

STRUKTURKONZEPT EINEN & MÜSSINGEN

BESTANDS- UND POTENTIALFLÄCHENANALYSE

BAULAND AN DER SCHIENE



INHALT

1. Anlass und Idee
2. Bestandsanalyse
3. Potentialanalyse

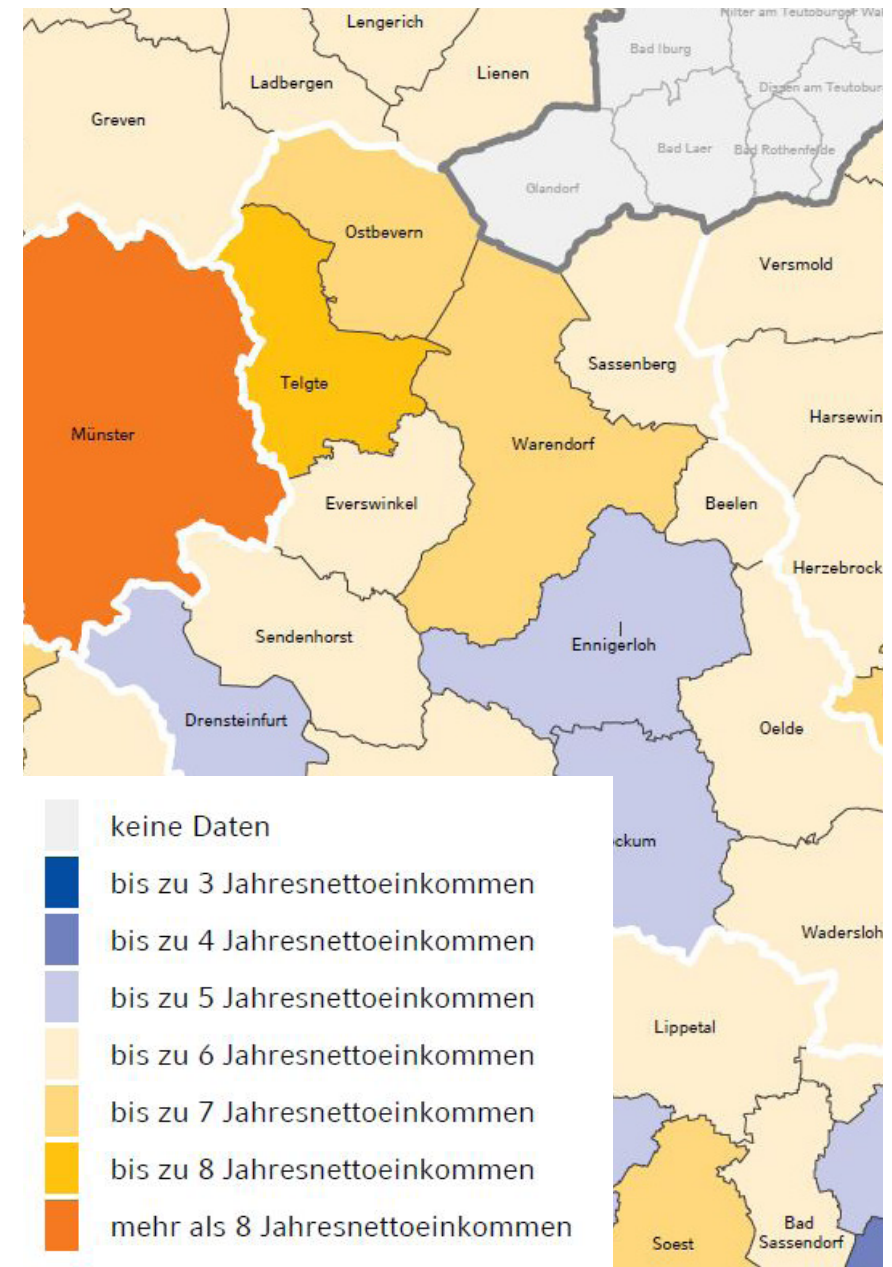


ANLASS & IDEE

ANLASS / IDEE DER DORFENTWICKLUNG

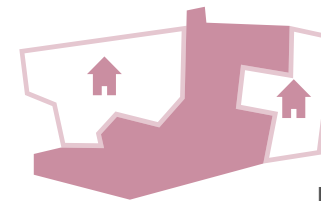
ANLASS

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

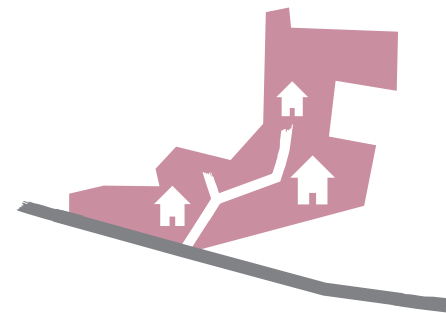


IDEE DER DORFENTWICKLUNG

- ▶ Entwicklung von Wohnbauland
- ▶ Schaffung vielseitiges Wohnraumangebot
- ▶ Bahnpendlerfreundliches Wohnangebot



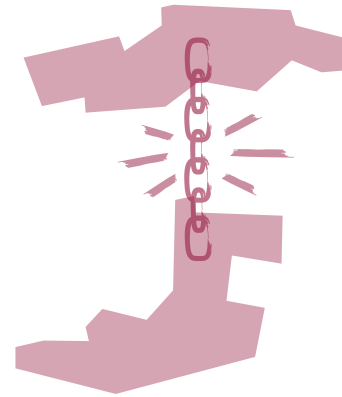
Bauland schaffen



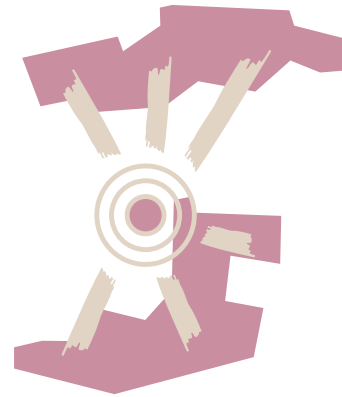
Wohnen an der Schiene

IDEE DER DORFENTWICKLUNG

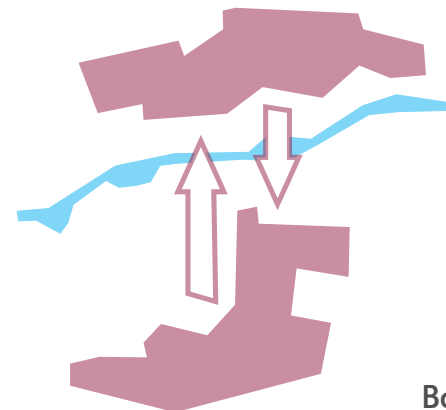
- ▶ Zusammenbringen der Ortsteile
- ▶ Standortfindung Dorfplatz
- ▶ Verbesserung der innerörtlichen Verbindungen



