

# **STRUKTURKONZEPT EINEN & MÜSSINGEN**

## **BESTANDS- UND POTENTIALFLÄCHENANALYSE**

### **BAULAND AN DER SCHIENE**



# INHALT

1. Anlass und Idee
2. Bestandsanalyse
3. Potentialanalyse

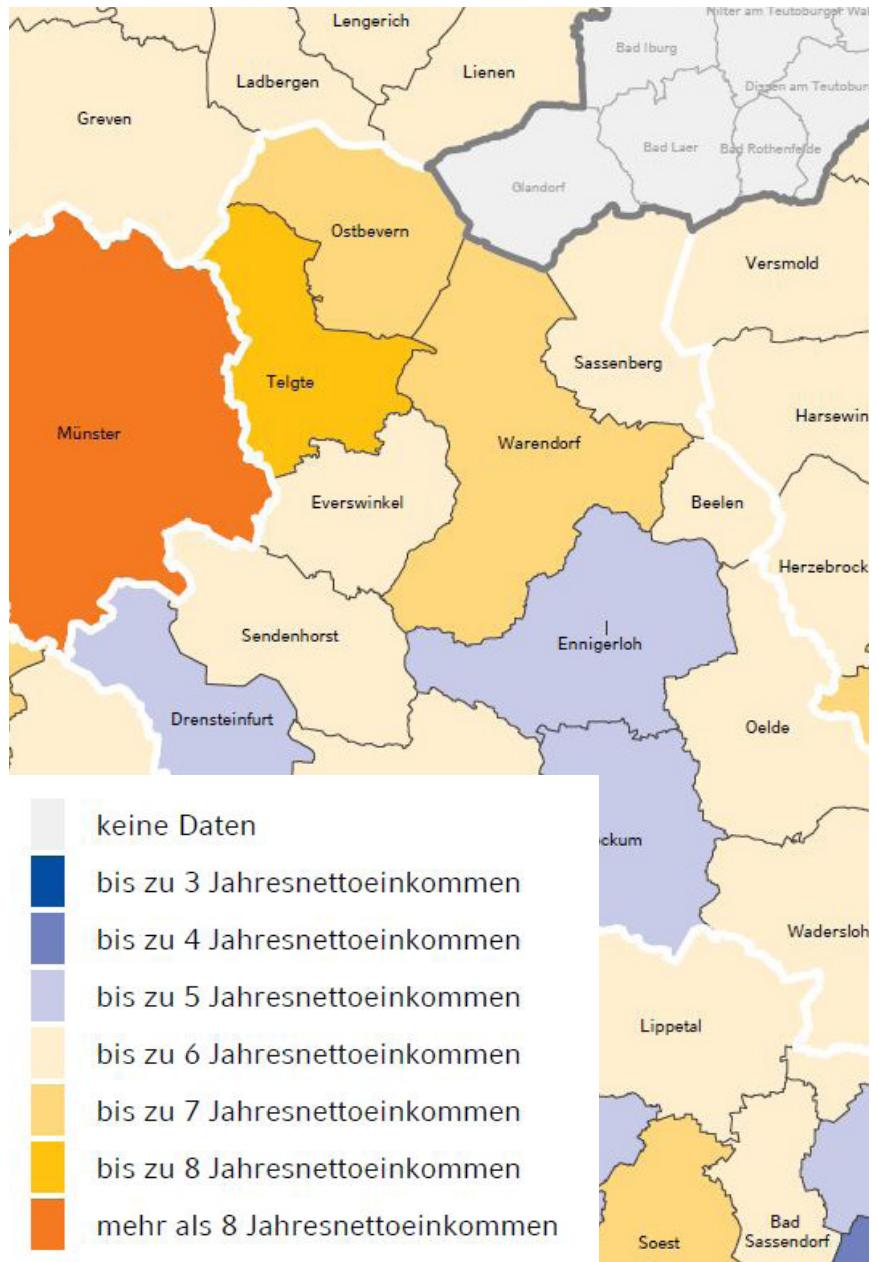


# **ANLASS & IDEE**

**ANLASS / IDEE DER DORFENTWICKLUNG**

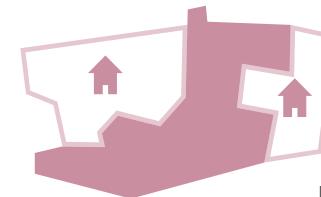
# ANLASS

- Wohnraumdruck in Münster und Umland
- neuer Bahnhaltelpunkt mit Anbindung MS und OWL
  - Chance der Baulandentwicklung an der Schiene
- Zusammengehörigkeit Einen und Müssingen
- Fehlen einer Dorfmitte / eines Dorfplatzes
- städtebauliche Trennwirkung Ortsdurchfahrt



## IDEE DER DORFENTWICKLUNG

- Entwicklung von Wohnbau land
- Schaffung vielseitiges Wohnraumangebot
- Bahnpendlerfreundliches Wohnangebot



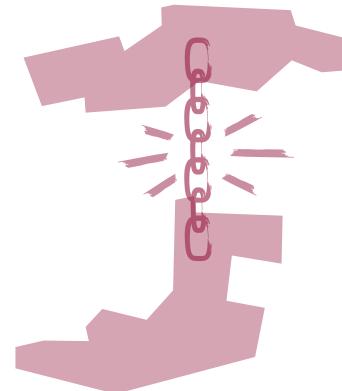
Bauland schaffen



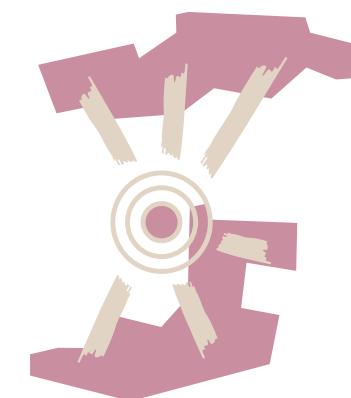
Wohnen an der Schiene

# IDEE DER DORFENTWICKLUNG

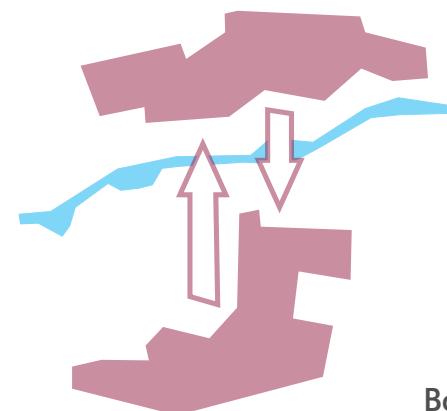
- Zusammenbringen der Ortsteile
- Standortfindung Dorfplatz
- Verbesserung der innerörtlichen Verbindungen



