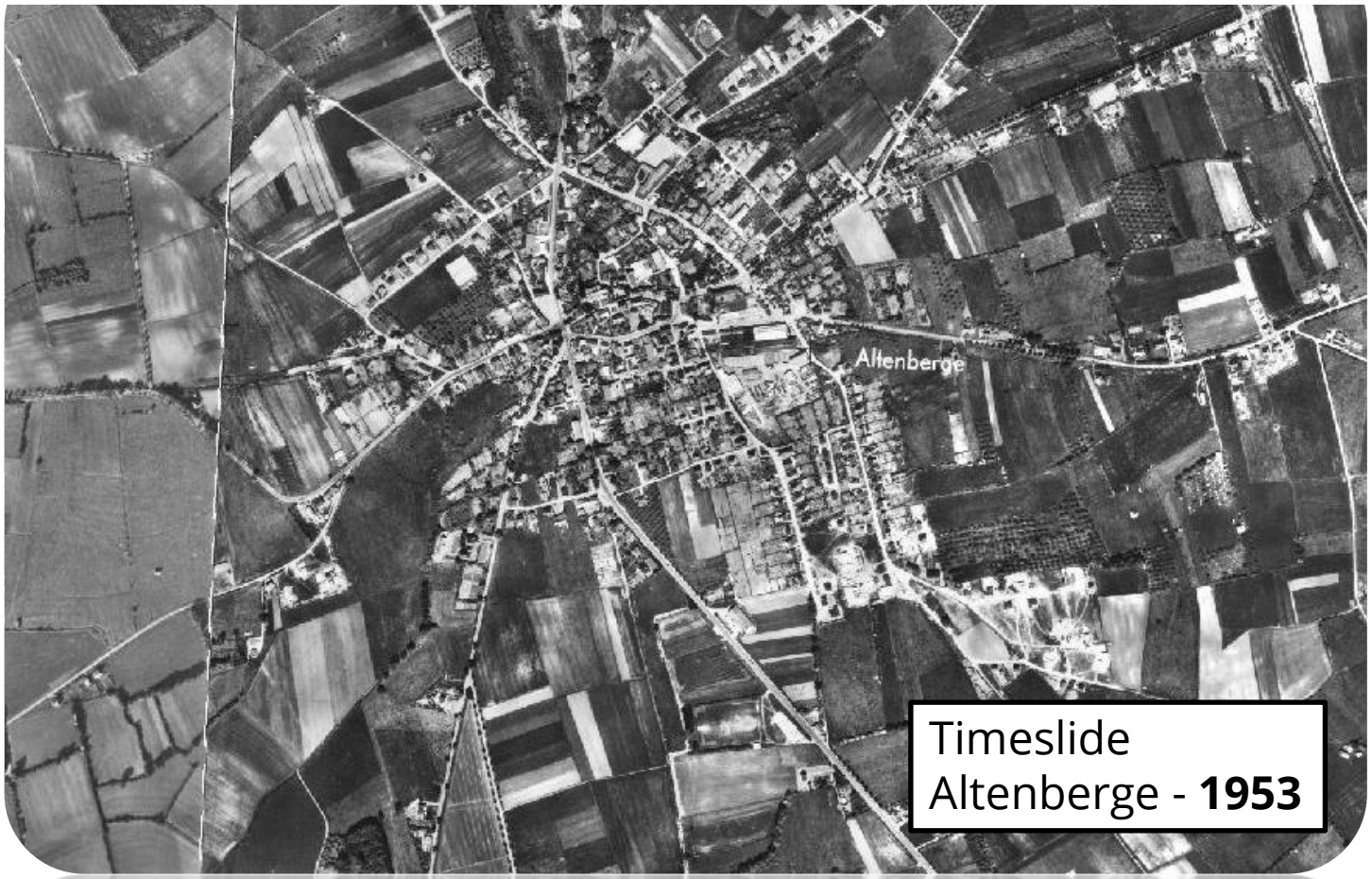
Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit

- *Wie hat sich Altenberge in den letzten Jahren entwickelt (Entwicklung Flächeninanspruchnahme ./. Bevölkerungsentwicklung)*