Gemeinschaft stärken



Dorfmitte finden



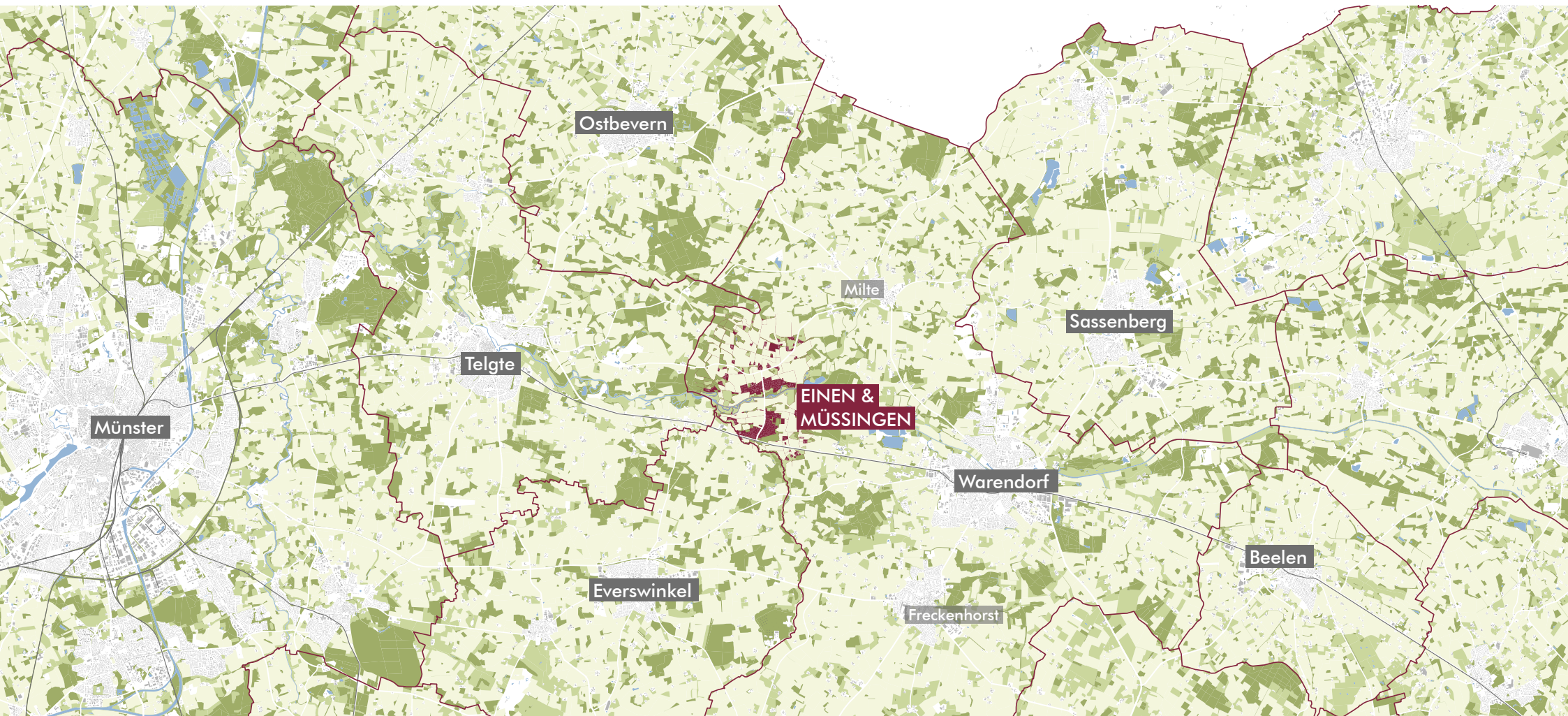
Barrieren überwinden

BESTANDS- ANALYSE

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

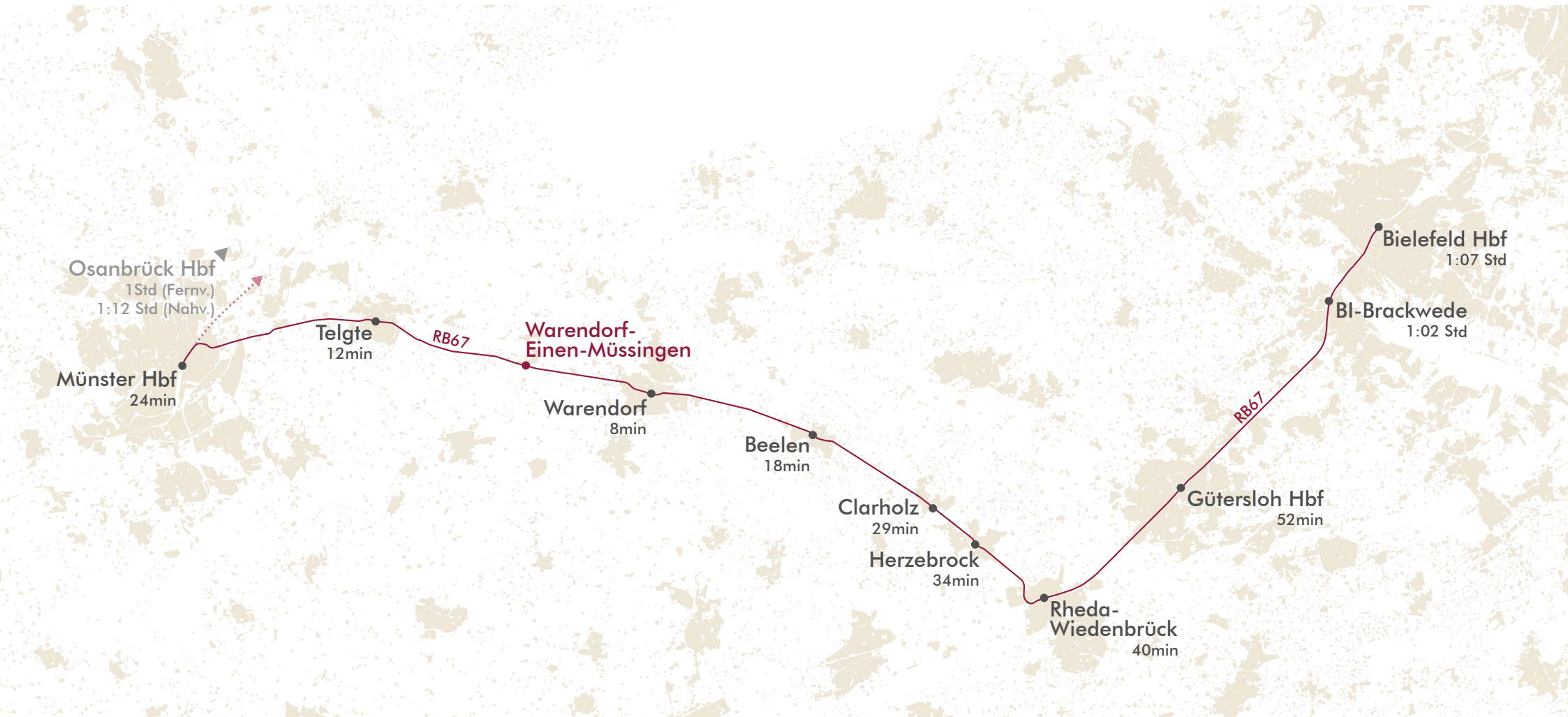
RÄUMLICHE EINORDNUNG

Umland



RÄUMLICHE EINORDNUNG

Erreichbarkeit Schiene



RÄUMLICHE EINORDNUNG

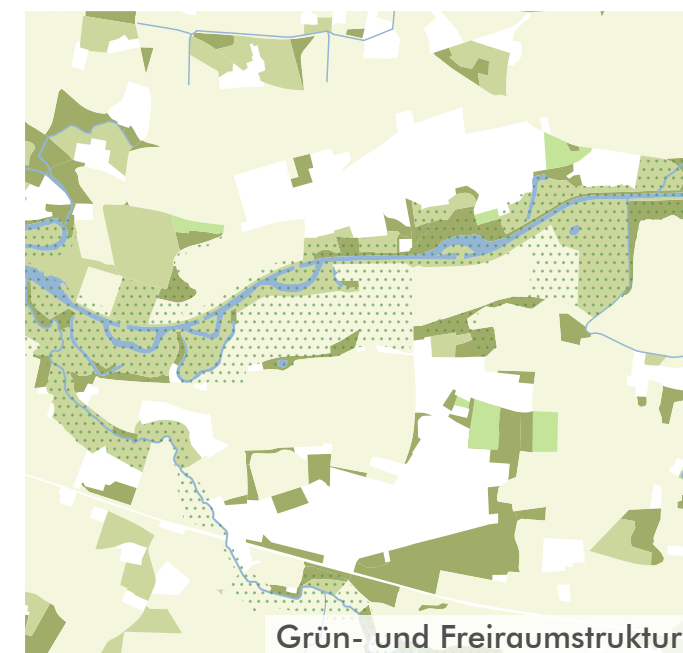
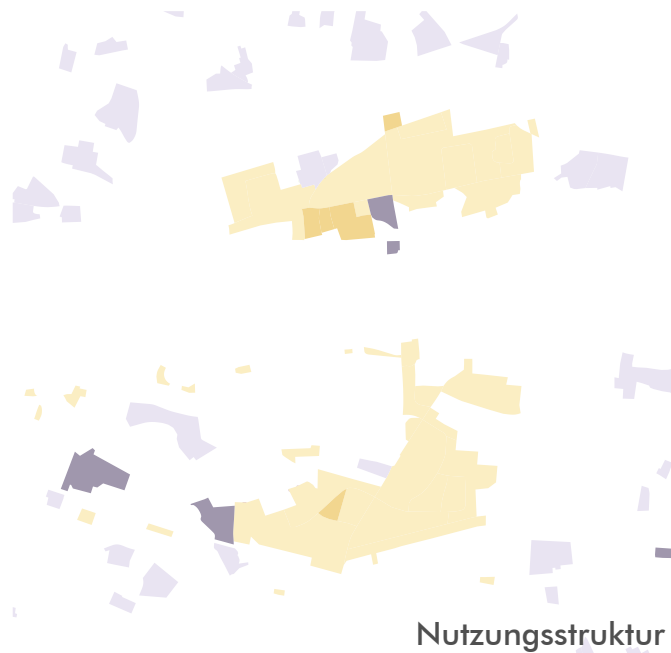
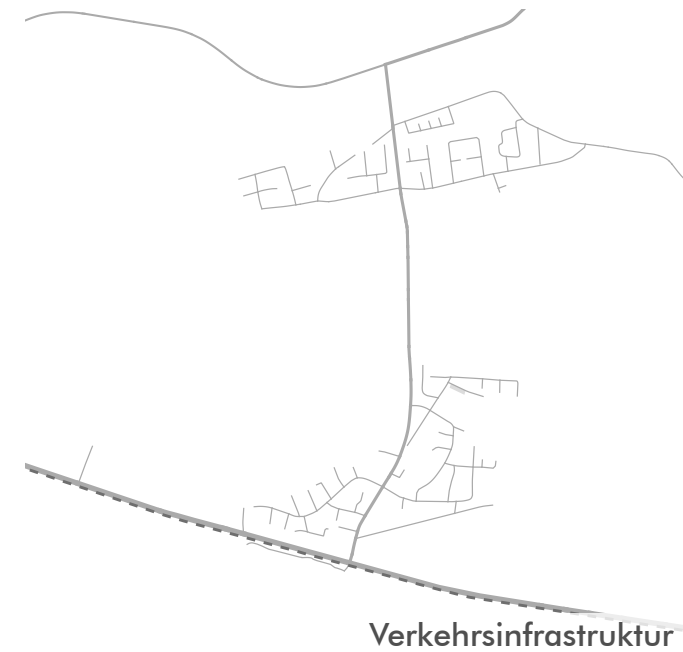
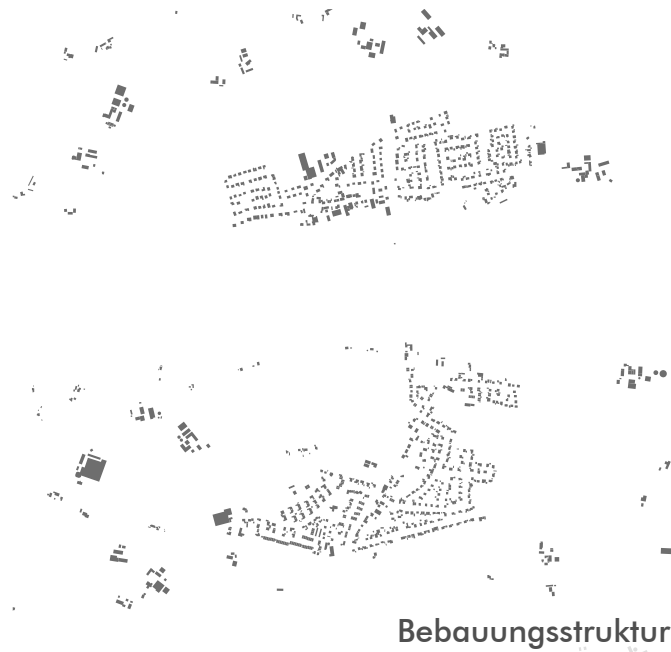
Ortslage