Gemeinschaft stärken



Dorfmitte finden



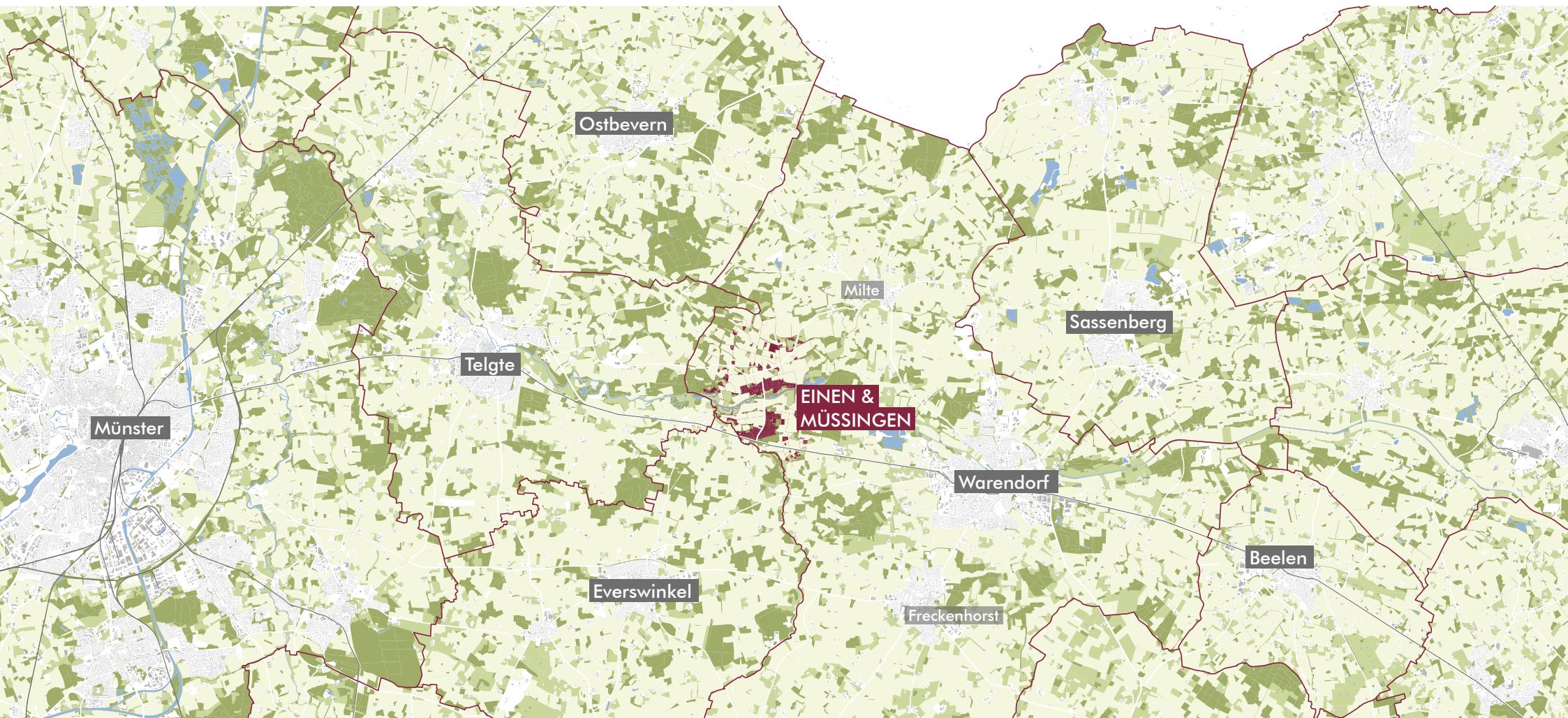
Barrieren überwinden

# **BESTANDS- ANALYSE**

**STANDORT / STRUKTUR / STÄDTEBAU /  
VERKEHR / UMWELT / RESTRIKTIONEN**

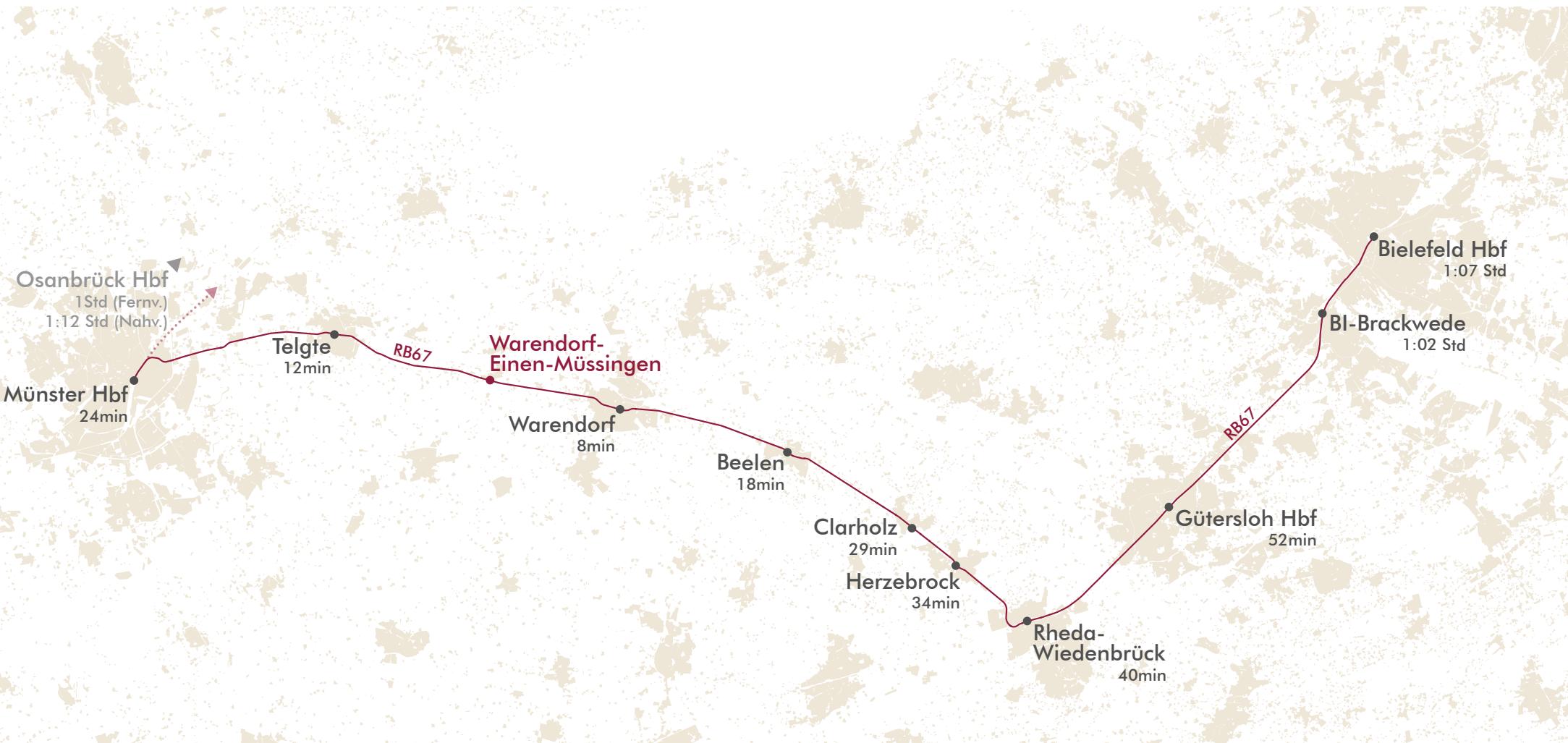
# RÄUMLICHE EINORDNUNG

## Umland



# RÄUMLICHE EINORDNUNG

## Erreichbarkeit Schiene



# RÄUMLICHE EINORDNUNG

## Ortslage

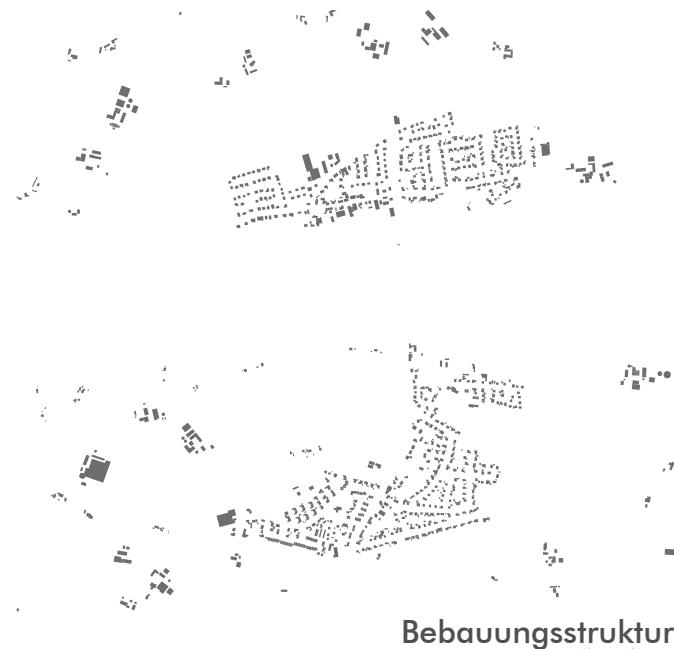
- ländlich geprägte Ortschaft
- räuml. Trennung der Ortsteile durch das Emstal
- Bahnhaltelpunkt am südlichen Dorfrand
- Stadtgrenze zu Everswinkel und Telgte



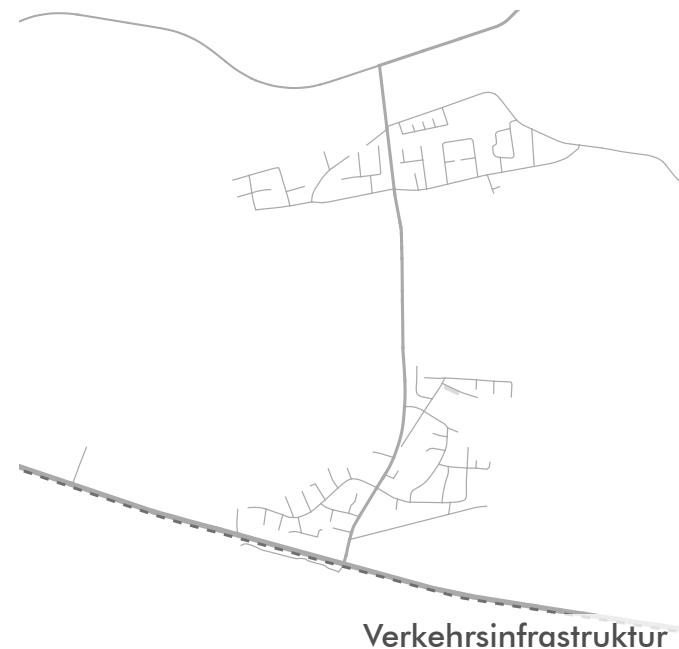
# BESTANDSANALYSE

## Struktur

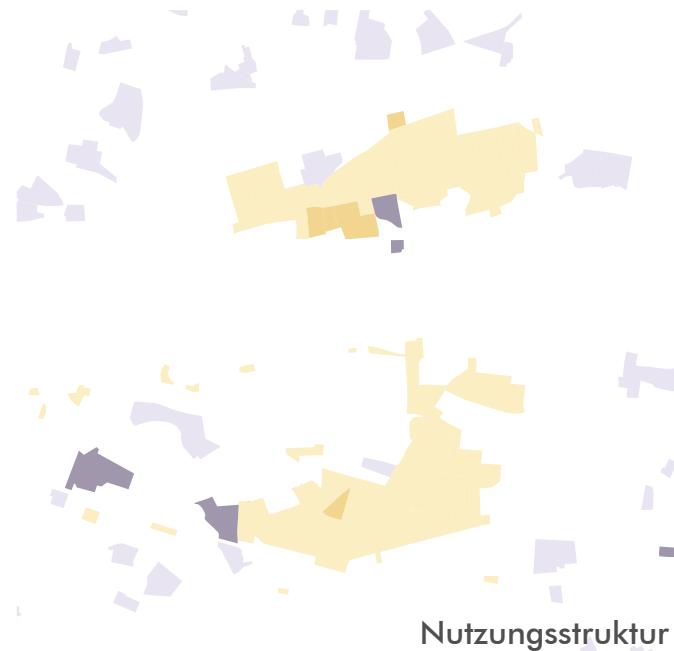
<span style="background-color: #805080; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Industrie
<span style="background-color: #B0A0D0; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Gewerbe / Landw.
<span style="background-color: #D0A000; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Gemeinbedarf
<span style="background-color: #FFD000; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Wohnen
<span style="background-color: #505050; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Gebäude
<span style="background-color: #4080B0; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Wasser
<span style="background-color: #608030; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Wald
<span style="background-color: #80D080; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Park / Friedhof
<span style="background-color: #D0D0A0; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Landwirtsch.
<span style="background-color: #404040; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Naturschutzgebiet