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit



Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit



Timeslide
Altenberge - **1953**

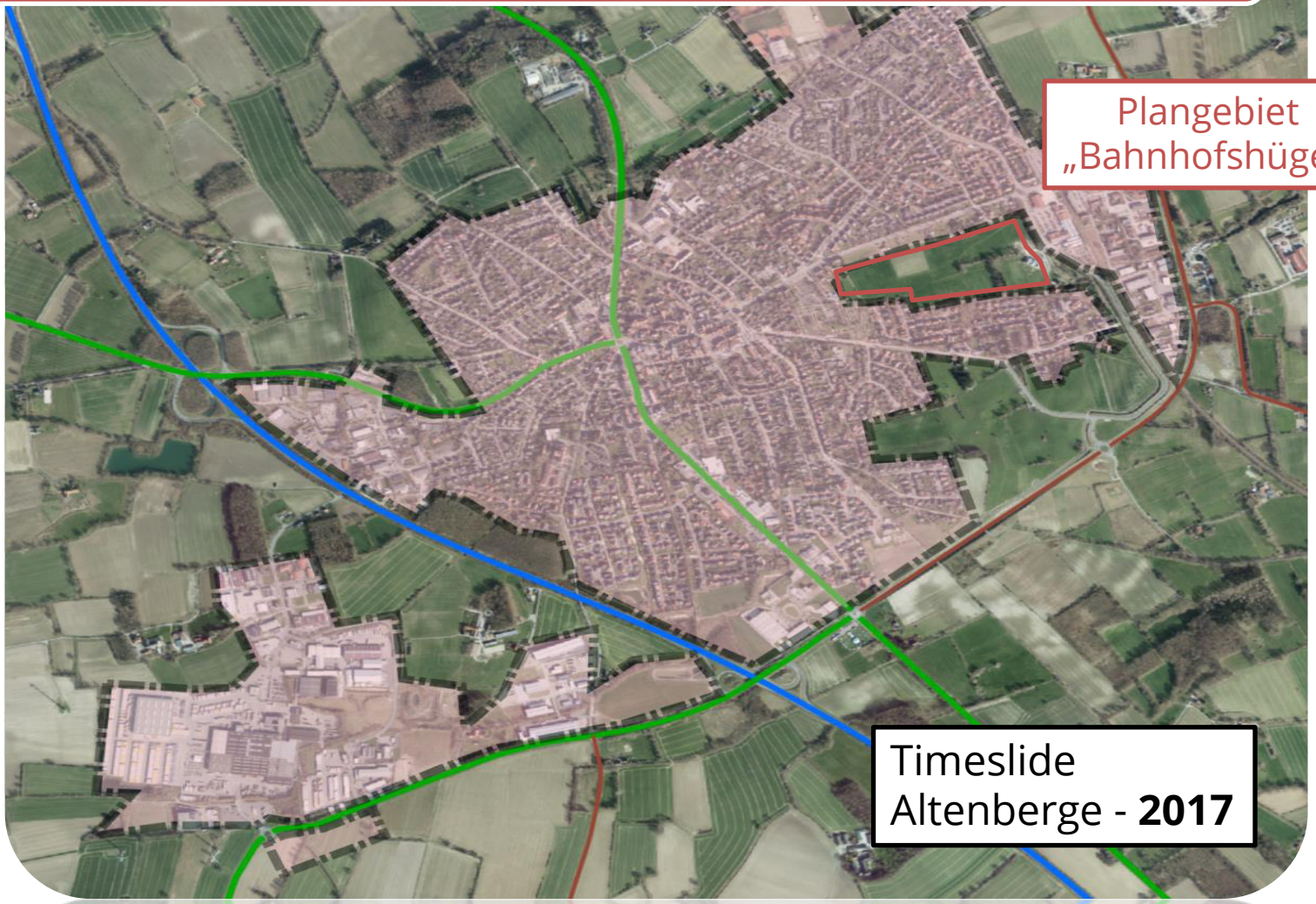
Altenberge

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit

… mit Weitblick ins Münsterland

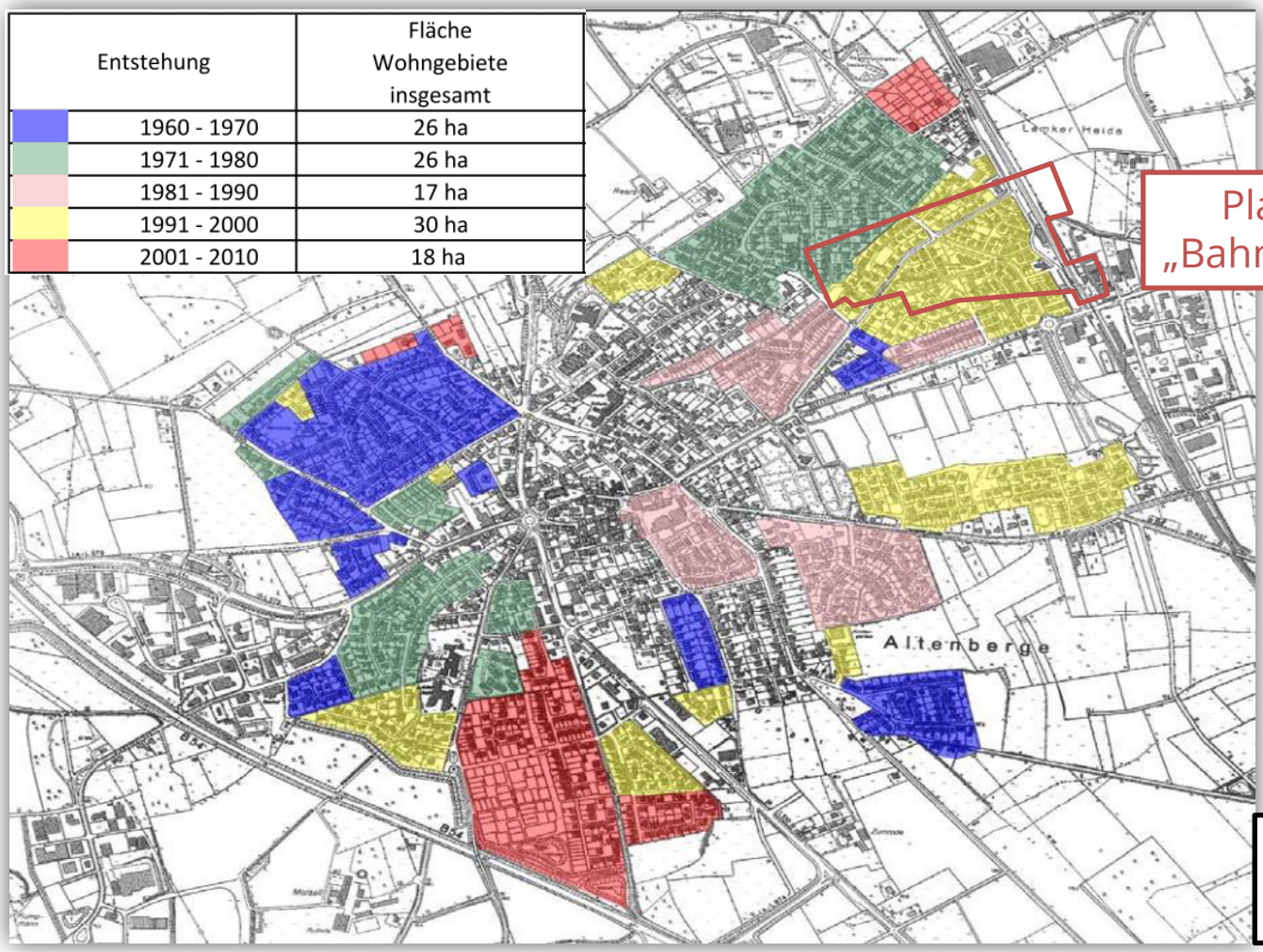
Altenberge

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit



Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit

Entstehung	Fläche Wohngebiete insgesamt
1960 - 1970	26 ha
1971 - 1980	26 ha
1981 - 1990	17 ha
1991 - 2000	30 ha
2001 - 2010	18 ha



Plangebiet „Bahnhofshügel“

Entwicklung in Wachstumsschüben

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit

11,0 % SuV

1996

+ 30,5 %

Anhaltender Flächenverbrauch

+ 210 ha SuV (1996 – 2015)
durchschnittl. 10,5 ha/a

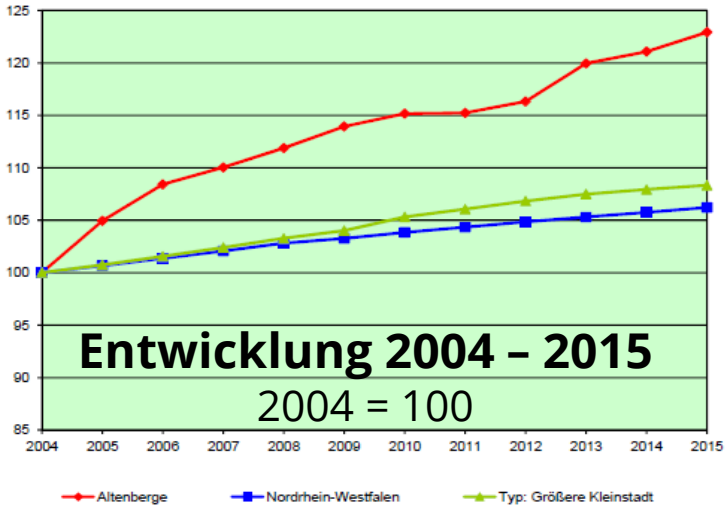
Datengrundlage: IT.NRW

14,4 % SuV

2015

Flächeninanspruchnahme im Jahr 2524???
Ferne Zukunft …
es sind nur rd. 7 Generationen

Siedlungs- u. Verkehrsflächenentwicklung

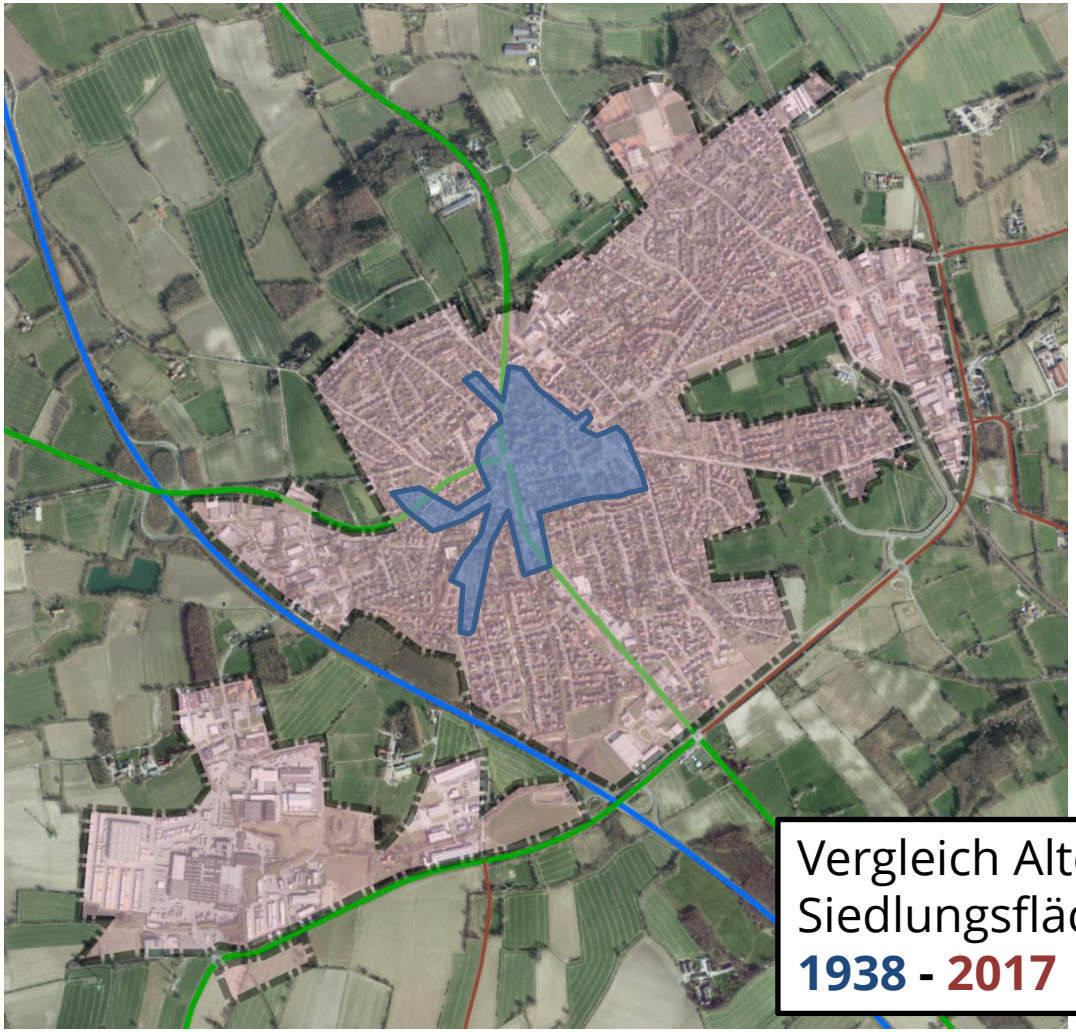


Flächenverbrauch ist überdurchschnittlich!

… mit Weitblick ins Münsterland

Altenberge

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit



Vergleich Altenberger Siedlungsflächenentwicklung
1938 - 2017

Altenberger Siedlungsflächenentwicklung in der Vergangenheit

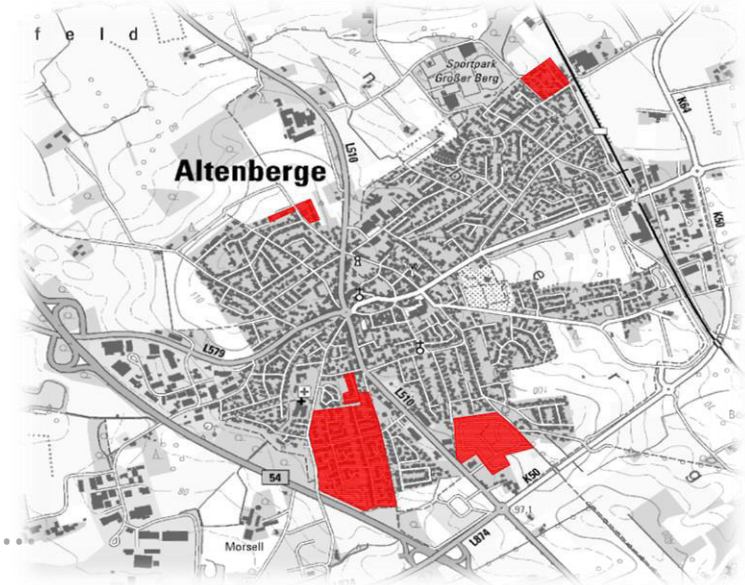
Entstehung Neubaugebiete in Altenberge (01.2003 - 06.2016)

Neubaugebiet	Schaffung Planungsrecht	Bruttofläche in ha*	Anzahl entstandene Wohngrundstücke	Rechnerische Anzahl Wohn-grundstück je ha	Anzahl entstandene Wohneinheiten	Rechnerische Anzahl Wohn-heiten je ha	Bewohner (HW - 30.06.16)	Rechnerisch Bewohner je ha
Eisenbahnstraße	2004	1,882	36	19,1	40	21,3	132	70
Johannesstraße	2003	0,868	16	18,4	20	23,1	60	69
Krüselblick	2012	5,847	78	13,3	82	14,0	261	45
Lütke Berg III	2003	14,859	181	12,2	199	13,4	594	40
Mühlenweg	2003	0,535	5	9,3	25	46,7	42	79
Mühlenweg/Bergstraße	2003	0,500	5	10,0	6	12,0	20	40
		24,491	**321**	**13,1**	**372**	**15,2**	**1109**	**45**
Durchschnittl. pro Jahr:			**24,7**		**28,6**		**82,1**	

** Wert inkl. öffentl. Flächen (Straße, Grünflächen, Wasserwirtschaft) u. Wohnfolgeeinrichtungen (Kita pp.)*

Hinweis: Bislang nicht beanspruchte Bauplätze (Baulücken) sind in der u.a. Übersicht unberücksichtigt.