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



BESTANDSANALYSE

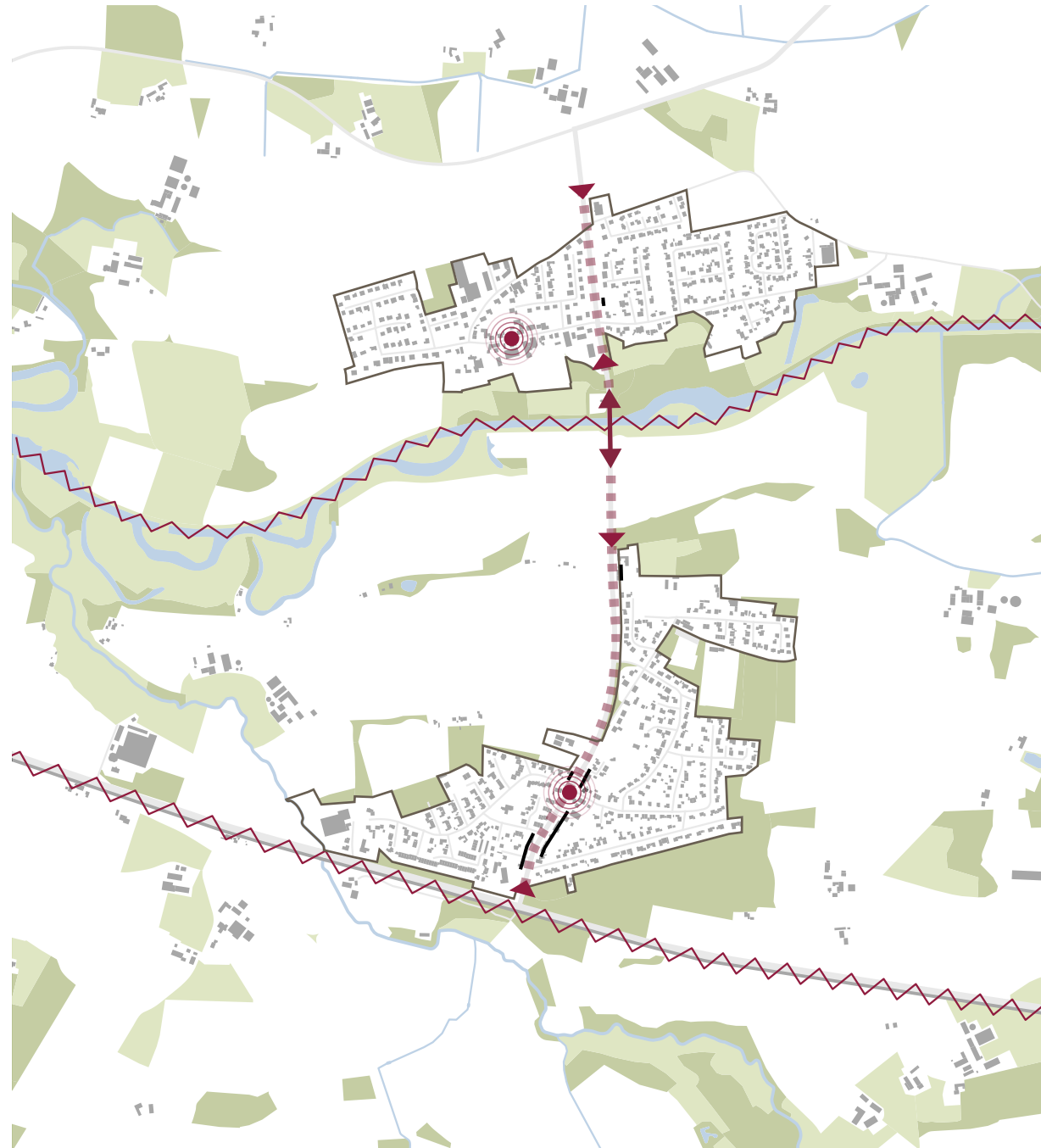
Struktur



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 Bahnhofsteppunkt
- 60-Minuten Takt



BESTANDSANALYSE

ÖPNV

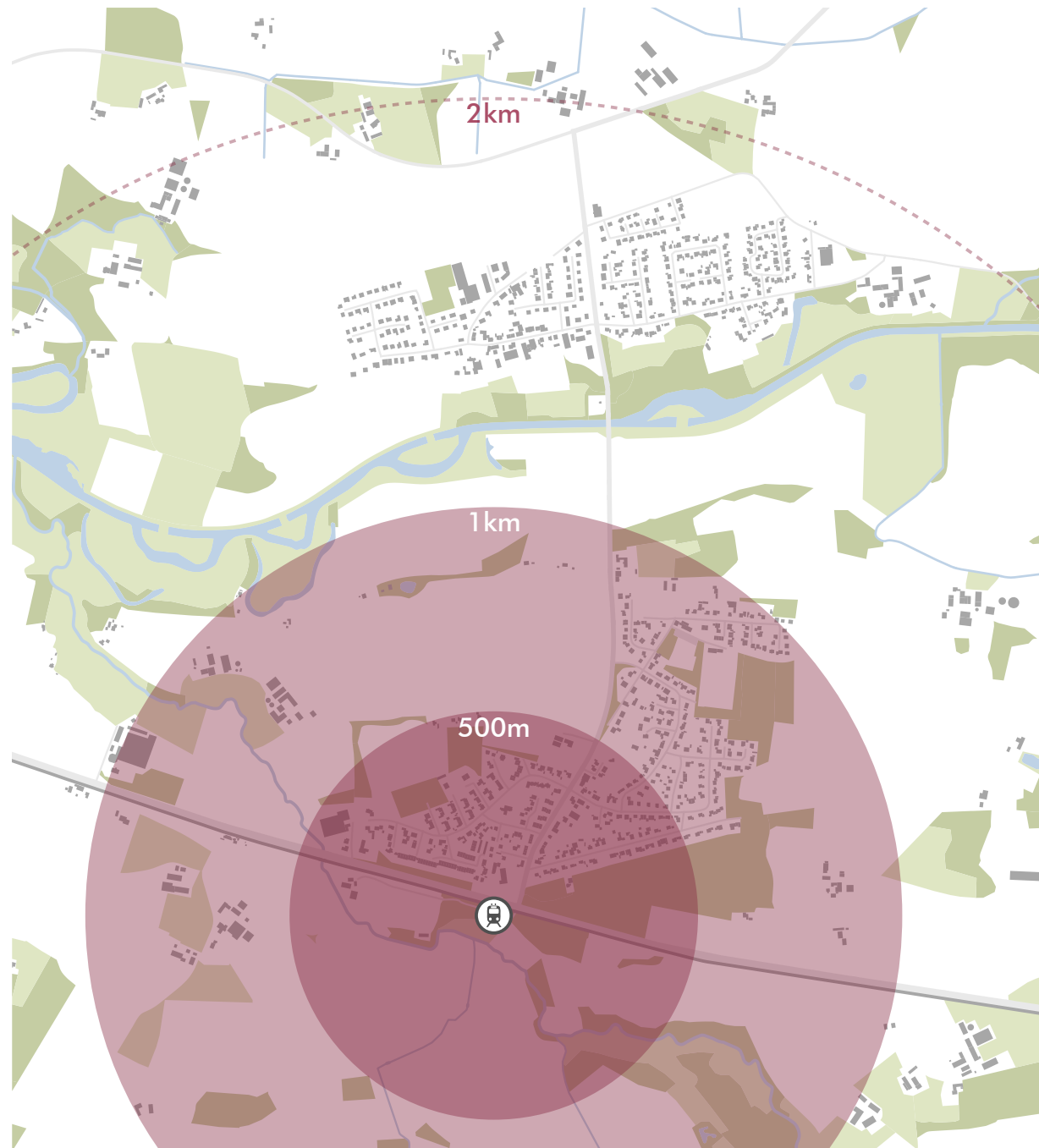
- gute fußläufige Erreichbarkeit
300m-Radius
- Randbereiche Einen
größere Entfernungen



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



Bestands- und Potentialflächenanalyse - Einen & Müssingen



BESTANDSANALYSE

Radverkehr



Bestands- und Potentialflächenanalyse - Einen & Müssingen



BESTANDSANALYSE

Umwelt

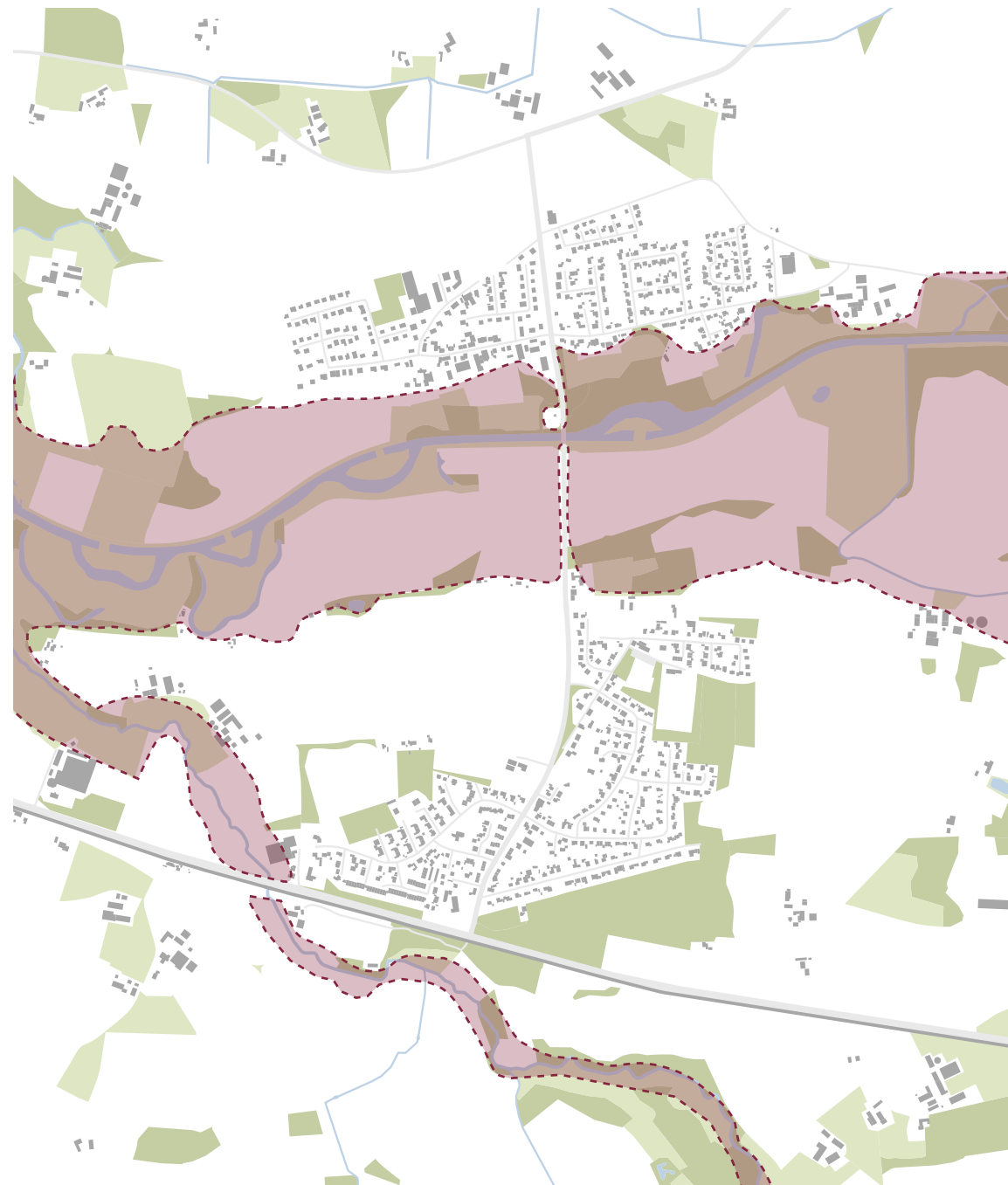
- Naturräume entlang Ems und Müssenbach
- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsbestandteile