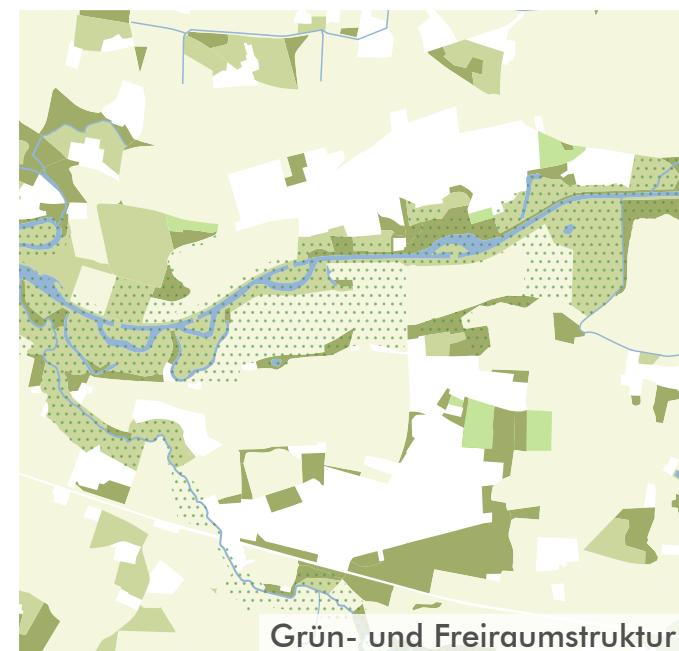
Bebauungsstruktur



Verkehrsinfrastruktur



Nutzungsstruktur



Grün- und Freiraumstruktur

# BESTANDSANALYSE

## Städtebau

- räumliche Barrieren  
Emstal,  
Bahnstrecke / Bundesstraße
- Nord-Süd-Verbindung  
Einener Straße
- straßenabgewandte Bebauung  
entlang Einener Straße
- undefinierte Ortseingänge



# BESTANDSANALYSE

## Dorfmitte

- undefinierte Ortsmitte
- geringe Nutzungsmischung
- keine funktionale Mitte in Müssingen



# BESTANDSANALYSE

## Dorfmitte

- undefinierte Ortsmitte
- geringe Nutzungsmischung
- keine funktionale Mitte in Müssingen



# BESTANDSANALYSE

## Dorfmitte

- undefinierte Ortsmitte
- geringe Nutzungsmischung
- keine funktionale Mitte in Müssingen



# BESTANDSANALYSE

## ÖPNV

- Busverbindung auf Nord-Süd-Achse / Anbindung Bahnhaltelpunkt
- 60-Minuten Takt



# BESTANDSANALYSE

## ÖPNV

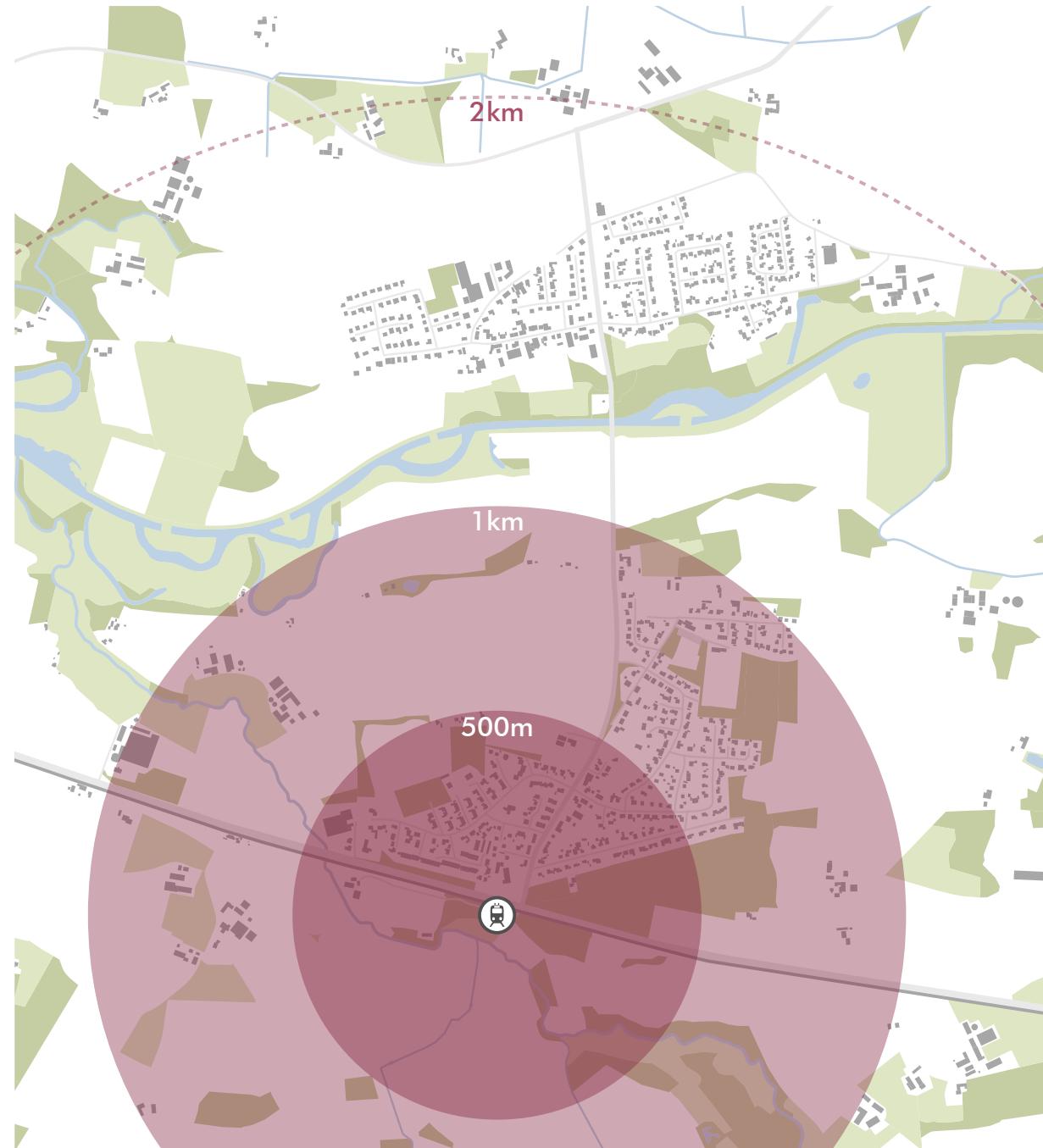
- gute fußläufige Erreichbarkeit  
300m-Radius
- Randbereiche Einen  
größere Entferungen



# BESTANDSANALYSE

## ÖPNV

- gute fußläufige Erreichbarkeit in Müssingen
- Fahrzeit Fahrrad Einen bis Bahnhaltepunkt ca. 7 Minuten (15km/h)



# BESTANDSANALYSE

## Radverkehr

- eine Nord-Süd-Verbindung (L548)
- Verlauf Veloroute durch Müssingen



# BESTANDSANALYSE

## Radverkehr



# BESTANDSANALYSE

## Radverkehr



# BESTANDSANALYSE

## Umwelt

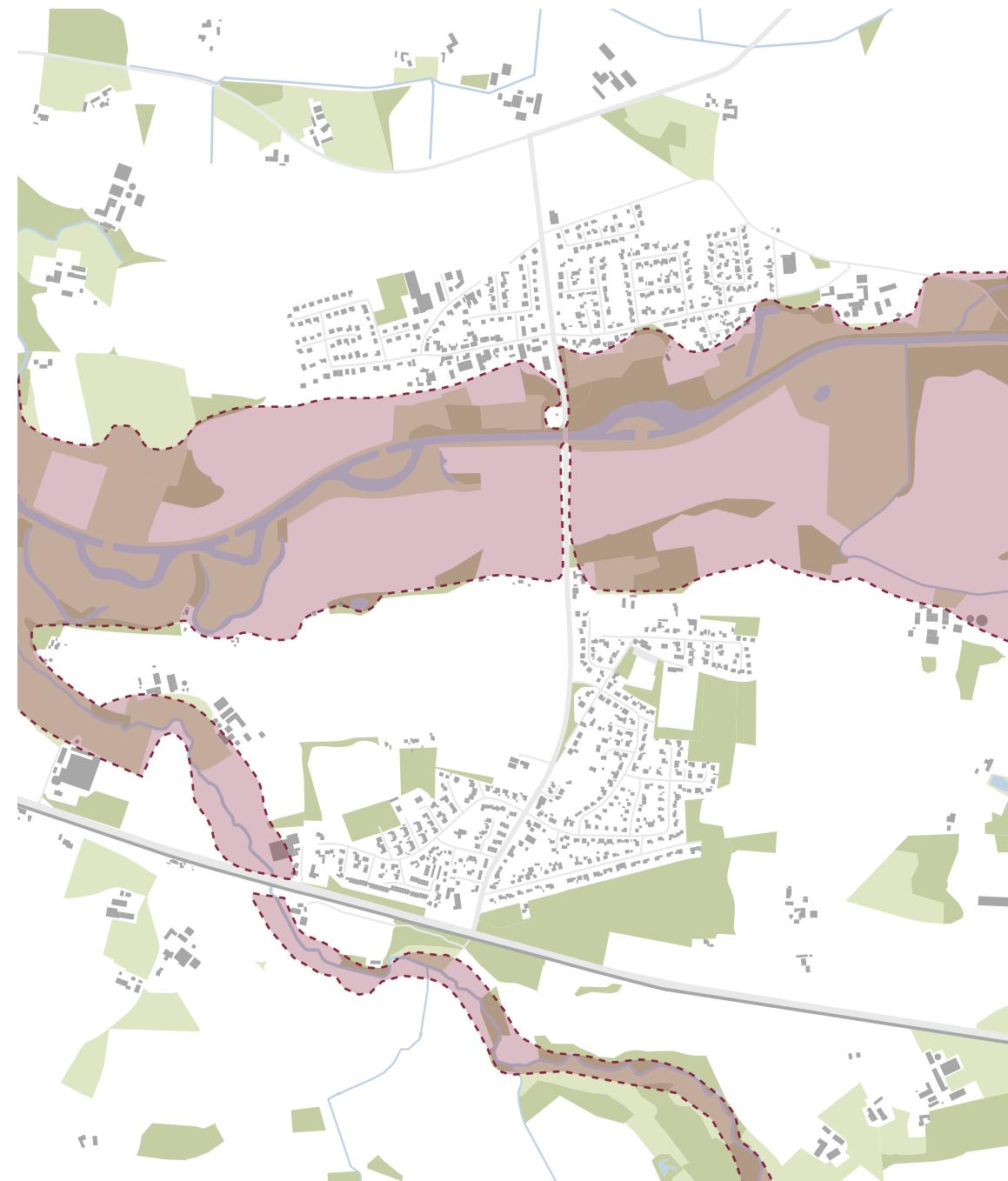
- Naturräume entlang Ems und Müssenbach
- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsbestandteile