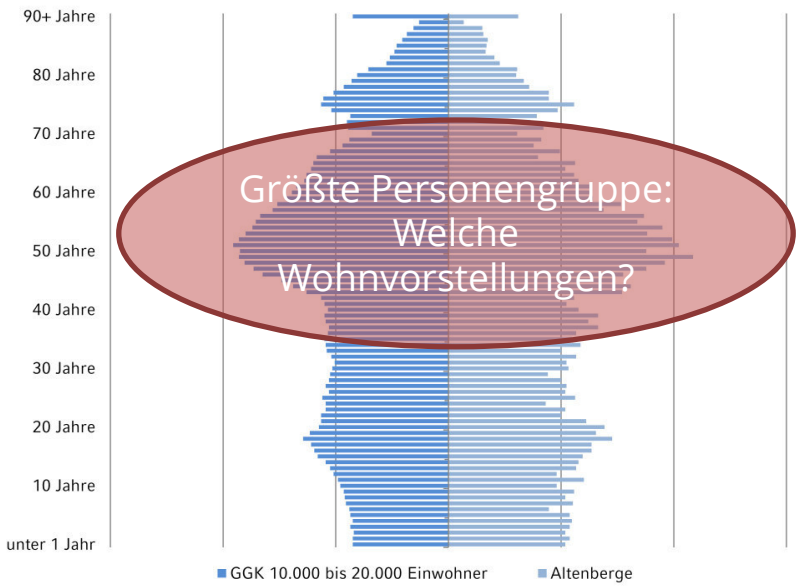
Datengrundlage: Gemeinde Altenberge



Auswirkungen der Siedlungsflächenentwicklung auf die Einwohnerentwicklung

Anteil der Bevölkerung nach Altersjahren an der Gesamtbevölkerung 2015 (Prozent)

Daten: IT.NRW; Darstellung NRW.Bank



Medianalter in 2015: 44,3 Jahre

Einwohnerentwicklung 2000 - 2015

Datenquelle: Gemeinde Altenberge

Jahr	Gemeldete Personen einschl. Nebenwohnsitz	Gemeldete Personen nur mit Hauptwohnsitz
31.12.2000	10.127	9.521
31.12.2010	11.034	10.245
31.12.2011	11.119	10.293
31.12.2012	11.122	10.041
31.12.2013	11.125	10.304
31.12.2014	11.277	10.451
31.12.2015	11.478	10.646

Bevölkerungszunahme 2001 – 2015:
1.125 Personen mit Hauptwohnsitz (+ 11,8 %)

Altenberge

Einwohnerentwicklung in der Zukunft???

Diverse Prognosen gehen von einem weiteren **Bevölkerungswachstum bis 2030** aus (Bevölkerungsgewinn gemäß Bez. Reg. Münster 2015: **+12% bis 2029;** das GEK Altenberge geht von einem **Bevölkerungszuwachs von 1-2 % im Jahr** aus).

Bevölkerungsentwicklung*) in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040

Quelle: IT.NRW – Stand: 2015

Verwaltungsbezirk / Jahr (jeweils am 1. Januar)	Bevölkerung			
	insgesamt	davon im Alter von … bis unter … Jahren		
		unter 19	19 – 65	65 und mehr
Altenberge				
2014	10 054	2 158	6 167	1 729
2020	10 487	2 006	6 501	1 980
2025	10 846	2 003	6 511	2 332
2030	11 209	1 998	6 339	2 872
2035	11 533	1 958	6 194	3 381
2040	11 822	1 885	6 299	3 638
Veränderung 2040 geg. 2014	**+17,6 %**	**–12,7 %**	**+2,1 %**	**+110,4 %**

Verdoppelung!

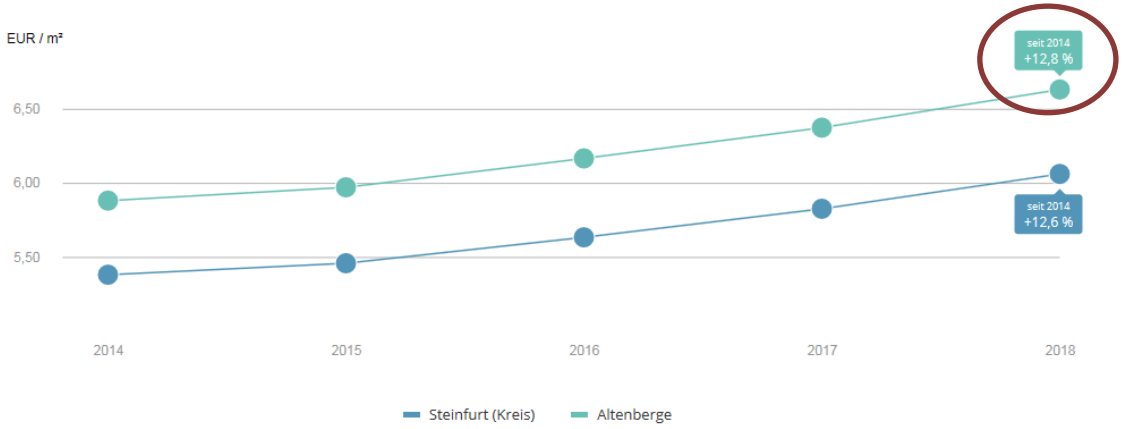
Fazit: Altenberge ist Teil einer wachsenden Region.

Aktuelle Kernaussage d. Pestel-Studie (Mai 2019) zur lokalen Situation: Kommune kann weitere Entwicklung selbst steuern. **Entwicklungspfad ist stark von kommunalpolitischen Entscheidungen abhängig!**

Allgemeine Wohnungsmarktlage in Altenberge – Mietpreisentwicklung

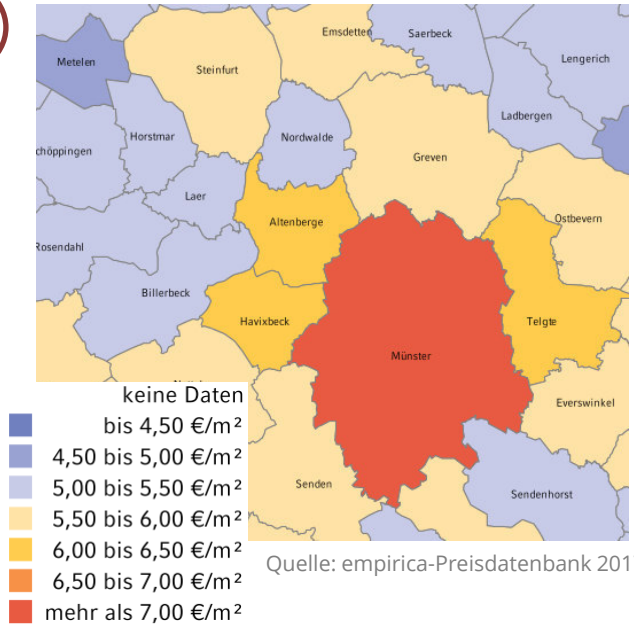
Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Altenberge

Hier sehen Sie die Preisentwicklung der letzten 4 Jahre für Altenberge. Mietpreise für Wohnungen sind +12,8% gestiegen. Dazu im Vergleich sehen Sie die Werte für Steinfurt (Kreis), die seit 2014 um +12,6% gestiegen sind.



Quelle: Immobilien Scout GmbH, https://www.immobilienscout24.de

Die Miete (netto kalt) lag 2017 durchschnittlich bei 6,77 €/m².
(Quelle: Pestel, Mai 2019)

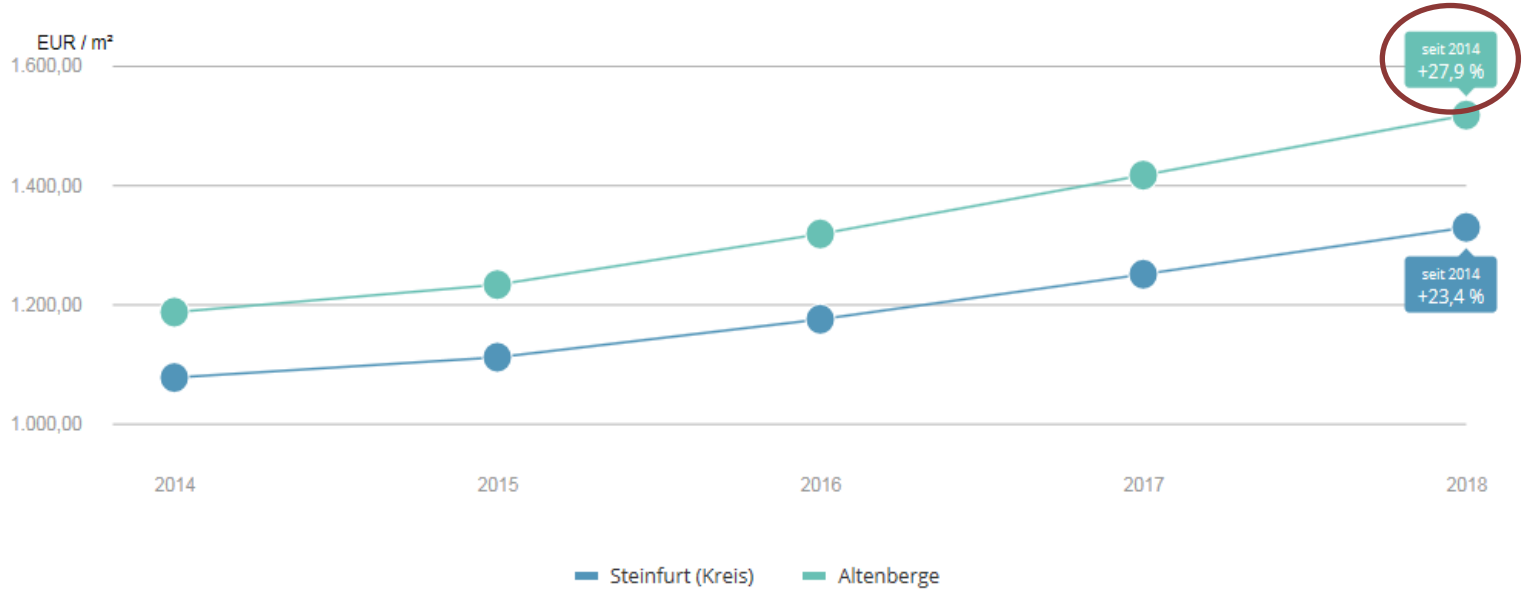


Quelle: empirica-Preisdatenbank 2017

Allgemeine Wohnungsmarktlage in Altenberge – Kaufpreisentwicklung ETW

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Altenberge

Hier sehen Sie die Preisentwicklung der letzten 4 Jahre für Altenberge. Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind +27,9% gestiegen. Dazu im Vergleich sehen Sie die Werte für Steinfurt (Kreis), die seit 2014 um +23,4% gestiegen sind.