BESTANDSANALYSE

Hochwasserrisiko

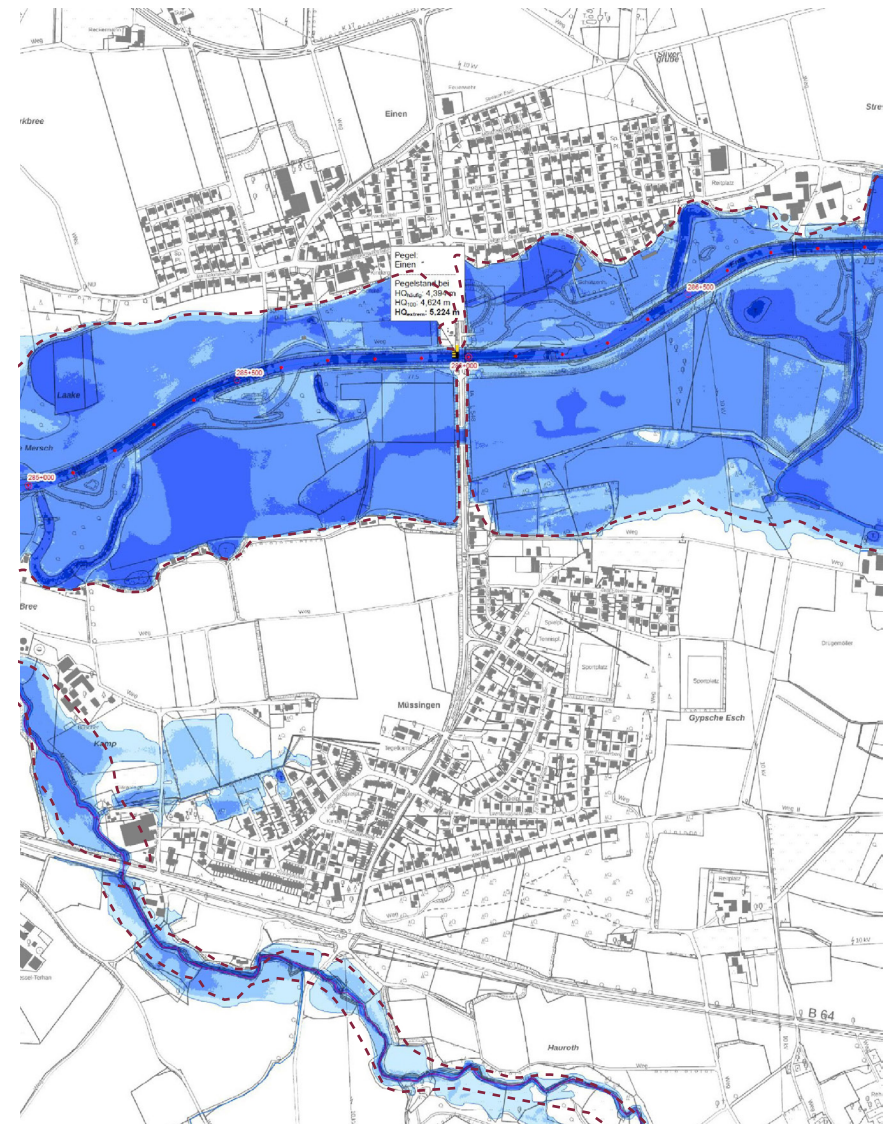
- Überschwemmungsgebiet (HQ100)



BESTANDSANALYSE

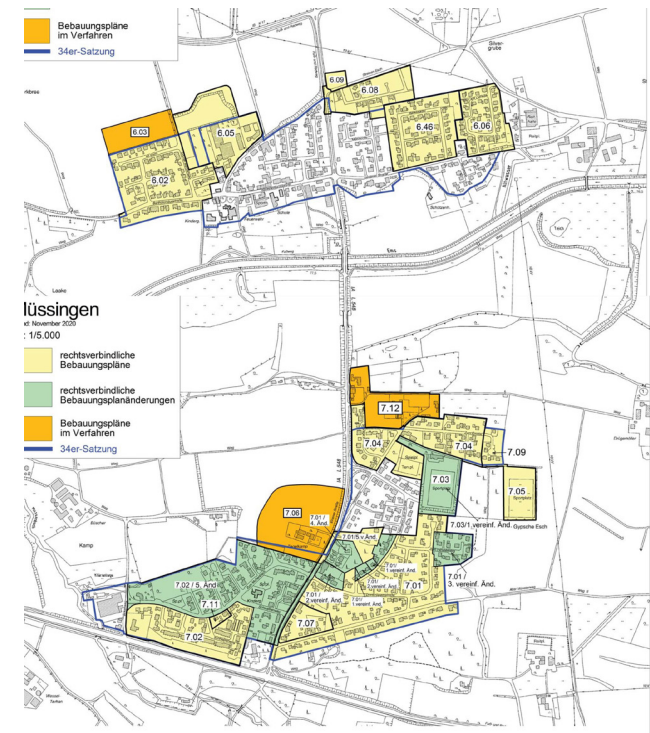
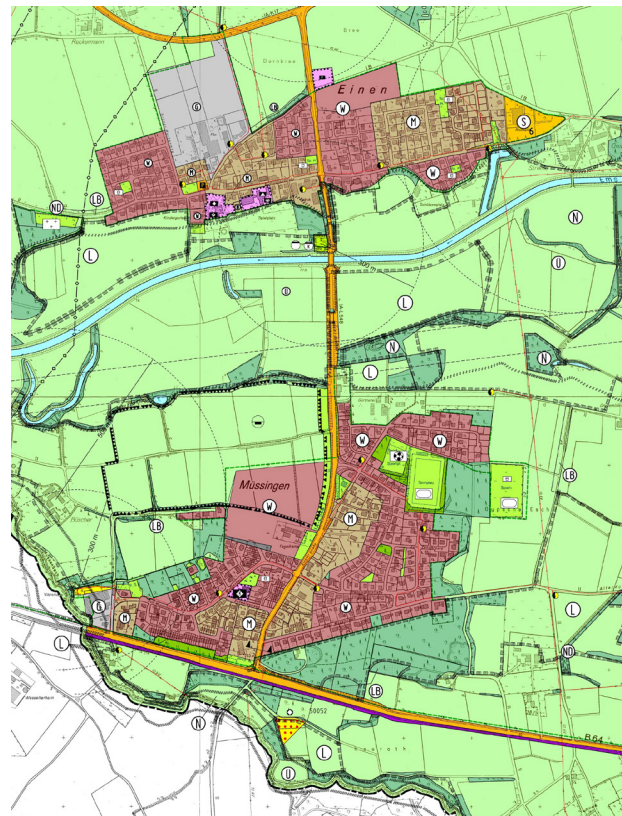
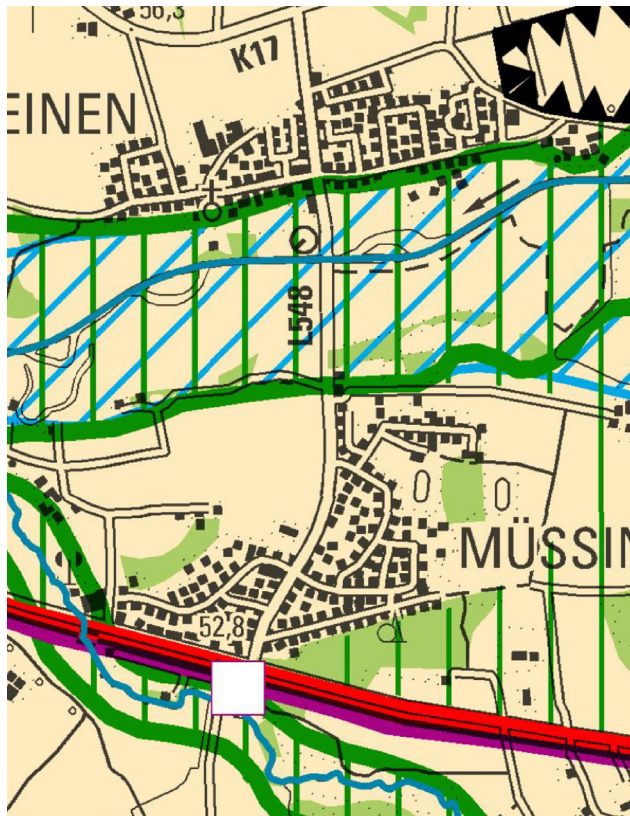
Hochwasserrisiko