# BESTANDSANALYSE

## Hochwasserrisiko

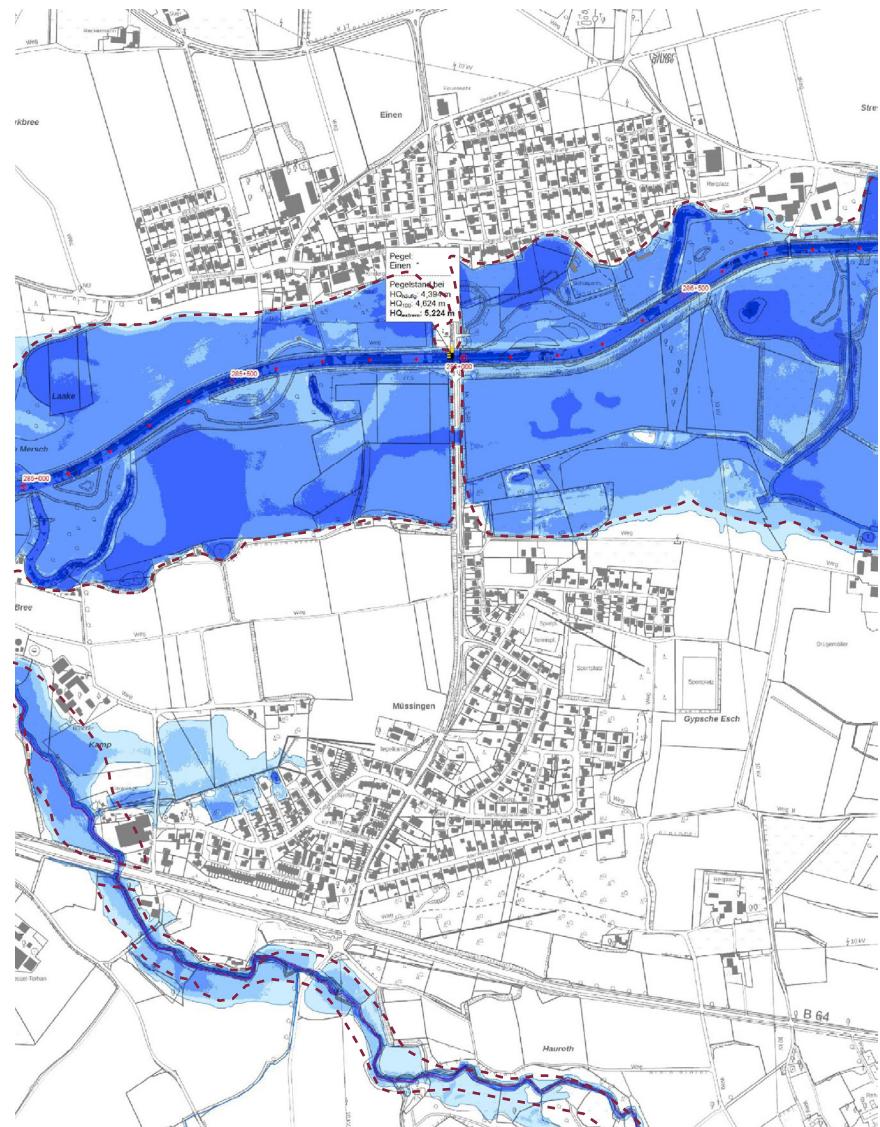
- Überschwemmungsgebiet (HQ100)



# BESTANDSANALYSE

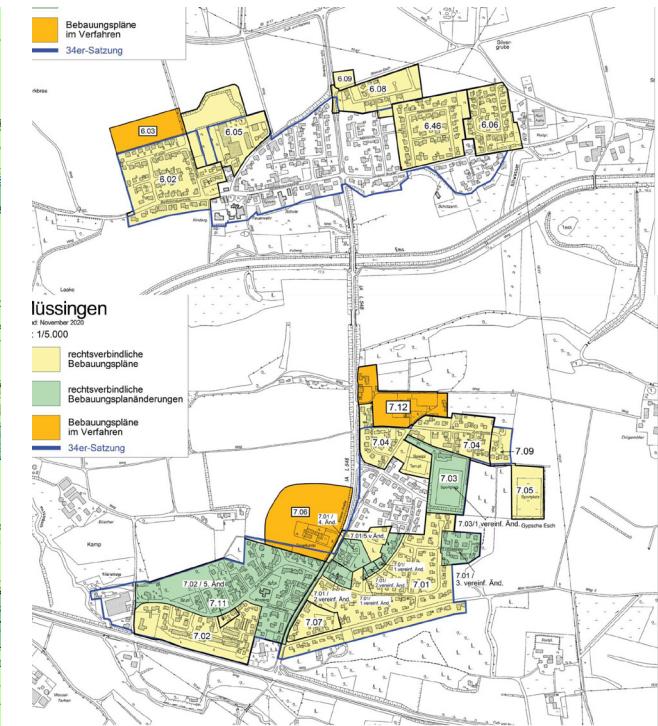
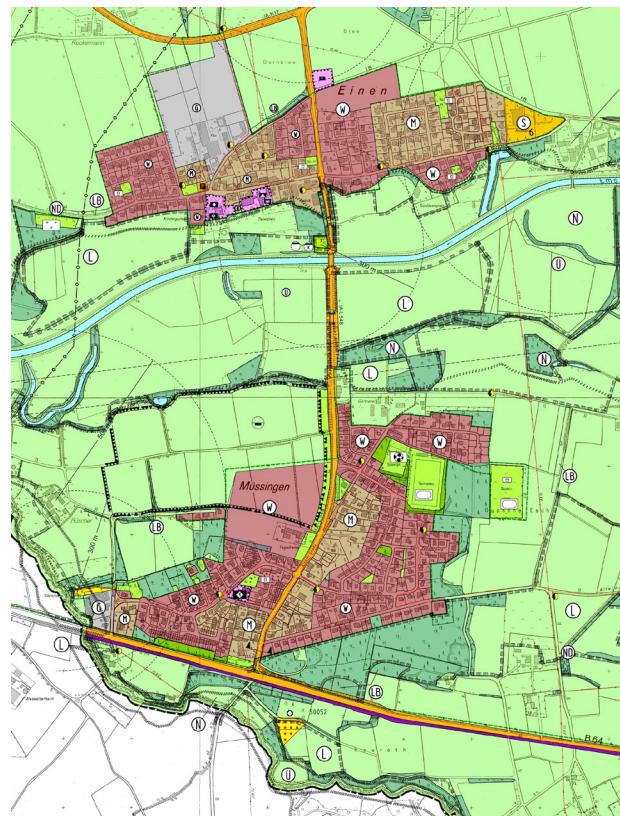
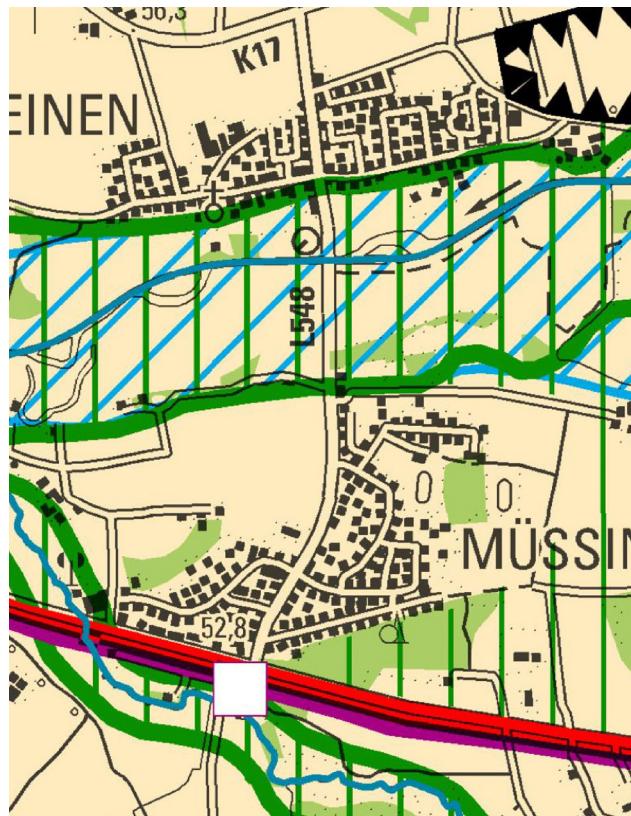
## Hochwasserrisiko

- HQextrem



# **BESTANDSANALYSE**

## Planwerke



# **POTENTIAL- ANALYSE**

**ENTWICKLUNGSPOTENTIALE /  
DORFMITTENPOTENTIAL / FLÄCHENSPIEL**

# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

Restriktionen:



# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

Restriktionen:

- Siedlungsbestand



# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

Restriktionen:

- Siedlungsbestand
- Naturschutz



# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

### Restriktionen:

- Siedlungsbestand
- Naturschutz
- Landschaftsschutz



# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

### Restriktionen:

- Siedlungsbestand
- Naturschutz
- Landschaftsschutz
- Hochwasserrisiko

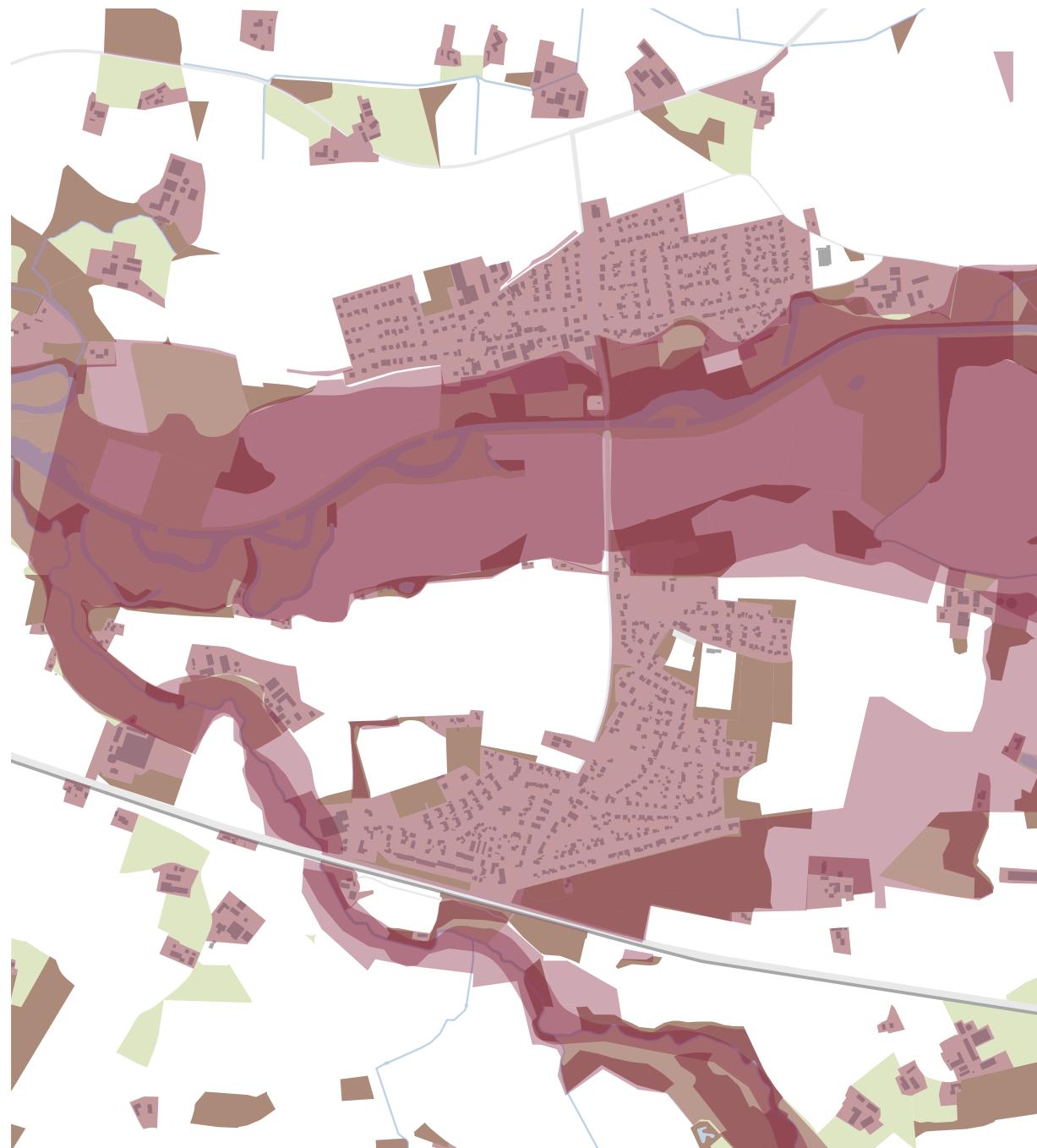


# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

### Restriktionen:

- Siedlungsbestand
- Naturschutz
- Landschaftsschutz
- Hochwasserrisiko
- Waldfläche



# POTENTIALFLÄCHEN

# Herleitung

- Suchraum für Potentialflächen



# POTENTIALFLÄCHEN

## Herleitung

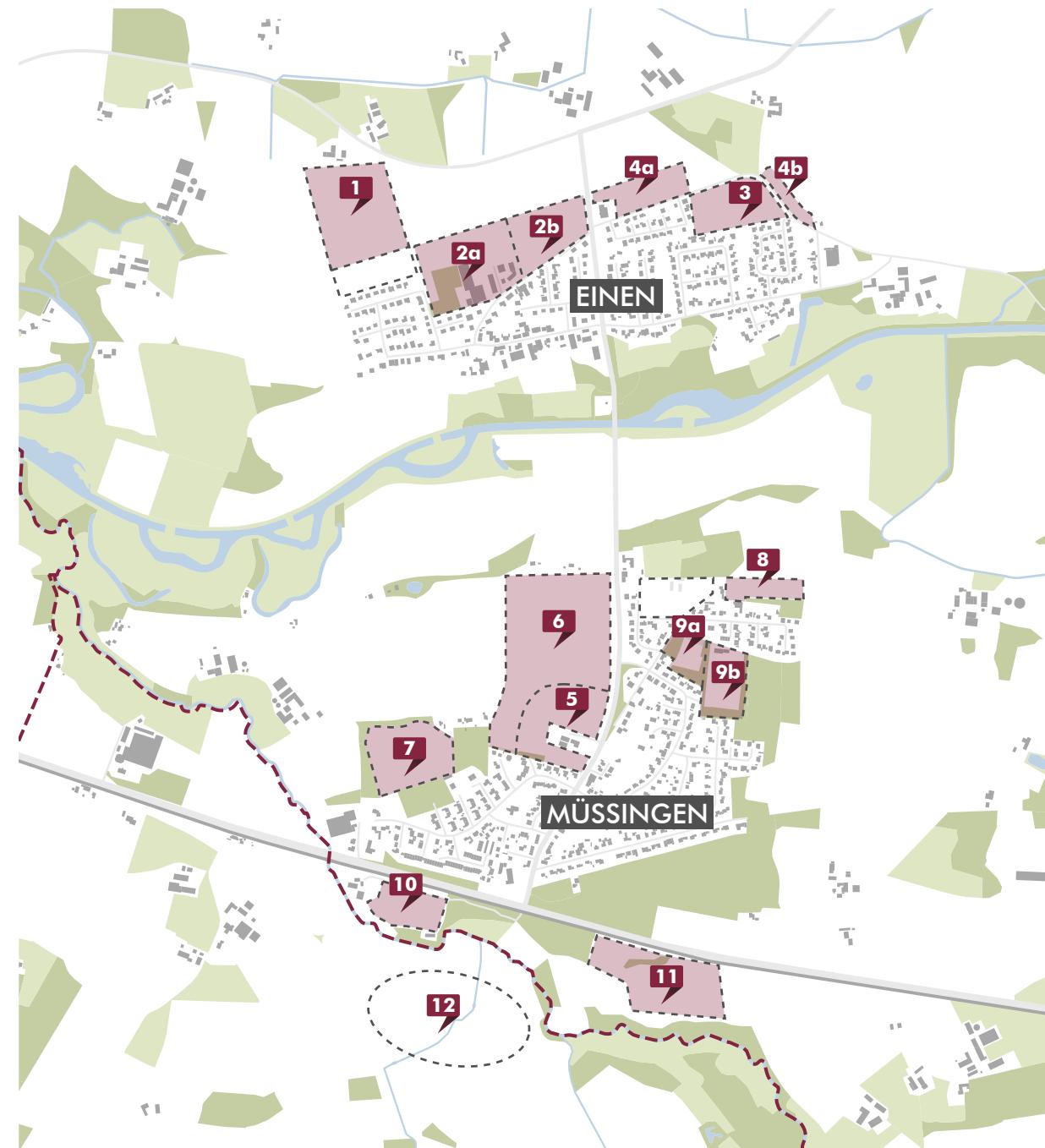
- Potentialflächen im Kontext des bestehenden Siedlungskörpers
- + kommunale Entwicklungsabsichten



# POTENTIALFLÄCHEN

## bauliche Entwicklung

- ausgewählte Potentialflächen



# POTENTIALFLÄCHEN

## Bewertungskriterien

- Erreichbarkeit der Fläche

Bahnhaltelpunkt

Schule, Kita

„Ortskern“, funktionale Mitte

- Bauleitplanung / Landschaftsplanung / Restriktionen / Belastungen

Umweltbelange

Natur- und Landschaftsschutz

Hochwasserrisiko

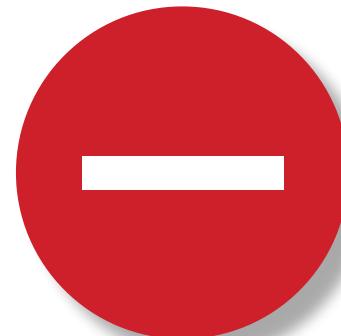
Verkehrsbelastung

Lärmbelastungen

- Lage im Siedlungszusammenhang

Arrondierung Siedlungsraum /  
Eingriff Freiraum

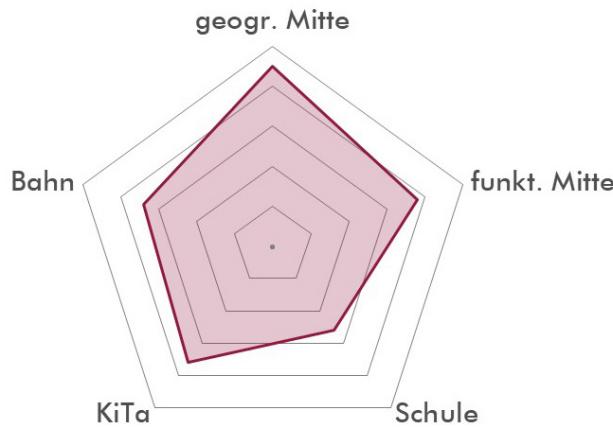
- Erschließungsaufwand
- Nutzungskonflikte  
Integration in den Bestand
- Flächengröße