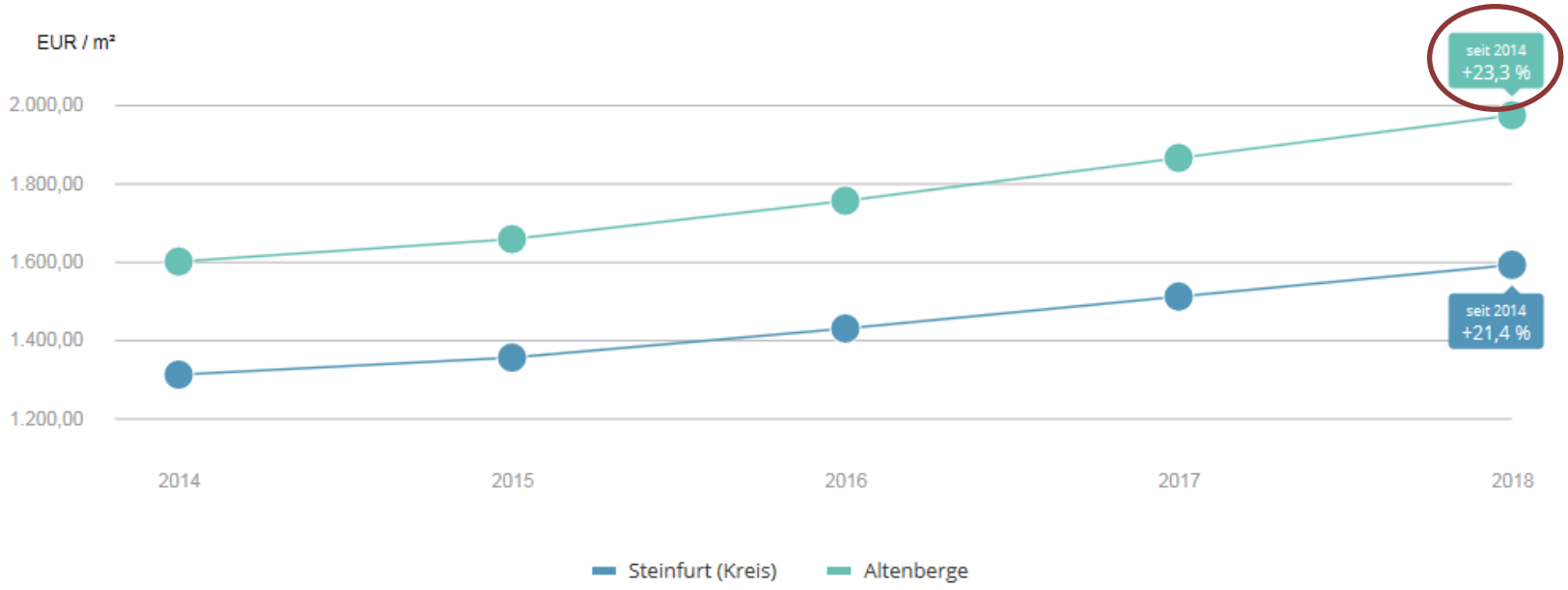


Quelle: Immobilien Scout GmbH, https://www.immobilienscout24.de

Allgemeine Wohnungsmarktlage in Altenberge – Kaufpreisentwicklung EFH

Entwicklung der Kaufpreise für Häuser in Altenberge

Hier sehen Sie die Preisentwicklung der letzten 4 Jahre für Altenberge. Kaufpreise für Häuser sind +23,3% gestiegen. Dazu im Vergleich sehen Sie die Werte für Steinfurt (Kreis), die seit 2014 um +21,4% gestiegen sind.



Quelle: Immobilien Scout GmbH, https://www.immobilienscout24.de

Allgemeine Wohnungsmarktlage 2019

Aktuelle Wohnraumabfrage unter Immobilienscout24 (Stand: 28.05.2019):

Mietwohnung

1 Mietwohnung im Umkreis von 2 km von Steinfurt (Kreis)-Altenberge

Steinfurt (Kreis)-Altenberge | Kaltmiete | Wohnfläche

Erwerb Haus

5 Häuser zum Kauf im Umkreis von 2 km von 48341 Altenberge

48341 Altenberge | Kaufpreis | Wohnfläche

Freies Wohnraumangebot kaum vorhanden!

<u>Feststellung:</u>
Die gestiegene Wohnungsnachfrage hat im Zusammenwirken mit den regionalen **Angebotsengpässen** der vergangenen Jahre zu **deutlichen Preissteigerungen** von Wohnimmobilien in Altenberge geführt!

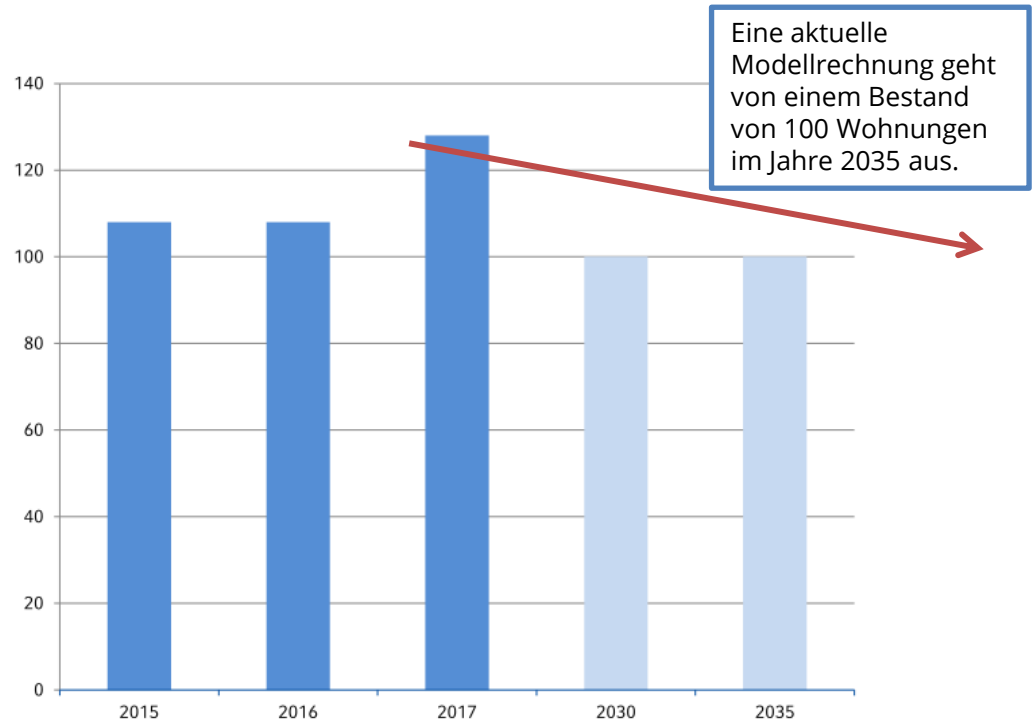
Altenberge

Wohnungsmarktlage – Situation geförderter Mietwohnungsbestand

Modellrechnung NRW.Bank
zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl Wohnungen)

Aktuelle Aussage Pestel-Studie:
(Quelle: Studie „Gut Wohnen im Münsterland“, Pestel-Institut, Mai 2019, Seite 15)

Soll die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte in Altenberge mit Sozialwohnungen versorgt werden, müssen 109 Wohnungen gebaut werden.

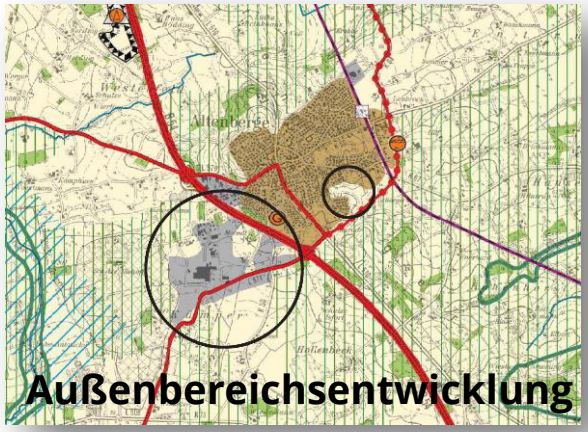


Daten: eigene Berechnungen NRW.BANK Wohnraumförderung

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Geförderter Mietwohnungs-bestand insgesamt (Angaben NRW.Bank)	130	114	108	108	128

Siedlungsflächenpotenziale (ohne Fläche Bahnhofshügel)