- 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

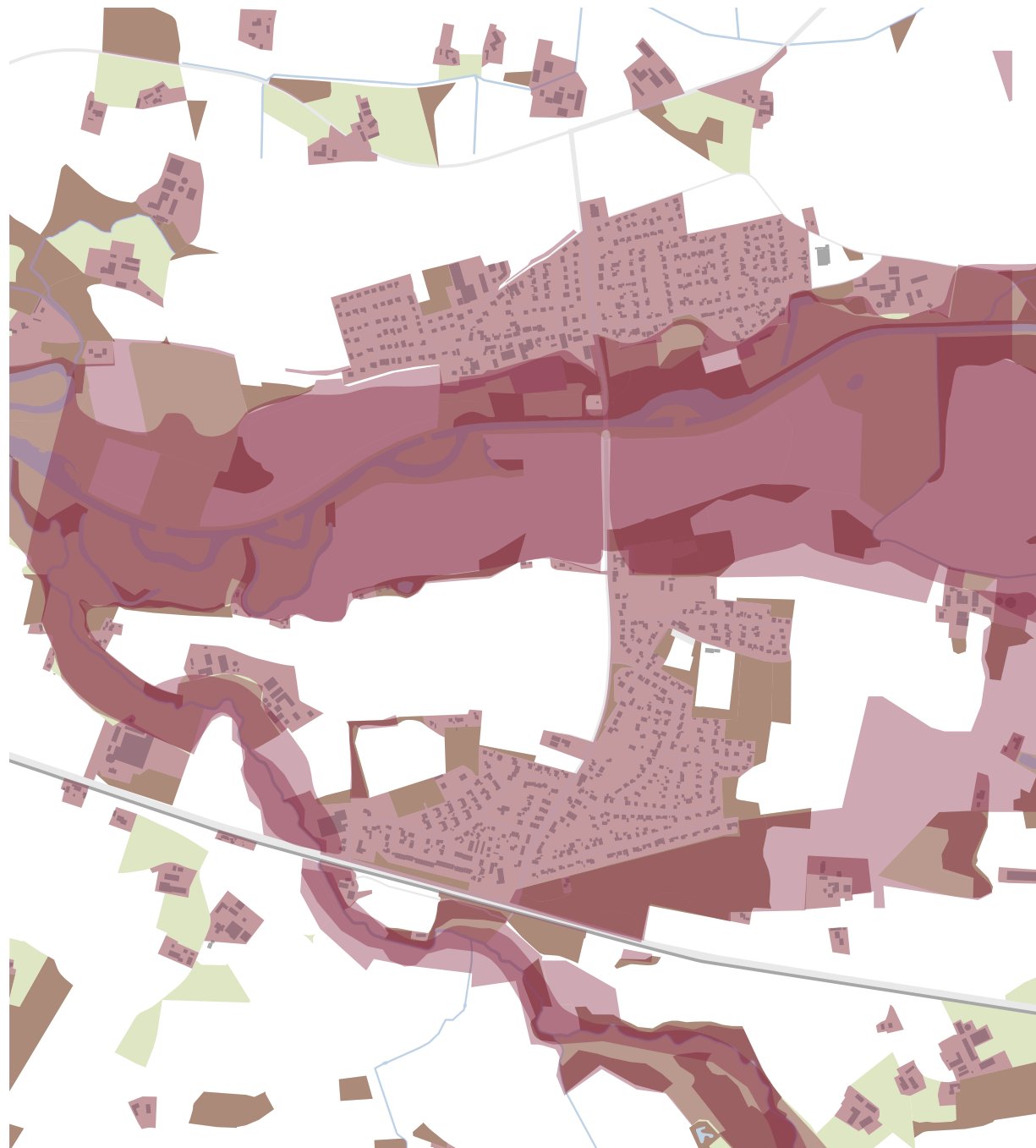


POTENTIALFLÄCHEN

Herleitung

Restriktionen:

- Siedlungsbestand
- Naturschutz
- Landschaftsschutz
- Hochwasserrisiko
- Waldfläche



POTENTIALFLÄCHEN

Herleitung

- Suchraum für Potentialflächen



POTENTIALFLÄCHEN

Herleitung

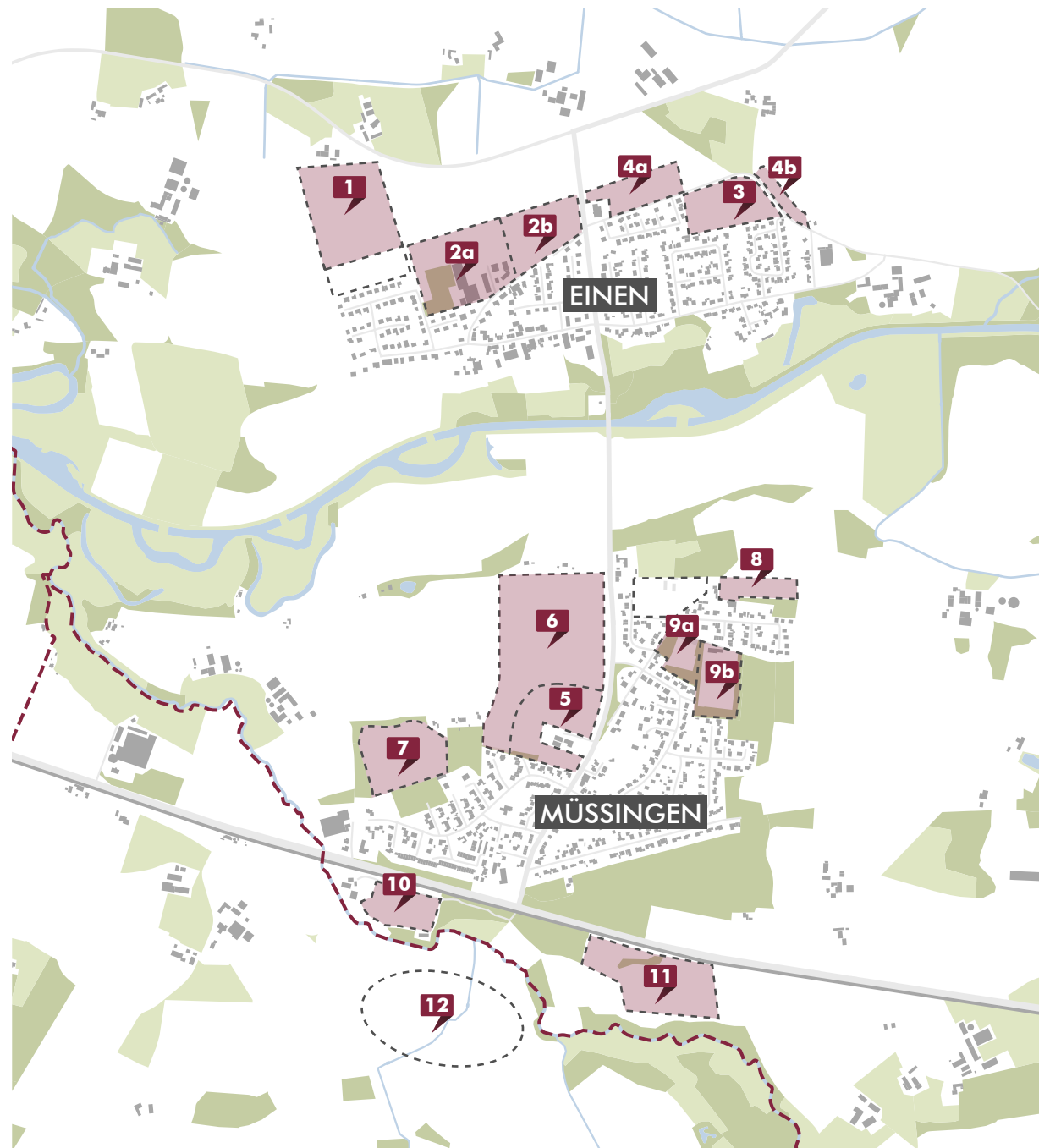
- Potentialflächen im Kontext des bestehenden Siedlungskörpers
- + kommunale Entwicklungsabsichten



POTENTIALFLÄCHEN

bauliche Entwicklung

- ausgewählte Potentialflächen



POTENTIALFLÄCHEN

Bewertungskriterien

- Erreichbarkeit der Fläche

Bahnhaltepunkt

Schule, Kita

„Ortskern“, funktionale Mitte

- Bauleitplanung / Landschaftsplanung /
Restriktionen / Belastungen

Umweltbelange

Natur- und Landschaftsschutz

Hochwasserrisiko

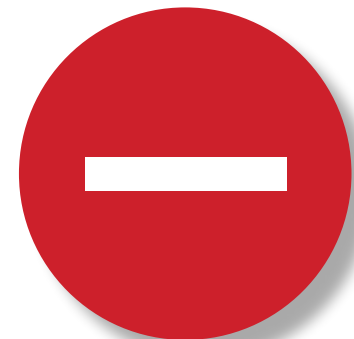
Verkehrsbelastung

Lärmbelastungen

- Lage im Siedlungszusammenhang

Arrondierung Siedlungsraum /
Eingriff Freiraum

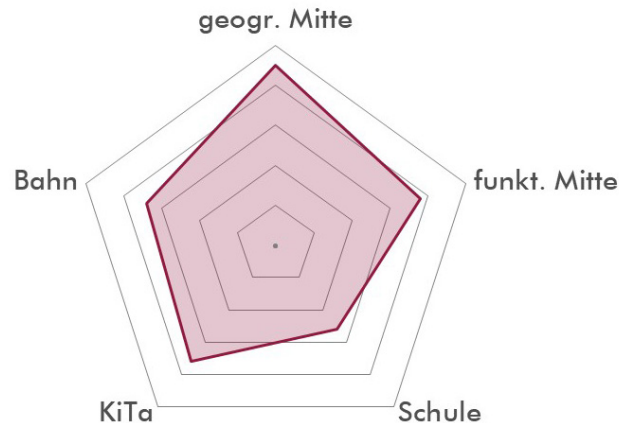
- Erschließungsaufwand
- Nutzungskonflikte
Integration in den Bestand
- Flächengröße