# POTENTIALFLÄCHEN

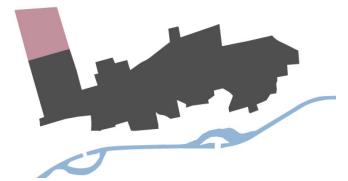
## Bewertungskriterien

- Erreichbarkeit der Fläche  
Bahnhaltepunkt  
Schule, Kita  
„Ortskern“, funktionale Mitte
- Nähe zum Nachbarort  
(geogr. Mitte)  
Potential zum räumlichen Zusammenwachsen



# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 1 - Westlich Grüner Markenweg



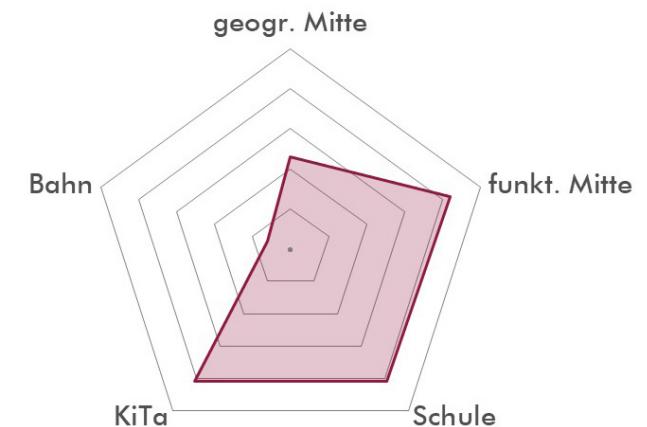
Ortsteil: Einen



Flächengröße: 4,9 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Einen



keine Siedlungsarrondierung



Entfernung Bahnhaltepunkt

Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 2a - Talweg a



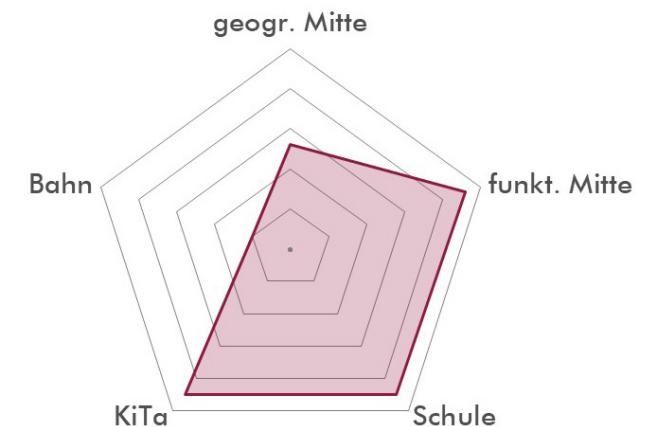
Ortsteil: Einen



Flächengröße: 4,4ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Einen

Siedlungsarrondierung

gewerbl. Nutzung

Entfernung Bahnhaltepunkt

Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 2b - Talweg b



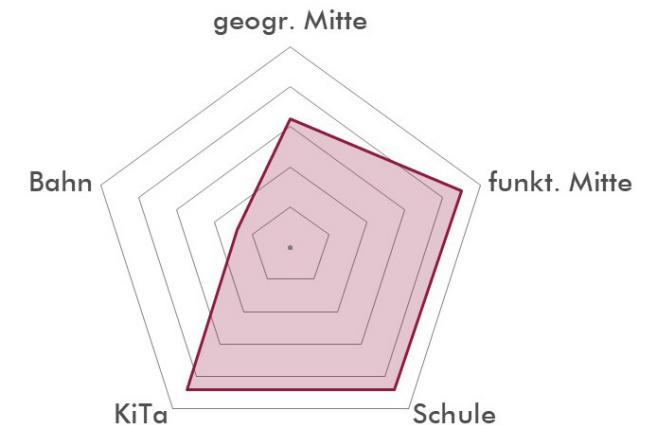
Ortsteil: Einen



Flächengröße: 2,3ha



Erreichbarkeit der Fläche



- + Nähe zur Ortsmitte Einen
- ++ Siedlungsarrondierung
- Entfernung Bahnhaltepunkt

Eignung: ★★★★☆

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 3 - Südlich Streinen Esch



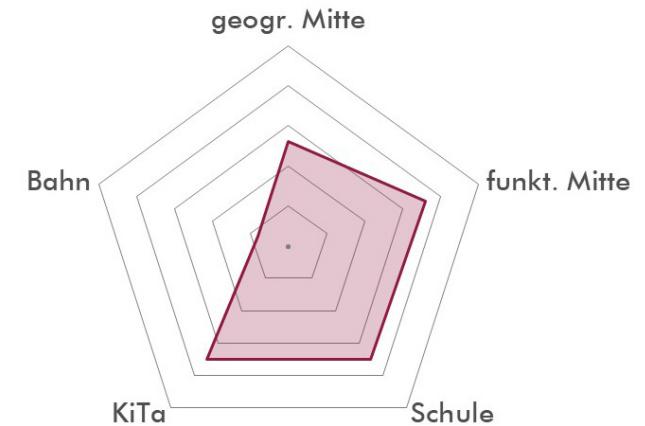
Ortsteil: Einen



Flächengröße: 2,3 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Siedlungsarrondierung

Entfernung Bahnhaltepunkt

Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 4a - Nördlich Steinen Esch a



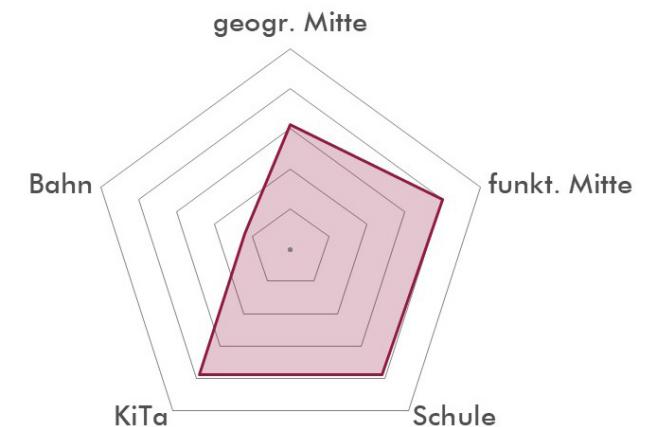
Ortsteil: Einen



Flächengröße: 1,6 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Erschließung vorhanden



gegenüberliegend rückwärtige Bebauung



Entfernung Bahnhaltepunkt

Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 4b - Nördlich Steinen Esch b



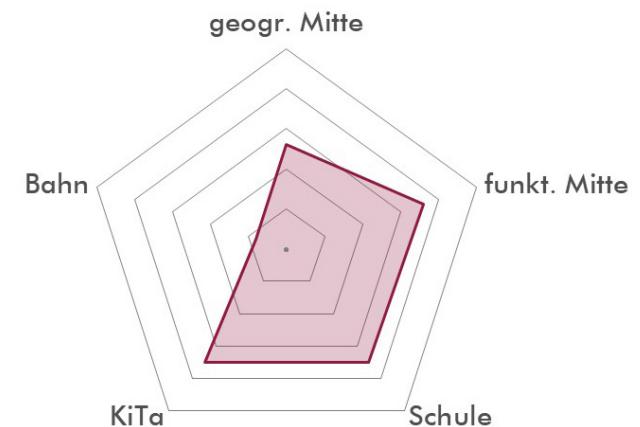
Ortsteil: Einen



Flächengröße: 0,5 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Erschließung vorhanden



keine wirkliche Siedlungsarrondierung

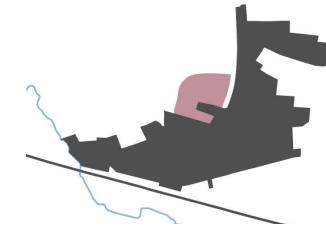


Entfernung Bahnhaltelpunkt

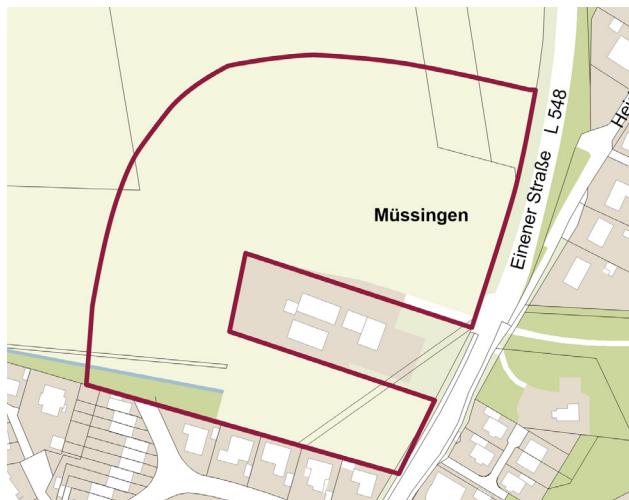
Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 5 - Tegelkamp B-Plan