+



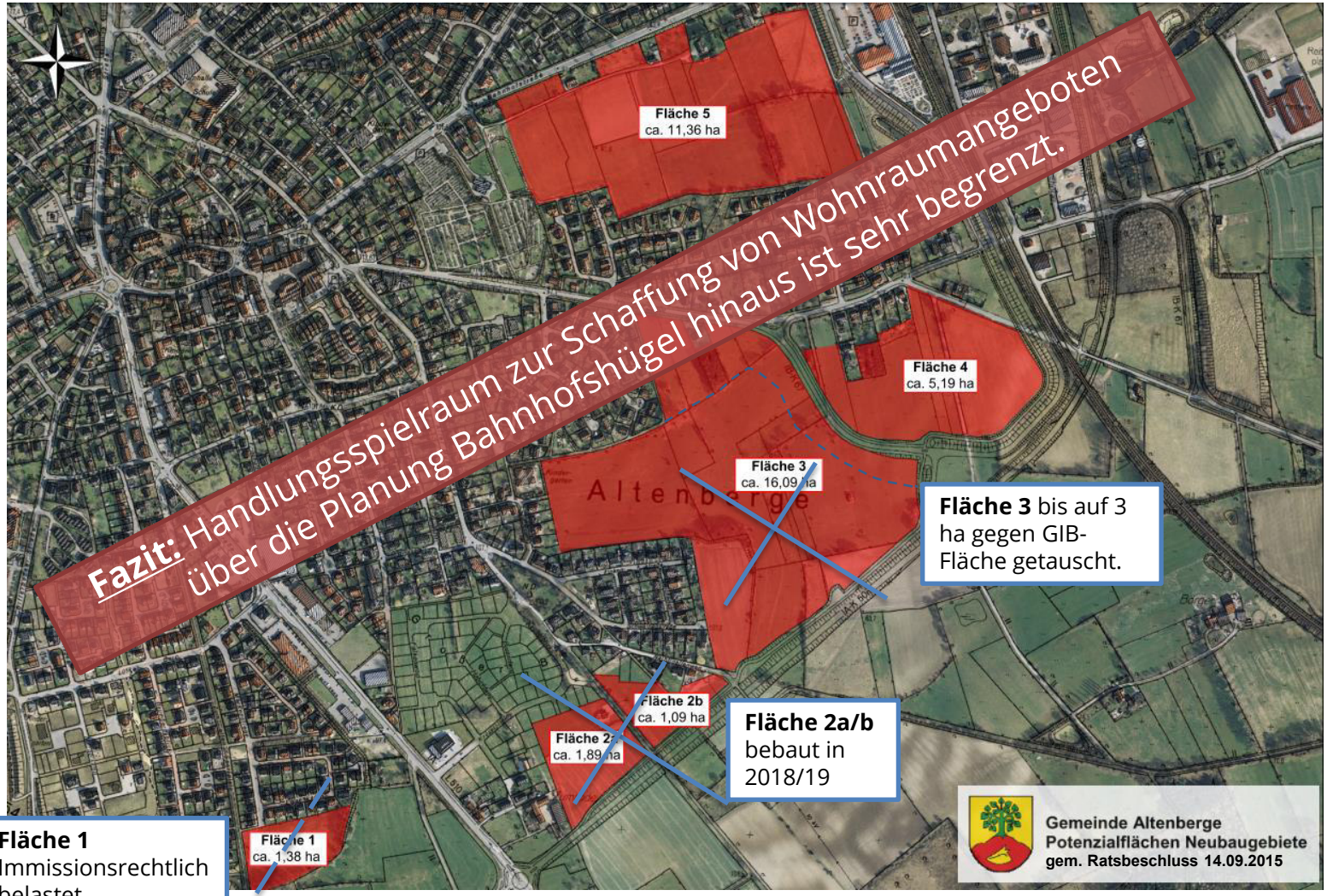
Die Gemeinde Altenberge hat in den letzten zwei Jahrzenten eine wohnbauliche Nachverdichtung auf insgesamt **3,79 ha** mittels Planungsrecht ermöglicht. In Anbetracht der vorhandenen Siedlungsstruktur gibt es darüber hinaus kaum weitere Nachverdichtungspotenziale im Ort. Auch Konversionsflächen existieren nicht.

Entwicklungspotenziale lt. Regionalplan bis 2025:

Potenzialfläche 1: ~~1,38 ha~~ (verkehrl. Immissionen!)
Potenzialfläche 2: ~~2,95 ha~~ (beansprucht → Krüselblick II)
Potenzialfläche 3: 3,00 ha
Potenzialfläche 4: 5,19 ha

Insgesamt: 8,19 ha = ca. 140 – 150 Grundstücke

Altenberge



Fazit: Handlungsspielraum zur Schaffung von Wohnraumangeboten über die Planung Bahnhofshügel hinaus ist sehr begrenzt.

Fläche 3 bis auf 3 ha gegen GIB-Fläche getauscht.

Fläche 2a/b bebaut in 2018/19

Fläche 1 Immissionsrechtlich belastet.

Altenberge

Was lehrt uns die Entwicklung der Vergangenheit und sollte bei der Ausweisung künftiger Neubaugebiete bedacht werden???

Beachtlich	Maßnahmen
Anhaltender Flächenverbrauch (+30,5 % SuV im Zeitraum 1995 – 2015)	Flächenverbrauch künftig besser beachten (Ziel lt. GEK!)
Wohnbedürfnisse ändern sich (u.a. ausgelöst durch alternde Bevölkerung)	Neben klassischen EFH-Gebieten alternative Wohnformen schaffen
Weiterhin wird eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. → Anhaltende Baulandnachfrage	- Bauland-/Wohnraumangebote schaffen (z.B. durch Ausweisung neuer Bauflächen); - Schaffung öffentlich-geförderten Wohnraum unterstützen
Boden-/Mietpreise „explodieren“.	dito -> adäquate Angebot schaffen
Wohnungsmarkt aktuell leergefegt.	dito -> adäquate Angebot schaffen
Preisgebundener Mietwohungsbestand ist gering („nur“ 128 Wohnungen Ende 2017).	dito -> adäquate Angebot schaffen
Neue Wohnbauflächen sind begrenzt (und können vorrangig nur durch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geschaffen werden).	sparsamer Umgang mit Grund u. Boden (z.B. durch Erhöhung der Wohndichte)

Altenberge

Zu beachtende Grundsätze: Ein Spagat…

§ 1a BauGB
„**Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden**…“

§ 1 (6) Nr. 2BauGB
„**Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: … die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung…“

Altenberge

Eckdaten zur Entwicklung des Wohngebietes „Bahnhofshügel

Flächenbilanz (Stand 05/2019)

- Größe des Plangebietes
- Absehbare Flächenverteilung
  (Grundstücke Gemeinde, Erbbaugrundstücke, Privatflächen)

Wohnraumversorgung

- Zielgruppen
- Wohnformen
- Gewichtung der Wohnraumangebote

Verkehrliche Erschließung des Bahnhofshügels

Öffentlicher Grünflächen

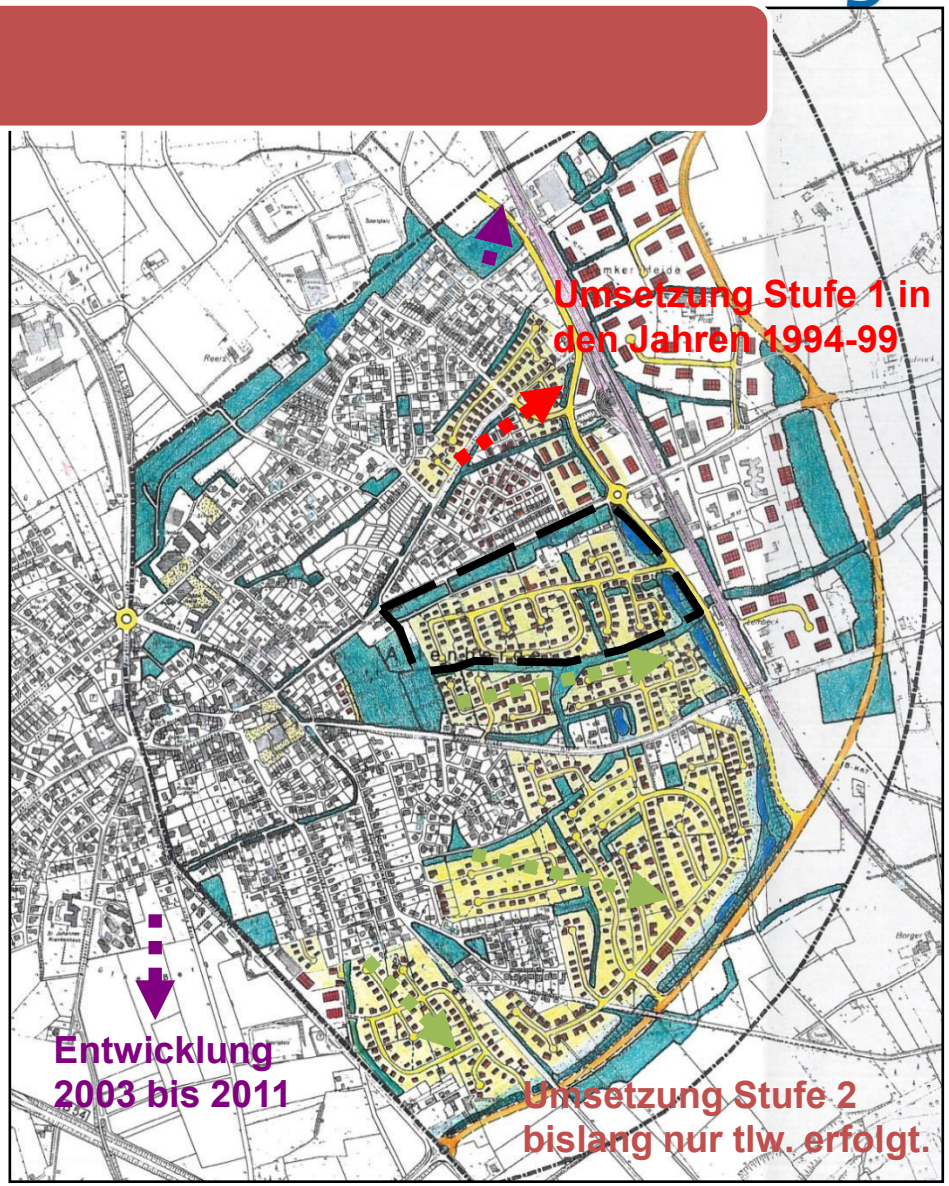
Rahmenplan „Altenberge-Ost“

Der Rahmenplan „Altenberge Ost“ wurde in den Jahren 1993-95 aufgestellt. Er zeigt die kommunalen Zielvorstellungen einer städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung im Bereich des (süd-) östlichen Gemeindegebietes für den Planungszeitraum 1995 – 2010 auf (vorgesehen u.a. auch der **Bereich Bahnhofshügel**)

Siedlungsflächenentwicklung in 2 Stufen:

1. Vorrangige Entwicklung der Flächen im Bahnhofsumfeld **(Stufe 1)**
2. Nachrangige Entwicklung der südöstlichen Flächen **(Stufe 2)**

Siedlungsflächenentwicklung außerhalb des Rahmenplans



Flächenbilanz (Stand 05/2019)

Allgemeine Gedanken zur Wohnraumversorgung

Die Planung am Bahnhofshügel soll nach Ansicht der Verwaltung eine Grundlage für die **Schaffung vielfältiger Wohnangebote** sein.