POTENTIALFLÄCHEN

Bewertungskriterien

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

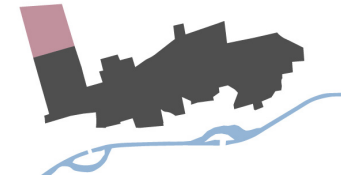


Bestands- und Potentialflächenanalyse - Einen & Müssingen



POTENTIALFLÄCHE

Nr. 1 - Westlich Grüner Markenweg

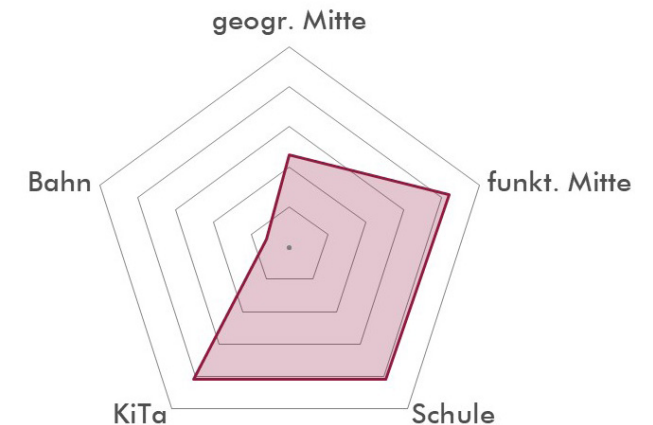


Ortsteil: Eining

Flächengröße: 4,9 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Eining



keine Siedlungsarrondierung



Entfernung Bahnhofpunkt

Eignung: ★★★★★

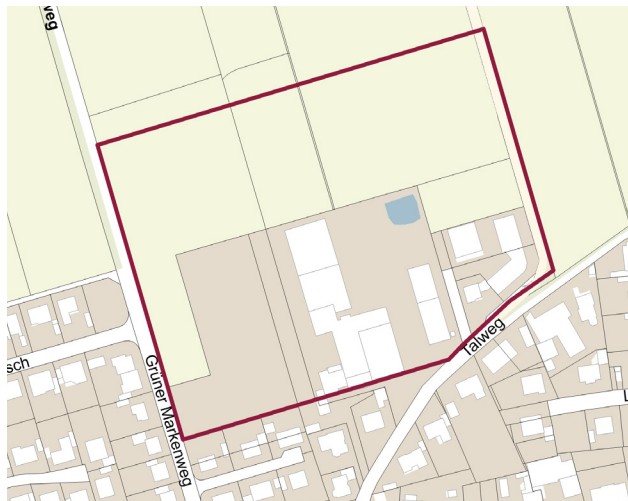
POTENTIALFLÄCHE

Nr. 2a - Talweg a

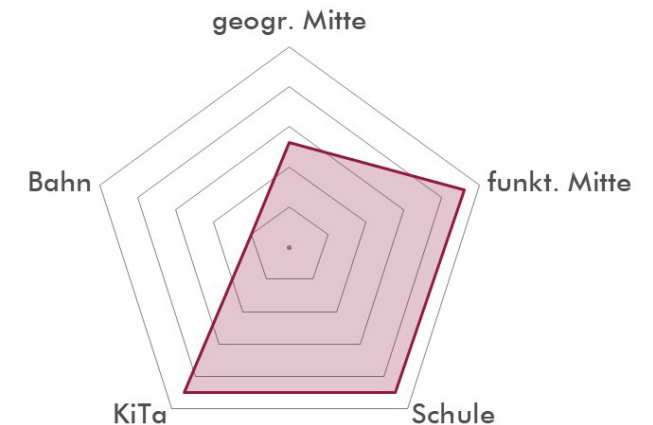


Ortsteil: Eining

Flächengröße: 4,4ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Eining



Siedlungsarrondierung



gewerbl. Nutzung



Entfernung Bahnhofpunkt

Eignung: ★★☆☆☆

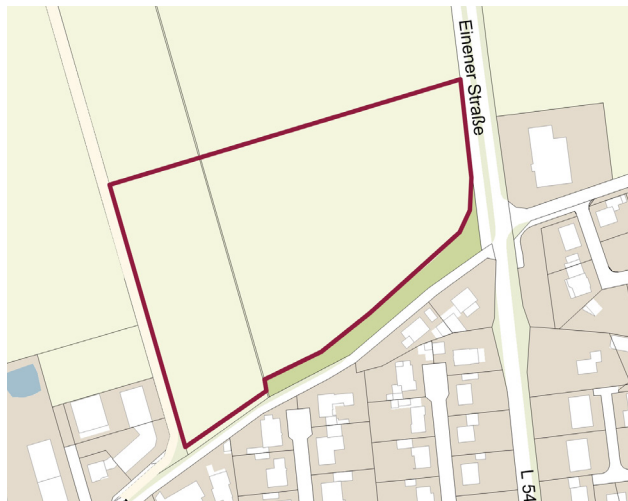
POTENTIALFLÄCHE

Nr. 2b - Talweg b

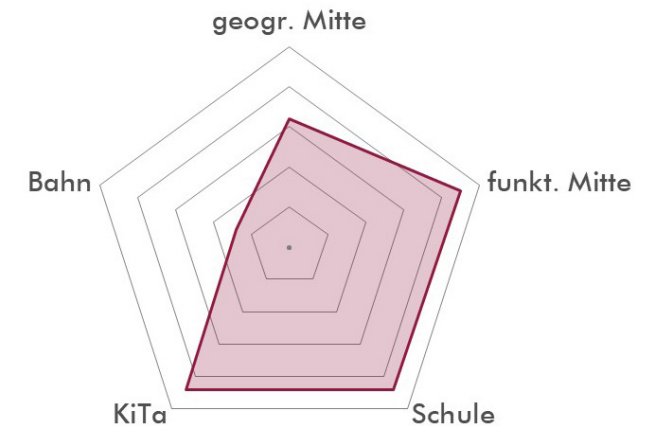


Ortsteil: Eining

Flächengröße: 2,3ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Eining



Siedlungsarrondierung

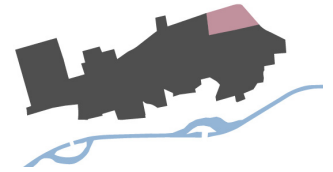


Entfernung Bahnhaltepunkt

Eignung: ★★★★★

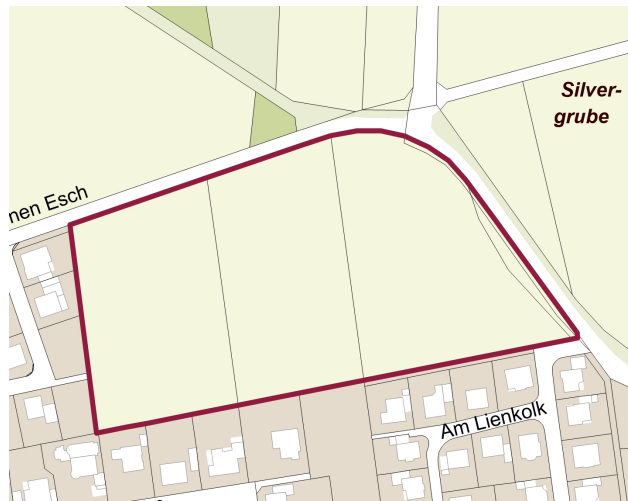
POTENTIALFLÄCHE

Nr. 3 - Südlich Streinen Esch

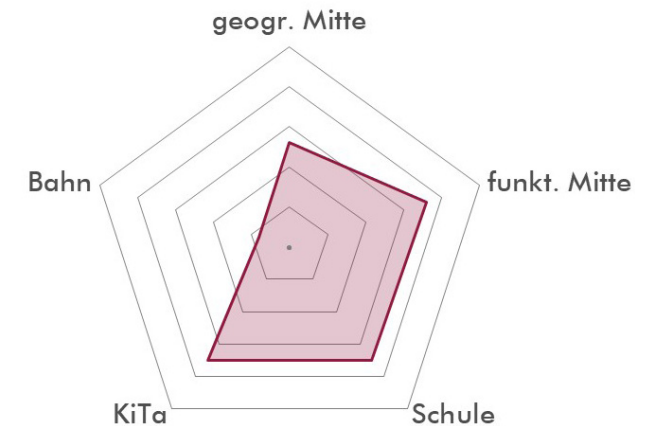


Ortsteil: Einingen

Flächengröße: 2,3 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Siedlungsarrondierung

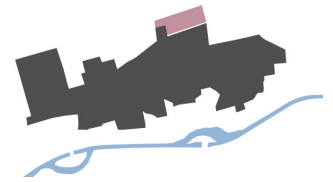


Entfernung Bahnhofpunkt

Eignung: ★★★★★

POTENTIALFLÄCHE

Nr. 4a - Nördlich Steinen Esch a

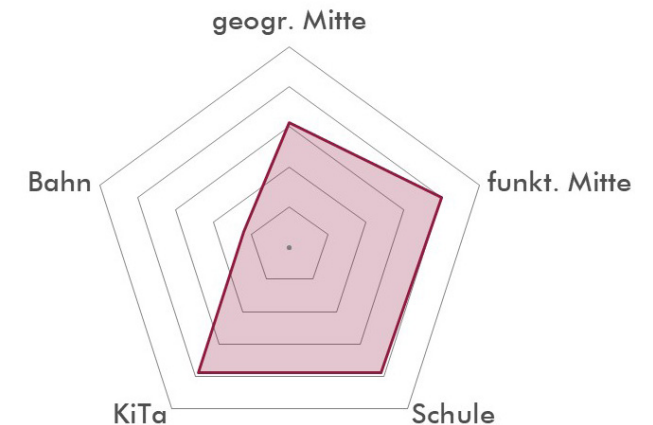


Ortsteil: Einingen

Flächengröße: 1,6 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Erschließung vorhanden



gegenüberliegend rückwärtige Bebauung

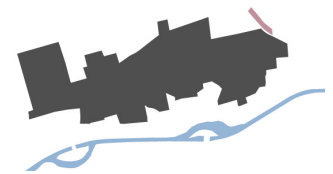


Entfernung Bahnhofpunkt

Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

Nr. 4b - Nördlich Steinen Esch b

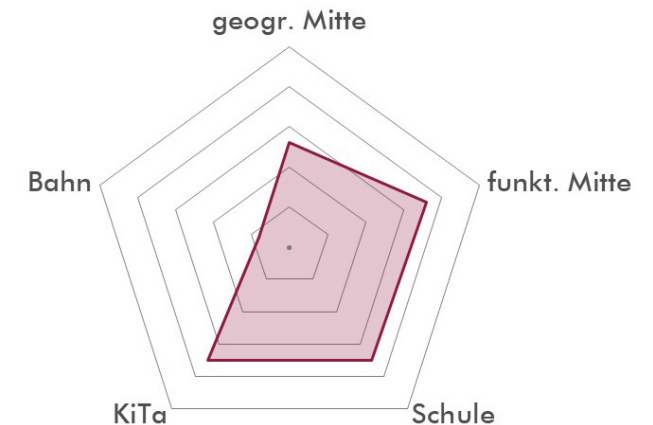


Ortsteil: Eining

Flächengröße: 0,5 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Erschließung vorhanden



keine wirkliche Siedlungsarrondierung



Entfernung Bahnhofpunkt

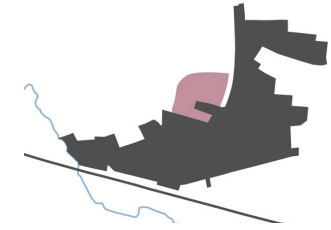
Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