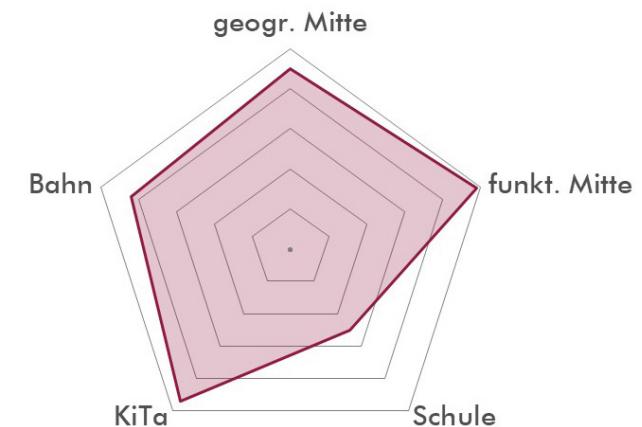
Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 3,4ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Müssingen



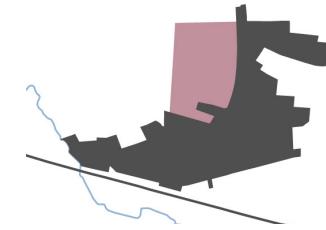
Siedlungsarrondierung

Eignung:

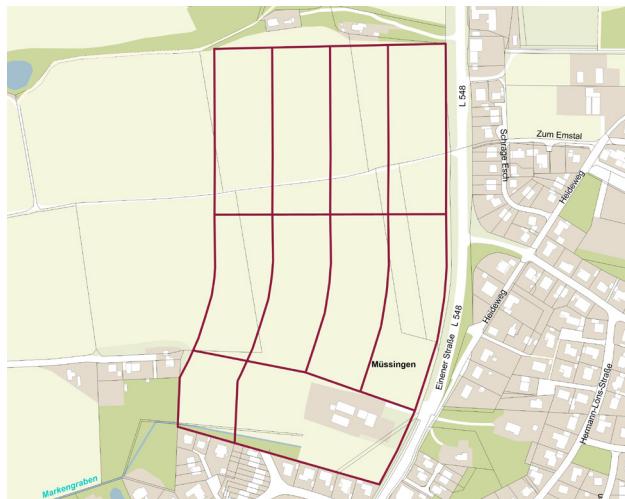


# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 6 - Tegelkamp / Emstal



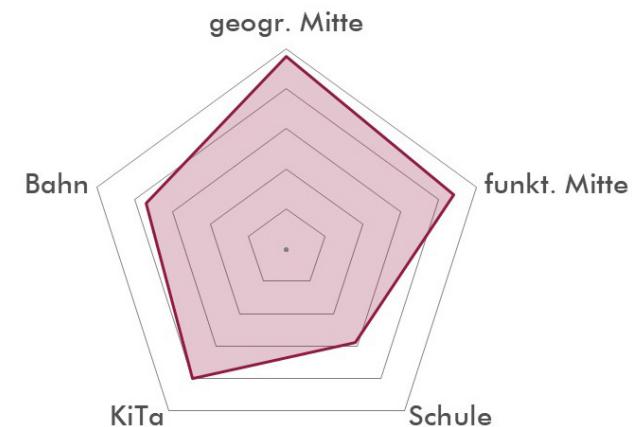
Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 12,4 ha



Erreichbarkeit der Fläche

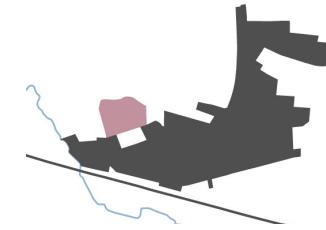


- Nähe zur Ortsmitte Müssingen
- Nähe zur geografischen Mitte
- Siedlungsarrondierung

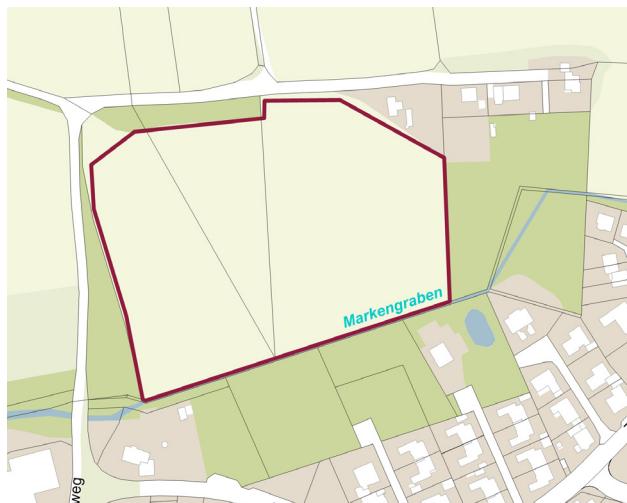
Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 7 - Stadtmann / Büscher



Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 3,1ha



Nähe zum Bahnhaltepunkt



keine wirkliche Siedlungsarrondierung



LB angrenzender Baumbestand

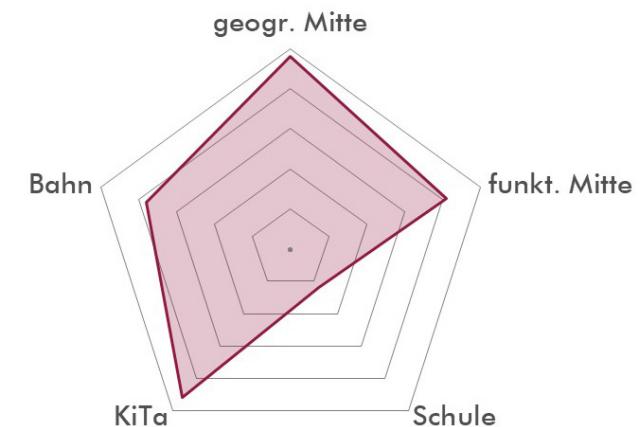


Risikofläche Hochwasser



hoher Erschließungsaufwand

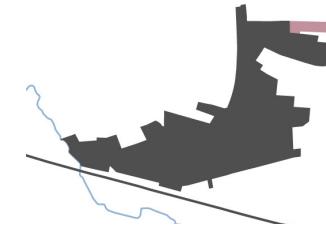
Erreichbarkeit der Fläche



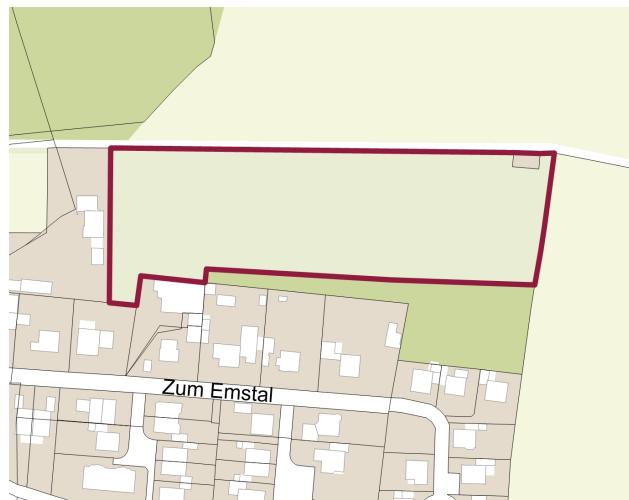
Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 8 - Östlich Gärtnerei



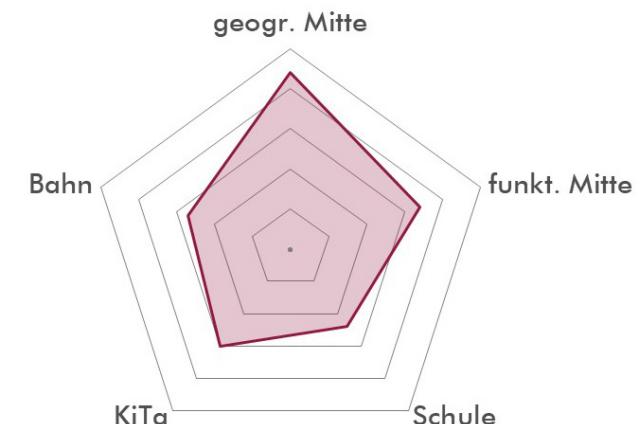
Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 1,2 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur geografischen Mitte



Siedlungsarrondierung

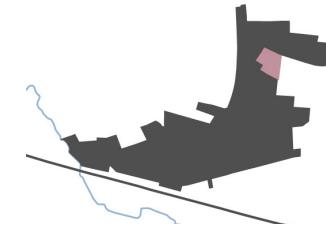


Randlage

Eignung:

# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 9a - Sportplatz a



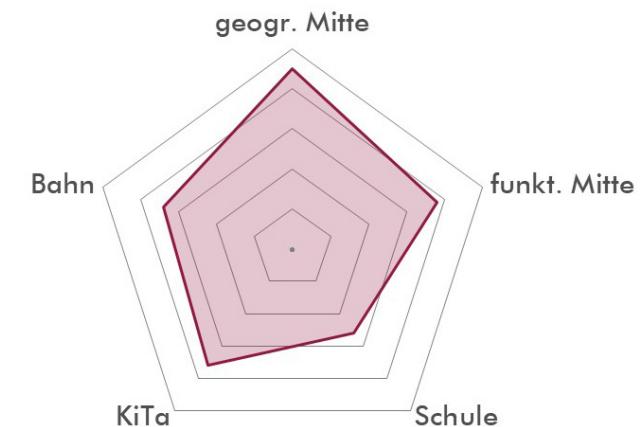
Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 1,0 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Arrondierung / Nachverdichtung



großer Baumbestand



Lärmbelastungen Gaststättenbetrieb und Sportplatz

Eignung:

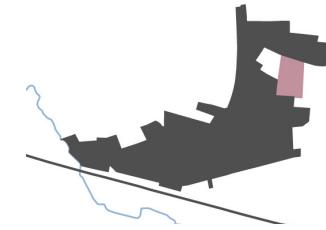
# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 9b - Sportplatz b