Mischung:

- Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser
- Bedarfsgerechte Versorgung mit gefördertem u. kostengünstigem Wohnungsbau
- Wohnangebote für alle Nachfragegruppen (u.a. Single, Familien, Senioren, Menschen mit Beeinträchtigungen, Empfänger von Mindestsicherungsleistungen)

Folgende Angebote sollten daher mit der Planung ermöglicht werden:

- Bau von Eigenheimen (EFH/DHH)
- Errichtung von Eigentumswohnungen
- Errichtung von freifinanzierten Mietwohnungen
- Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen (bezahlbarer Wohnraum)
- Errichtung von altersgerechtem Wohnraum

<u>Fragestellung:</u>
Welche Zielgruppen soll mit welchem Wohnangebot bedient werden?

Altenberge

Gedanken zur Wohnraumversorgung (Grundlage GEK Altenberge 2030)

Gemeinschaftliches, barrierefreies Mehrgenerationen-Wohnprojekt; Quelle: SSR

GEK Altenberge 2030 (S. 99 ff.)
Impulsprojekt „Wohnformen“

- Gesellschaftlicher Wandel und die sich verändernden Familienstrukturen erfordern **neue Wohnformen**.
- Der Wohnungsmarkt in Altenberge bietet kaum preiswerte Alternativen zum Einfamilienhaus. Viele ältere Bürgerinnen und Bürger können sich einen Umzug vom Einfamilienhaus in alternative Wohnformen vorstellen.
- Um einer entsprechenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot zu bieten, müssen in Altenberge zukunftsfähige, ergänzende Wohnangebote geschaffen werden.

Empfehlung GEK Altenberge 2030:
Gemeinde soll Entwicklung alternativer Wohnangebote aktiv unterstützen (**Aufbau informeller Strukturen**, Einbindung örtl. Vereine und Organisationen).
Es kommt zunächst darauf an, **Interessenten** für ergänzende Wohnangebote oder Wohnprojekte zu **ermitteln** und **Informationen** zur Umsetzbarkeit solcher Vorhaben **verfügbar zu machen**.

Altenberge

Gedanken zur Wohnraumversorgung (Grundlage GEK Altenberge 2030)

Gemeinschaftliches, barrierefreies Mehrgenerationen-Wohnprojekt; Quelle: SSR

GEK Altenberge 2030 (S. 99 ff.)
Impulsprojekt „Wohnformen“

Mehrgenerationenhaus

Cohousing

Wohnen im Alter

Genossenschaftswohnen

Politische Fragestellung:
Sollen im Rahmen des Gutachterverfahrens Flächenanteile zur Schaffung „neuer Wohnformen“ vorgesehen werden, um die Schaffung derartiger Wohnangebote in Altenberge aktiv zu unterstützen?

Denkbare Möglichkeit:
Auf der Grundlage einer Flächenvorgabe werden „Schollen“ für alternative Wohnangebote (Einzelprojekte) im Plangebiet vorgesehen, die im Sinne des GEK Altenberge 2030 gemeinsam mit Politik, Öffentlichkeit (Bürgerschaft, Vereine pp.) und Investoren entwickelt werden.

Altenberge

Gedanken zur Wohnraumversorgung (Flächenquotierung)

Am Bahnhofshügel sollen neben klassischen Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) realisiert werden. Für das städtebauliche Gutachterverfahren sowie das anschließende Bauleitplanverfahren ist eine **Quotierung** bezogen auf die mögliche **Gesamtwohnbaufläche** politisch zu bestimmen.

Zielvorgaben:

1. Flächenanteil für den Bau von Einfamilien-/Doppelhäusern	**??? %**
2. Flächenanteil für den Geschosswohnungsbau (geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau mit Eigentums-/Mietwohnungen)	**??? %**
3. Flächenanteil für die Schaffung einer stationäre Wohneinrichtung	10 %

Fragestellung:
Welche Quotierung soll die Planung berücksichtigen?

Modellrechnung „Wohnraumangebot“ (überschlägige Berechnung)

Flächenangebot Bahnhofshügel II

Gesamtfläche Plangebiet (ohne Bestandsgrundstücke Bahnhofstr.) ca.	113.000 m²
abzgl. Wohnprojekt Caritas und Stellplatzangebot Friedhof ca.	10.000 m²
Zwischensumme:	*103.000* m²
abzgl. öffentliche Grün-/Erschließungsflächen geschätzt 20 %	20.600 m²
Verbleibende (Brutto-)Grundstücksfläche f. Baugrundstücke	**82.400** m²

Angenommene Quotierungen (Varianten 1 – 3)

Aufteilung (Brutto-)Baufläche Wohnformen:

	90 / 10		**85 / 15**		**80 / 20**		**75 / 25**		**70 / 30**	
	Variante 1		**Variante 2**		**Variante 3**		**Variante 4**		**Variante 5**	
	Prozent	**m²**	**Prozent**	**m²**	**Prozent**	**m²**	**Prozent**	**m²**	**Prozent**	**m²**
Flächenanteile für EFH u. DH	90%	74.160	85%	70.040	80%	65.920	75%	61.800	70%	57.680
Flächenanteile Geschosswohnungsbau*	10%	8.240	15%	12.360	20%	16.480	25%	20.600	30%	24.720
Summe	**100%**	**82.400**	**100%**	**82.400**	**100%**	**82.400**	**100%**	**82.400**	**100%**	**82.400**

* = Anteil sowohl für freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnungsbau

Modellrechnungen „Wohnraumangebot“ (Musterrechnung Variante 90 / 10)

Modellrechnung 1:

zulässige Geschossflächenzahl lt. B-Plan	0,8	*(Anmerkung: Lt. BauNVOist in einem WA-Gebiet eine GFZ bis zu 1,2 zulässig,*
durchschnittl. Grundstücksgröße bei EFH	500 m²	
Wert f. Einliegerwohnung bei EFH	0,1	
durchschnittl. Wohnungsgröße in m²	77	(Anmerkung: Wohnflächenobergrenze f. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume gem. WFB 2018)

	Variante 1		
	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen
Potenzial EFH-/DH-Grundstücke	148		163
Potenzial Geschosswohnungsbau		6592	86
Potenzial Wohnungen			**249**

Annahme **Variante 1**:
90 % Flächen f. EFH
10 % Flächen f. MFH

Modellrechnung 2:

durchschnittl. Grundstücksgröße EFH	500 m²	
durchschnittl. Grundstücksgröße MFH	700 m²	
durchschnittl. Wohneinheiten je EFH	1,2	(Anmerkung: 0,2 für Einliegerwohnungen u
durchschnittl. Wohneinheiten je MFH	6	

	Variante 1		
	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen
Potenzial EFH-/DH-Grundstücke	148		178
Potenzial Geschosswohnungsbau	12		71
Potenzial Wohnungen			**249**

Mittelwert d. Ergebnisse Modellrechnung 1 und 2		**249**

Altenberge

Modellrechnungen „Wohnraumangebot“ (Übersicht Varianten 1 – 3)

Grobkalkulation bei Annahme der Quotierung

90 / 10 **85 / 15** **80 / 20** **75 / 25** **70 / 30**

Modellrechnung 1:

zulässige Geschossflächenzahl lt. B-Plan 0,8 *(Anmerkung: Lt. BauNVOist in einem WA-Gebiet eine GFZ bis zu 1,2 zulässig,*
durchschnittl. Grundstücksgröße bei EFH 500 m²
Wert f. Einliegerwohnung bei EFH 0,1
durchschnittl. Wohnungsgröße in m² 77 (Anmerkung: Wohnflächenobergrenze f. 3 Zimmer, Küche, Nebenräume gem. WFB 2018)

	Variante 1			Variante 2			Variante 3			Variante 4			Variante 5		
	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen
Potenzial EFH-/DH-Grundstücke	148		163	140		154	132		145	124		136	115		127
Potenzial Geschosswohnungsbau		6592	86		9888	128		13184	171		16480	214		19776	257
Potenzial Wohnungen			**249**			**283**			**316**			**350**			**384**

Modellrechnung 2:

durchschnittl. Grundstücksgröße EFH 500 m²
durchschnittl. Grundstücksgröße MFH 700 m²
durchschnittl. Wohneinheiten je EFH 1,2 (Anmerkung: 0,2 für Einliegerwohnungen u. DHH)
durchschnittl. Wohneinheiten je MFH 6

	Variante 1			Variante 2			Variante 3			Variante 4			Variante 5		
	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen	Grundstücke	Wohnfläche	Wohnungen
Potenzial EFH-/DH-Grundstücke	148		178	140		168	132		158	124		148	115		138
Potenzial Geschosswohnungsbau	12		71	18		106	24		141	29		177	35		212
Potenzial Wohnungen			**249**			**274**			**299**			**325**			**350**

Mittelwert d. Ergebnisse Modellrechnung 1 und 2			**249**			**278**			**308**			**337**			**367**

<u>Fazit</u>: Je nach Variantenberechnung (planerische Vorgabe) bietet das Plangebiet ein **Potenzial von rd. 250 – 370 Wohnungen.**

Altenberge

Anstieg der Wohnungsnachfrage bis 2040 um rd. 1.100 Haushalte

(Quelle: Berechnung SSR auf Basis Gemeindemodellrechnung IT. NRW)

Altenberge	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Haushalte mit 1 Person	1.151	1.266	1.347	1.444	1.559	1.688
Haushalte mit 2 Personen	1.308	1.454	1.563	1.661	1.746	1.799
Haushalte mit 3 Personen	631	657	671	675	676	682
Haushalte mit 4 und mehr Personen	978	965	969	981	988	996
Haushalte insgesamt	4.069	4.342	4.550	4.761	4.969	5.164

Zusätzlich beachtlich ist eine aktuelle Aussage d. Pestel-Studie:

(Quelle: Studie „Gut Wohnen im Münsterland“, Pestel-Institut, Mai 2019, Seite 15)