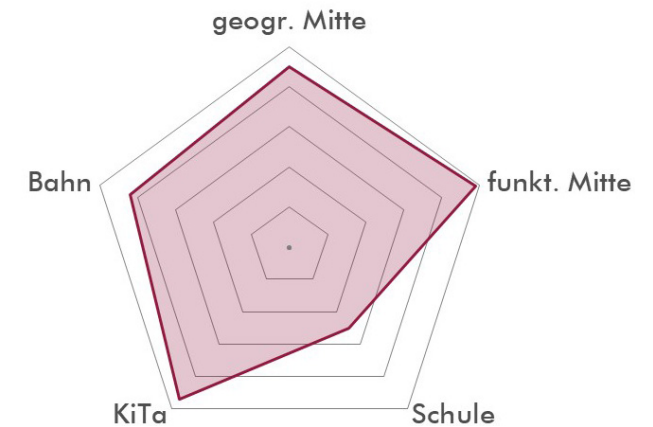
Nr. 5 - Tegelkamp B-Plan

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 3,4ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zur Ortsmitte Müssingen



Siedlungsarrondierung

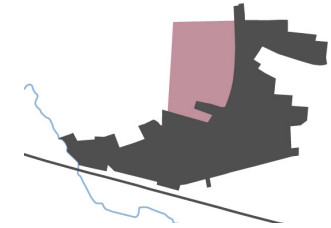
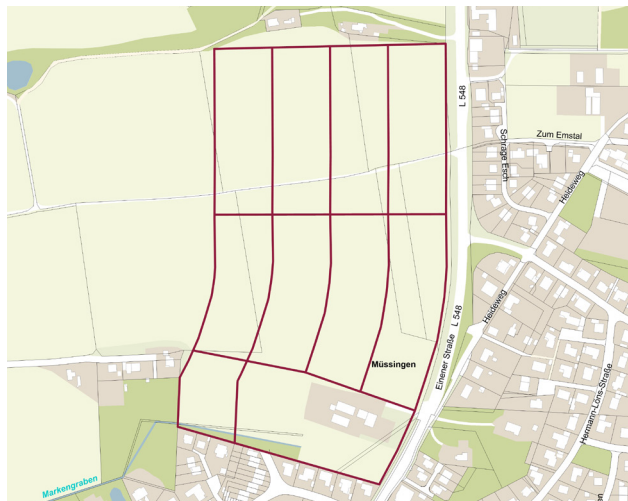
Eignung: ★★★★★

POTENTIALFLÄCHE

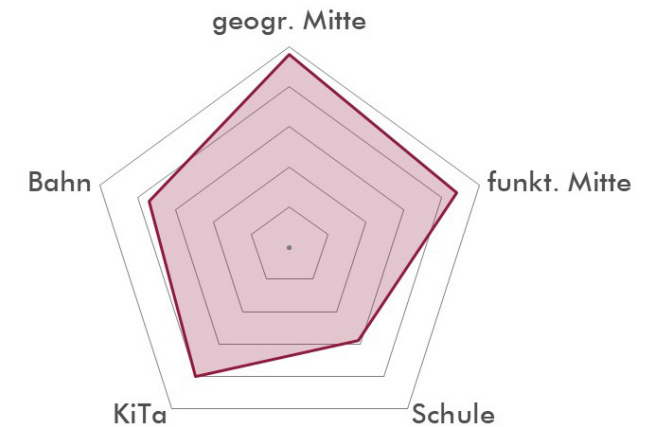
Nr. 6 - Tegelkamp / Emstal

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 12,4 ha



Erreichbarkeit der Fläche



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

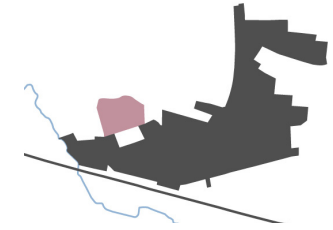
Eignung: ★★★★★

POTENTIALFLÄCHE

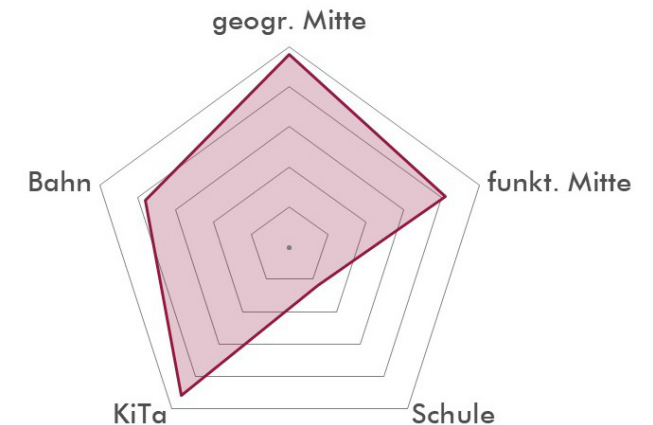
Nr. 7 - Stadtmann / Büscher

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 3,1ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe zum Bahnhofsteppunkt



keine wirkliche Siedlungsarrondierung



LB angrenzender Baumbestand



Risikofläche Hochwasser



hoher Erschließungsaufwand

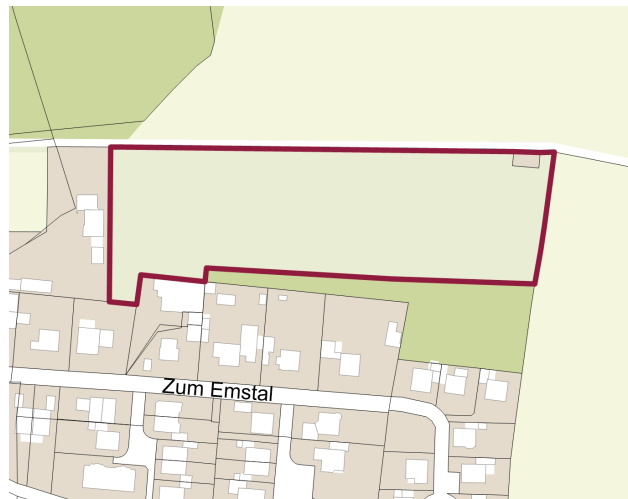
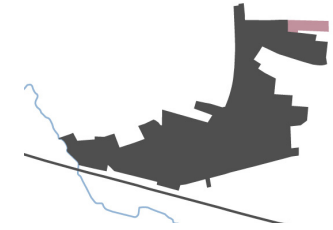
Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

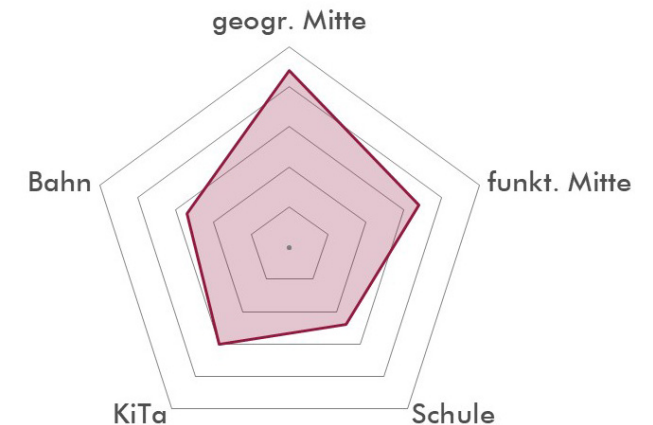
Nr. 8 - Östlich Gärtnerei

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 1,2 ha



Erreichbarkeit der Fläche



- + Nähe zur geografischen Mitte
- + Siedlungsarrondierung
- Randlage

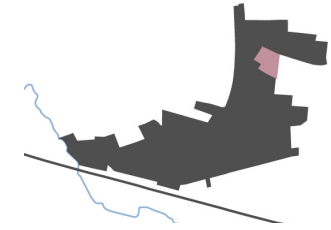
Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

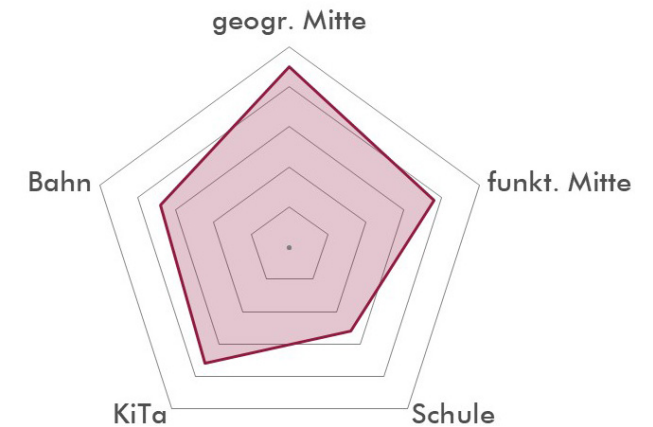
Nr. 9a - Sportplatz a

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 1,0 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Arrondierung / Nachverdichtung



großer Baumbestand



Lärmbelastungen Gaststättenbetrieb und Sportplatz

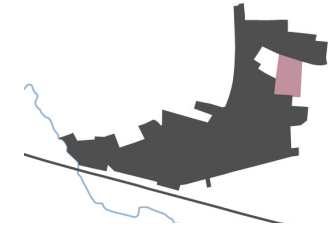
Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