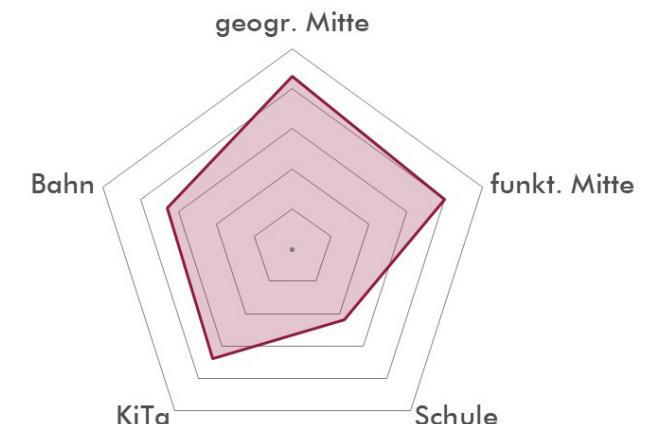
Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 1,9 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Arrondierung / Nachverdichtung



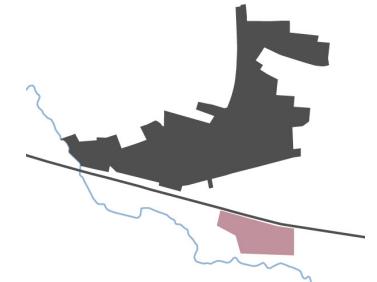
Ersatzfläche Sportplatz notwendig

Eignung:

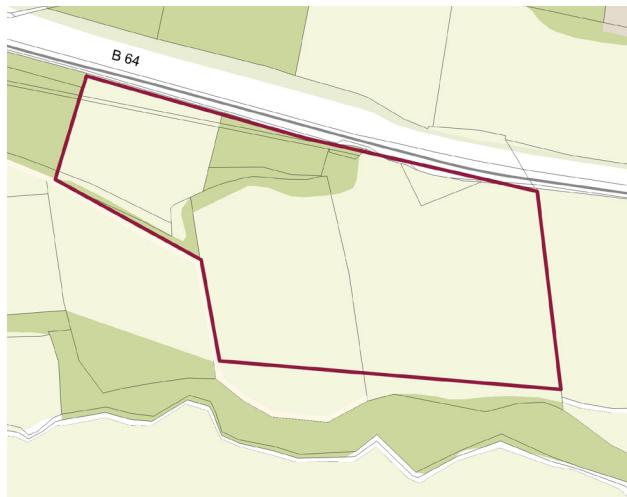


# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 11 - Nördlich Mussenbach



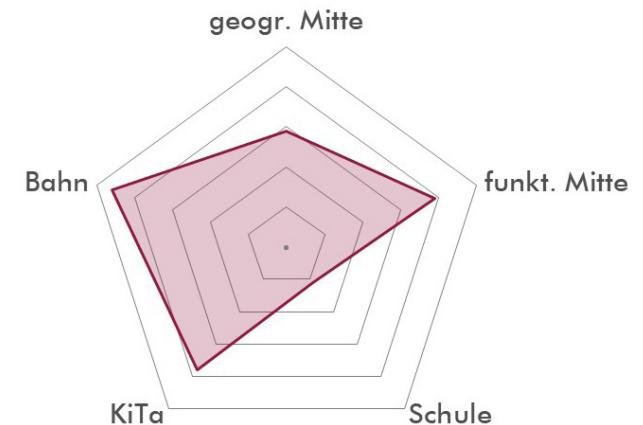
Ortsteil: Müssingen



Flächengröße: 4 ha



Erreichbarkeit der Fläche



  Nähe Bahnhaltepunkt

  Entwicklung im Außenbereich

 verkehrliche Barriere / isolierte Lage

 Verkehrsimmisionen

Eignung: 

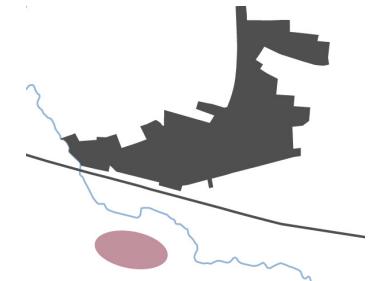
# POTENTIALFLÄCHE

## Nr. 12 - Everswinkel

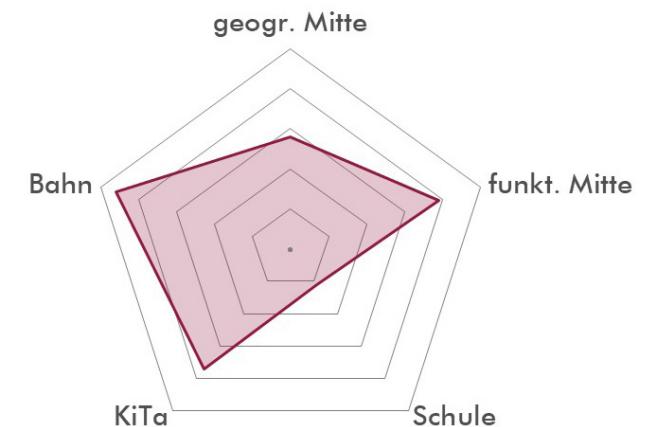
Ortsteil: Everswinkel



Flächengröße: mind. 8,0 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe Bahnhaltelpunkt

Entwicklung im Außenbereich

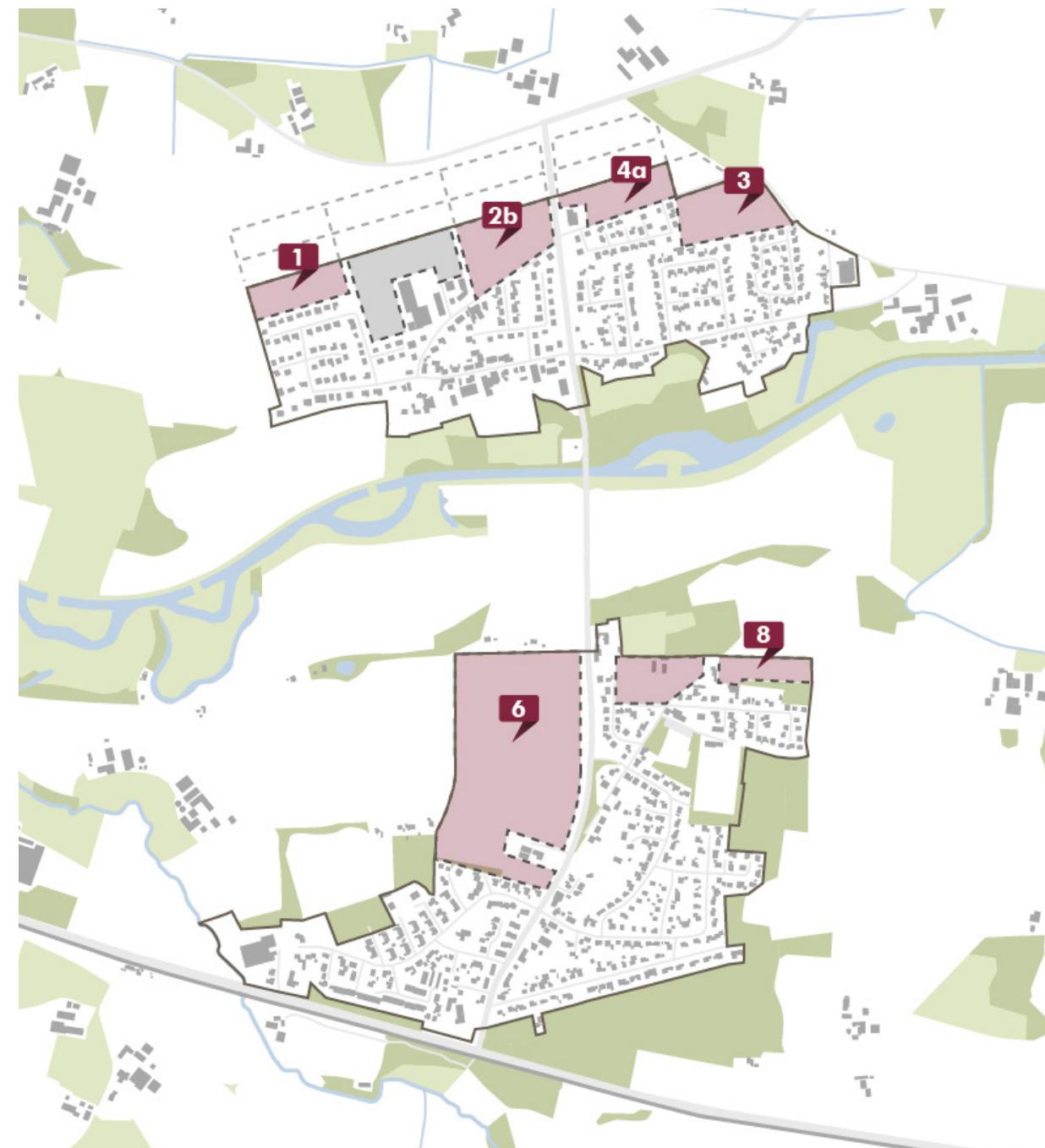
verkehrliche + naturräumliche Barriere

Gemeindegebiet Everswinkel

Eignung:

# ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

## Empfehlung



# DORFMITTE

## Potentialanalyse

Faktoren:

- Nähe zu Ortsmittten
- Nähe zur geografischen Mitte
- Nähe zur Nord-Süd-Achse



# DORFMITTE

## Potentialanalyse

Faktoren:

- Nähe zu Ortsmitten
- Nähe zur geografischen Mitte
- Nähe zur Nord-Süd-Achse



# DORFMITTE

## Potentialanalyse

### Faktoren:

- Nähe zu Ortsmitten
- Nähe zur geografischen Mitte
- Nähe zur Nord-Süd-Achse



# DORFMITTE

## Potentialanalyse

Faktoren:

- Nähe zu Ortsmittten
- Nähe zur geografischen Mitte
- Nähe zur Nord-Süd-Achse



# DORFMITTE

## Potentialanalyse

- Suchraum Dorfplatz