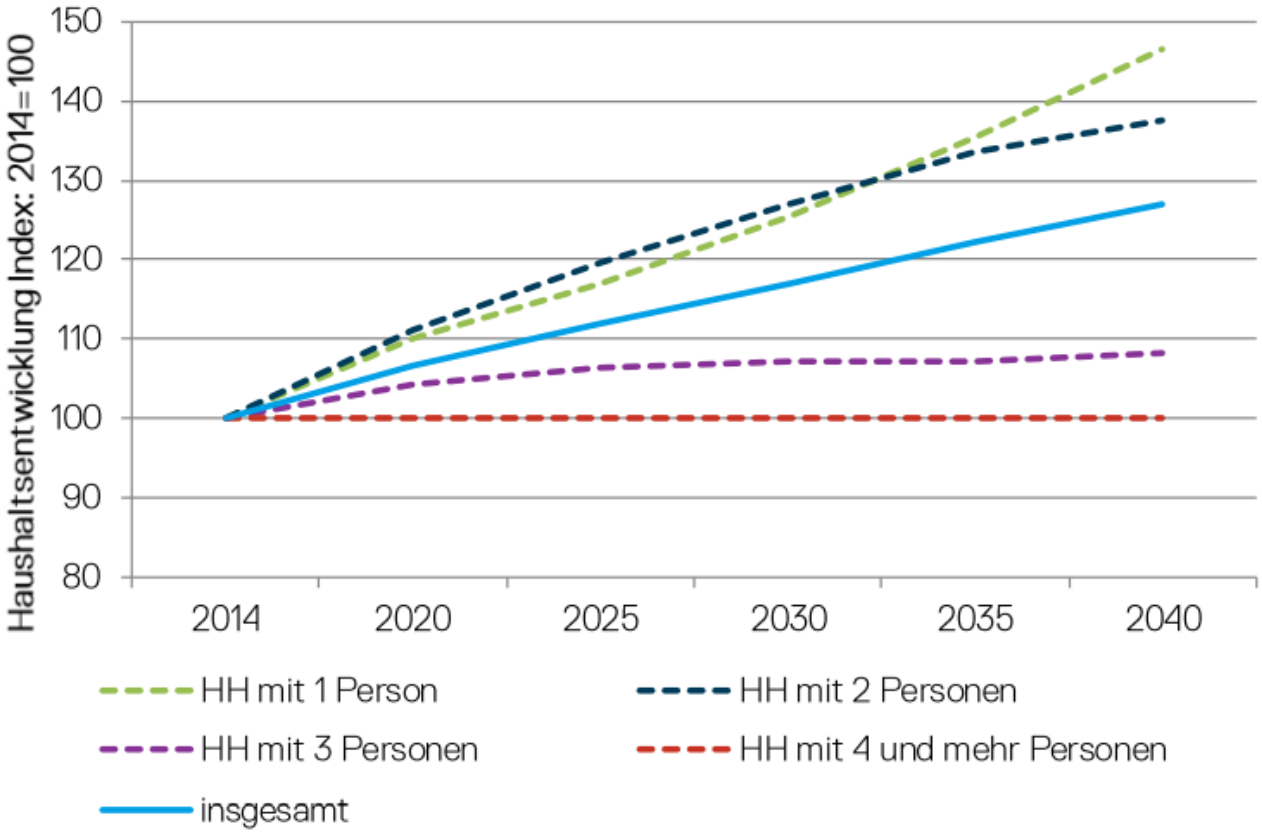
Das Wohnungsdefizit hat sich bis 2017 auf 137 Wohnungen erhöht!

Bedarf
2018 – 2035
ca. 800 WE

… mit Weitblick ins Münsterland

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird weiter zunehmen

(Quelle: SSR auf Basis Gemeindemodellrechnung IT. NRW)



- Bedarf an Wohnraum für 1-/2-PersonenHH wird zunehmen (**zunehmende Singularisierung**).
- Einschätzung der Verwaltung: Auch Mietwohnraum für Familien fehlt

Altenberge

Gedanken zur Verortung der Wohnraumangebote

Geschosswohnungsbau

- Die Errichtung von Geschosswohnungsbau (max. II-III Vollgeschosse) bietet sich parallel der Bahnhofstraße auf den noch nicht bebauten Flächen an. Da die Gemeindestraße teils deutlich über dem angrenzenden Geländeniveau liegt, lassen sich in diesem Bereich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser städtebaulich verträglich integrieren.

- Zusätzlich sollte der städtebauliche Entwurf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf der Hangseite des Bahnhofshügels vorsehen. Die räumliche Nähe zum Altenberger Bahnhof sowie die kurze Distanz zum Nahversorgungsstandort „An der alten Molkerei“ begründen eine verdichtete Wohnbebauung im Osten des Plangebietes.

Altenberge

Gedanken zur Verortung der Wohnraumangebote

Stationäre Wohneinrichtung

- Am westlichen Plangebietsrand ist auf einer Fläche von rd. 1 ha die Errichtung einer stationären Wohneinrichtung mit bis zu 48 Wohnplätzen geplant (Planung Caritas).
- Für die Wohneinrichtung sowie den angrenzenden Friedhof ist auf der Fläche eine gemeinsame Stellplatzanlage vorzusehen.

Altenberge

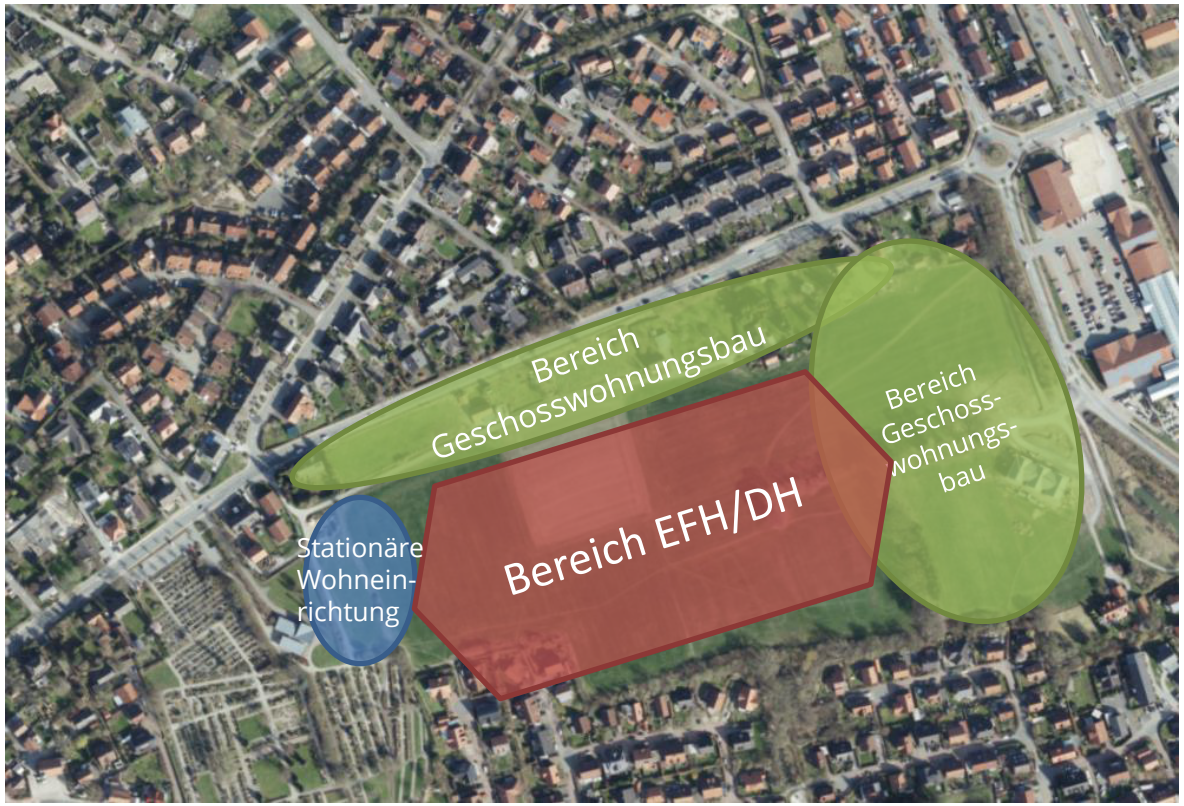
Gedanken zur Verortung der Wohnraumangebote

EFH/DH-Bebauung

- Die Schaffung von Bauland für EFH-/DH-Bebauungen sollte vorrangig im zentralen Plangebiet vorgesehen werden.
- Die Grundstücksgrößen für EFH/DH-Bebauungen werden mit **??? m² - ??? m²** vorgegeben (bislang 400 m² - 600 m²).
- Bei der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten gilt seit Jahren parteiübergreifend der informelle Konsens, durchschnittlich 20 bis 25 Bauplätze pro Jahr zu entwickeln. Diese Vorgabe soll auch bei der Besiedlung des Plangebietes gelten. Dementsprechend ist diese Zielvorgabe bei der Bildung von Bauabschnitten zu beachten. Mit diesem quantifizierten Ziel soll ein moderates Wachstum in der Gemeinde ermöglicht werden.

Altenberge

Gedanken zur Verortung der Wohnraumangebote



Altenberge

Verkehrliche Erschließung des Bahnhofshügels

- Die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes ist primär über die am östlichen Plangebietsrand liegende Verkehrsfläche Friedensweg vorzusehen. Diese Verkehrsfläche, welche an die innerörtliche Entlastungsstraße angebunden ist, wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße Teil I“ als Haupterschließung für das neue Wohngebiet festgesetzt.

- Die im Norden verlaufende Bahnhofstraße soll Erschließungsfunktion nur für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke haben.

Altenberge

Verkehrliche Erschließung des Bahnhofshügels

- Der in der nordwestlichen Plangebietsecke bestehende Straßenast, welcher zwischen den Anwesen Bahnhofstraße 18a und 20 in die Bahnhofstraße mündet, soll nur der verkehrlichen Erschließung einer einzeiligen -alternativ zweizeiligen- Bebauung (u.a. Bestandsanwesen Bahnhofstraße 28, 34 und 36) und der geplanten stationären Wohneinrichtung dienen.
- Die Planung hat den **Umweltverbund** zu berücksichtigen. Es ist ein Fuß-/Radwegenetz vorzusehen, mit dem das Plangebiet bestmöglich an die umliegende Bebauung angebunden wird. Eine Anbindung des ÖPNV-Haltepunktes im Bereich der Bahnhofstraße ist dabei vorzusehen.