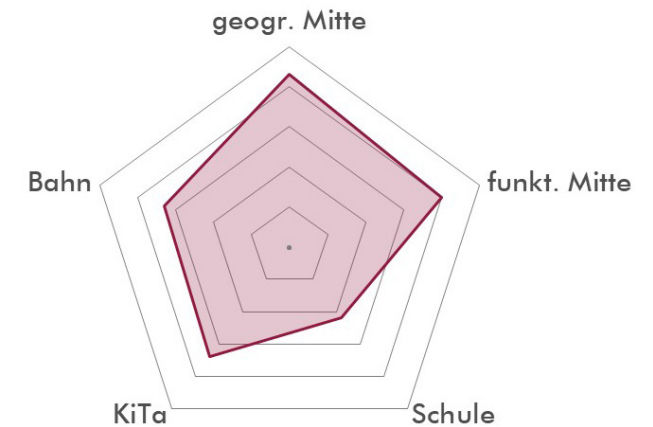
Nr. 9b - Sportplatz b

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 1,9 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Arrondierung / Nachverdichtung



Ersatzfläche Sportplatz notwendig

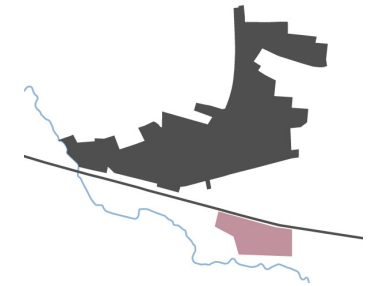
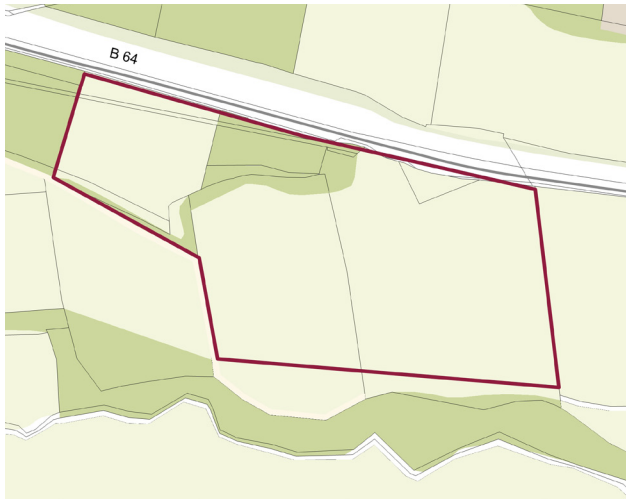
Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

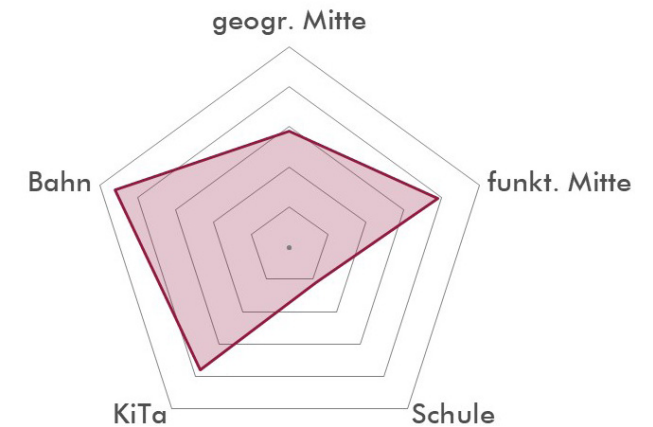
Nr. 11 - Nördlich Müssenbach

Ortsteil: Müssingen

Flächengröße: 4 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe Bahnhofpunkt



Entwicklung im Außenbereich



verkehrliche Barriere / isolierte Lage



Verkehrsimmissionen

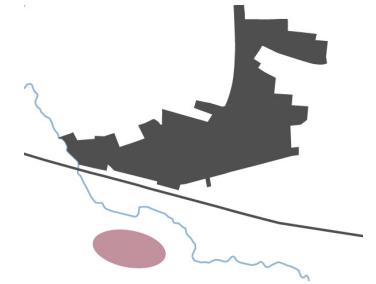
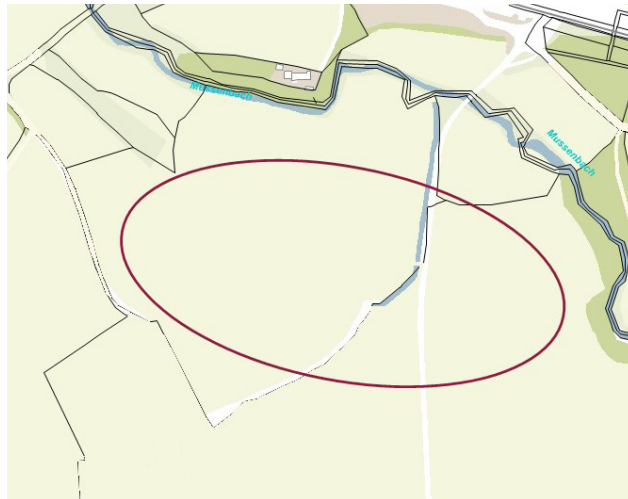
Eignung: ★★☆☆☆

POTENTIALFLÄCHE

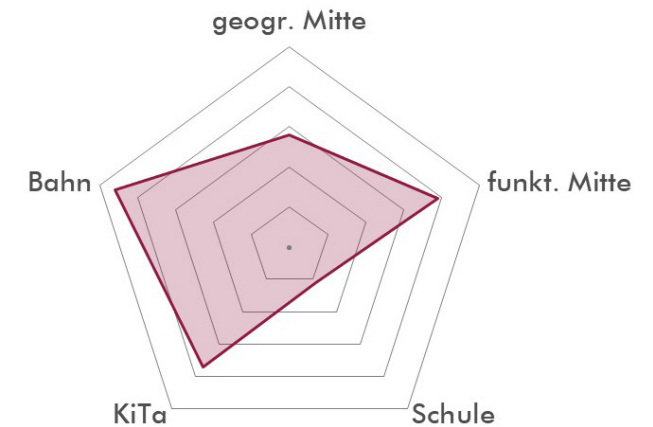
Nr. 12 - Everswinkel

Ortsteil: Everswinkel

Flächengröße: mind. 8,0 ha



Erreichbarkeit der Fläche



Nähe Bahnhofpunkt



Entwicklung im Außenbereich



verkehrliche + naturräumliche Barriere

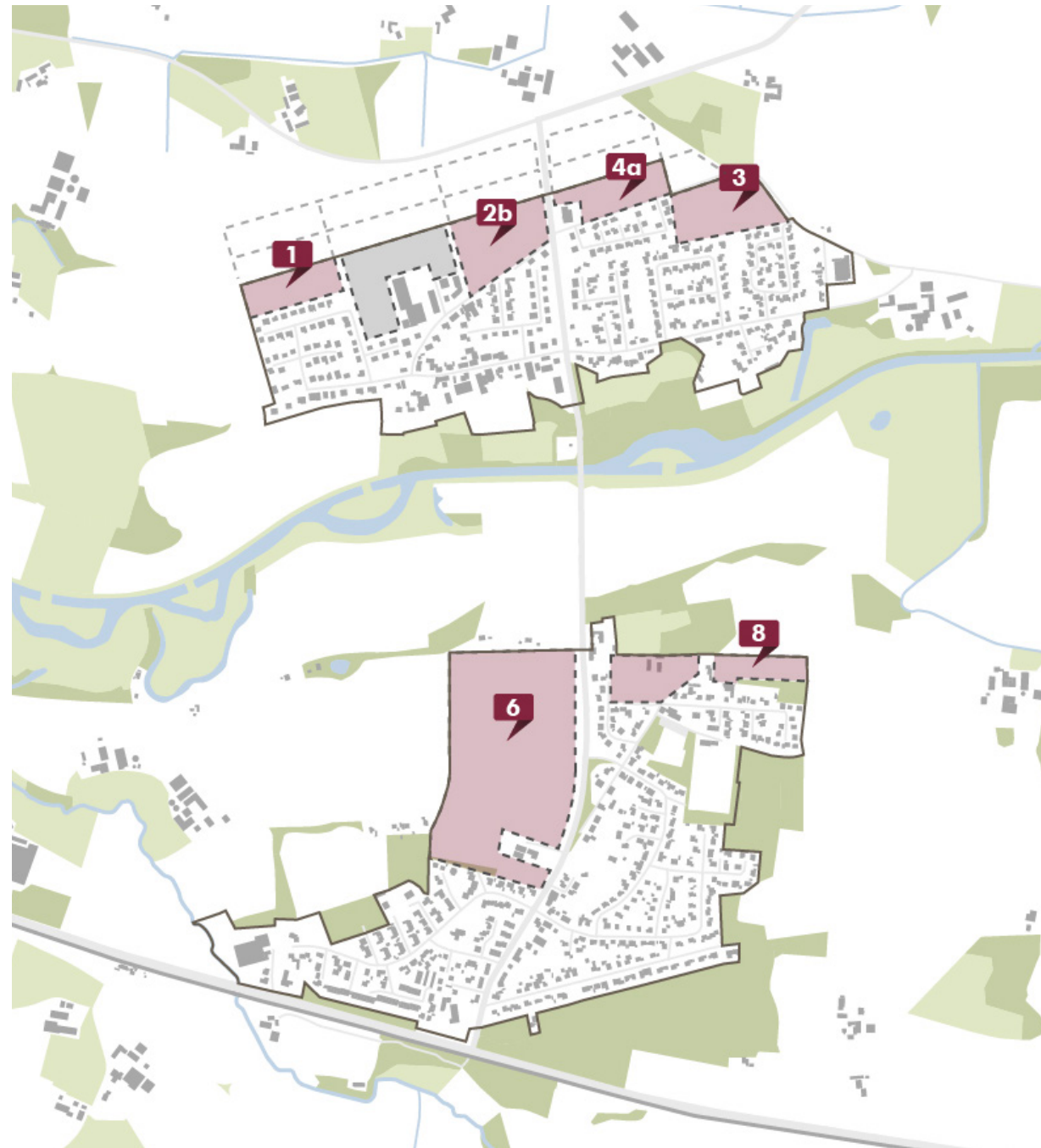


Gemeindegebiet Everswinkel

Eignung: ★☆☆☆☆

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Empfehlung



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 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

- Suchraum Dorfplatz