Altenberge

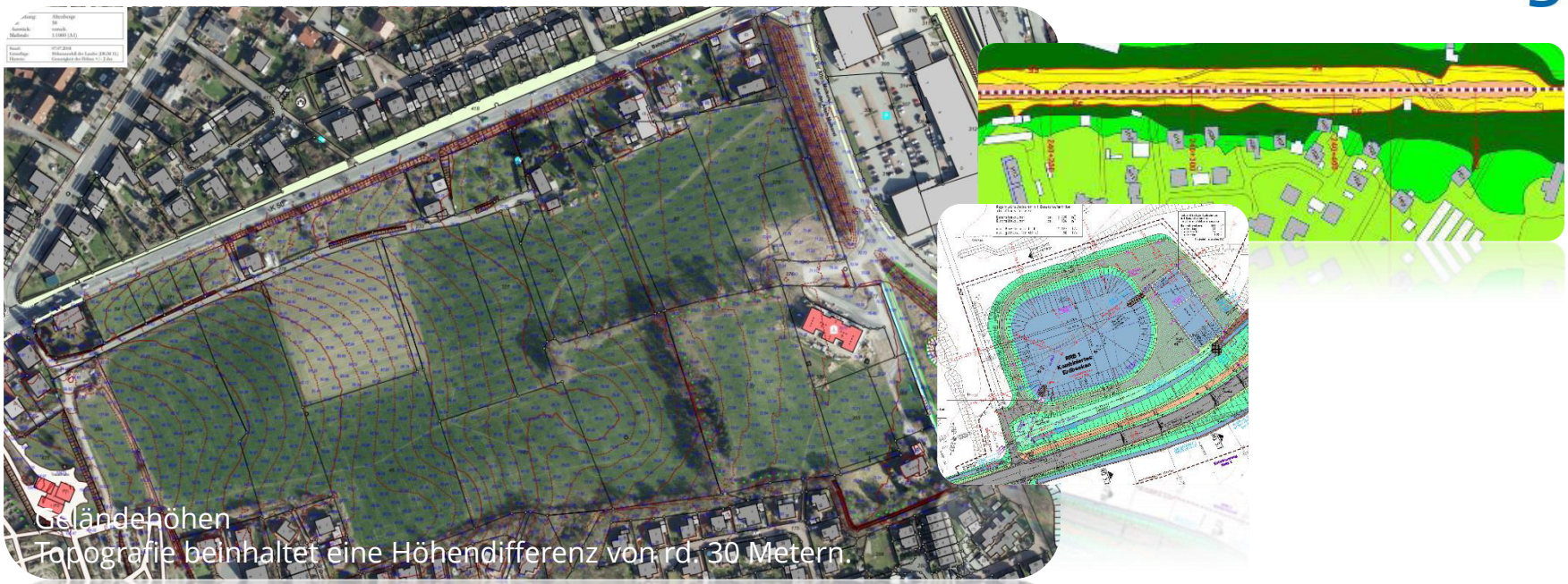
Öffentlicher Grünflächen

- Zentral im Plangebiet liegen nennenswerte Feldhecken mit einem alten Baumbestand (Eichen, Ahorn, Eschen, Weiden etc.). Es ist festzulegen, ob diese Baum-/Heckenstruktur erhalten bleiben und ggfls. bei der städtebaulichen Planung entsprechend berücksichtigt werden soll (ausgenommen sind Bereiche für notwendige Erschließungswege).
- Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch den Eschuesbach mit begleitenden Feldhecken. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 48 „Hanseller Straße“ bereits als Fläche zum Schutz/Erhalt von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Im Plangebiet sind Grünstrukturen mit Naherholungswert (**Flächenanteil ???**) vorzusehen. Bei der Planung neuer Strukturen sind die Topografie, die im westlichen Bereich einen Weitblick ins Münsterland ermöglicht, sowie ggfls. die v.g. Bestandsstrukturen zu berücksichtigen.

Baugebiet	Anteil der Öffentlichen Grünfläche [%]
Eisenbahnstraße	0
Hanseller Straße	2
Lütke Berg I	0
Lütke Berg II	4
Lütke Berg III	11
Krüselblick I	5
Krüselblick II	4

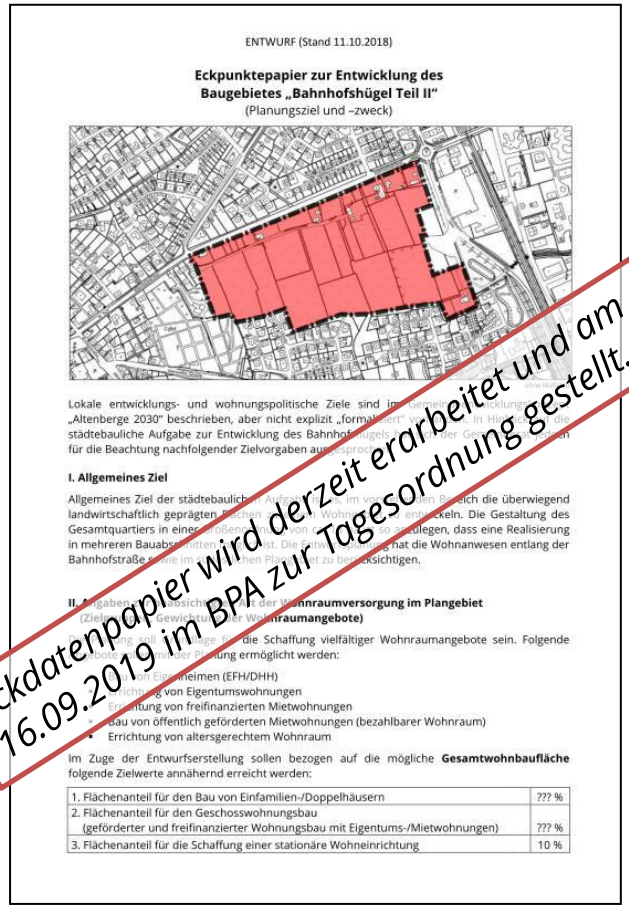
Orientierungswerte

Altenberge



Im Zuge des städtebaulichen Gutachterverfahrens sollen **Belange der Wasserwirtschaft** sowie die **Lärmsituation im Plangebiet** berücksichtigt werden. Diesbezüglich wurde sowohl eine schalltechnische Untersuchung als auch eine gutachterliche Stellungnahme zur wasserwirtschaftlichen Situation erstellt. Die Ergebnisse werden den Büros zur Verfügung gestellt.

Altenberge



ENTWURF (Stand 11.10.2018)

Eckpunktepapier zur Entwicklung des Baugebietes „Bahnhofshügel Teil II“
(Planungsziel und –zweck)

Lokale entwicklungs- und wohnungspolitische Ziele sind im Gemeinde[illegible] „Altenberge 2030“ beschrieben, aber nicht explizit „formalisiert“ [illegible] Hin[illegible] die städtebauliche Aufgabe zur Entwicklung des Bahnhof[illegible]gels [illegible] der Ge[illegible] für die Beachtung nachfolgender Zielvorgaben au[illegible]

I. Allgemeines Ziel

Allgemeines Ziel der städtebaulich[illegible] [illegible] Im vo[illegible] Bereich die überwiegend landwirtschaftlich geprägten [illegible] Wohn[illegible]ckeln. Die Gestaltung des Gesamtquartiers in einer [illegible] so anzulegen, dass eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten [illegible]. Die [illegible] hat die Wohnanwesen entlang der Bahnhofstraße [illegible] zu berücksichtigen.

II. Angaben [illegible] der Wohnraumversorgung im Plangebiet (Ziel[illegible] Gewährleistung [illegible] Wohnraumangebote)

[illegible] die Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote sein. Folgende [illegible] ermöglicht werden:

- [illegible] Eigenheimen (EFH/DHH)
- [illegible]richtung von Eigentumswohnungen
- Errichtung von freifinanzierten Mietwohnungen
- Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen (bezahlbarer Wohnraum)
- Errichtung von altersgerechtem Wohnraum

Im Zuge der Entwurfserstellung sollen bezogen auf die mögliche **Gesamtwohnbaufläche** folgende Zielwerte annähernd erreicht werden:

1. Flächenanteil für den Bau von Einfamilien-/Doppelhäusern	??? %
2. Flächenanteil für den Geschosswohnungsbau (geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau mit Eigentums-/Mietwohnungen)	??? %
3. Flächenanteil für die Schaffung einer stationäre Wohneinrichtung	10 %

Eckdatenpapier wird derzeit erarbeitet und am 16.09.2019 im BPA zur Tagesordnung gestellt.

3. Quartal 2019
- Beratung/Verabschiedung Eckdatenpapier

4. Quartal 2019
- Durchführung Gutachterverfahren mit 3 Büros

2020
- Bauleitplanung

1. HJ 2021
- Erschließung Neubaugebiet

Altenberge

Bürgerbeteiligung
Bürgerinformation

Informations-veranstaltung heute (Auftakt)

Vorstellung städtebauliche Entwürfe

(Bürgerversammlung voraussichtl. Ende 2019)

Beteiligungen im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB

(u.a. öffentl. Bürgerversammlung)

Altenberge

Gemeinde | Rathaus | Wirtschaft | Leben | Planen, Bauen, Umwelt

Sie befinden sich hier: Planen, Bauen, Umwelt > Planen > Bauleitplanung

Planen

- Bauleitplanung
- Interaktive Bauleitplanübersicht
- Bauleitpläne im Verfahren
- Rechtskräftige Bauleitpläne
- Aktuelle Beteiligungen
- Grundlagen der Gemeindeplanung
- OpenData
- Suche
- Link zum Behördenportal

Aktuelle Beteiligungen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die konkreten Planungsziele zu den folgenden Bauleitplanverfahren werden zurzeit jeder/jedem Interessierten vorgestellt.

Bebauungspläne (0)

- zurzeit keine Verfahren

Flächennutzungsplan/ -änderungen (0)

- zurzeit keine Verfahren

Satzungen (0)

- zurzeit keine Verfahren

Öffentliche Auslegung

Mit der öffentlichen Auslegung hat jede/r Interessierte die Möglichkeit, Einsicht in die Planung zu nehmen und Anregungen bzw. Änderungswünsche vorzubringen.

Bebauungspläne (1)

- 045.01 Zur schönen Aussicht, 1. Änderung (24.06.2019 - 02.08.2019)

Flächennutzungsplan/ -änderungen (0)

- zurzeit keine Verfahren

Satzungen (0)

- zurzeit keine Verfahren

Bürgerbeteiligung via Internet unter: https://altenberge.de/de/bauleitplanung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontaktdaten bei Rückfragen:

Gemeinde Altenberge

Gemeinde Altenberge

Kirchstraße 25
48341 Altenberge
Telefon 02505.82-46
Fax 02505.82-40

FB III / Bauwesen, Zentrale Gebäudebewirtschaftung

Christoph Rövekamp
christoph.roevekamp@altenberge.de

... mit Weitblick ins Münsterland