



“Nutzungskonzept für die
altersgerechte Entwicklung
der Dorfmitte
in Ochtrup- Welbergen”

Juni 2022

Die Maßnahme "Nutzungskonzept für die altersgerechte Entwicklung der Dorfmitte in Ochtrup- Welbergen" wird im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes 2020 des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.

Die Zuwendungen durch das Land Nordrhein-Westfalen erfolgen gemäß §§ 23 und 44 Landshaushaltsordnung NRW und den ergangenen Verwaltungsvorschriften, gemäß der Veröffentlichung der Fördergrundsätze Dorferneuerung 2020.

VORWORT.....	5
EINLEITUNG AUFGABENSTELLUNG.....	7
PLANUNGSGESPRÄCHE BÜRGERINFO.....	9
RÄUMLICHE ANALYSE.....	11
KONZEPTION.....	25
NACHNUTZUNG EHEMALIGES PASTORAT.....	37
IMPRESSUM.....	39



VORWORT

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

seit 2018 beschäftigen sich die Welbergenerinnen und Welbergener intensiv mit der Entwicklung ihres Dorfes. Sie wissen: Das Leben auf dem Dorf kann eine hohe Lebensqualität bieten. Und sie wissen auch: Das bedarf einer engagierten Dorfgemeinschaft, die ihren Ort aktiv für die Zukunft gestaltet.

Unter dem Motto „Welbergen 2030“ wurde in verschiedenen Arbeitskreisen und Workshops ein Dorfentwicklungs-konzept (DIEK) erarbeitet, Ideen und Pläne wurden öffentlich präsentiert und engagiert weiterverfolgt.

Als zentrales Projekt erwies sich die Idee des „generationsübergreifenden Lebens in Welbergen“ im Ortskern und den damit verbundenen Potenzialen einer lebendigen Dorfmitte.

Ich freue mich ganz besonders, dass es trotz der Einschränkungen für öffentliche Veranstaltungen gelungen ist, im Rahmen von Planungsgesprächen mit den Beteiligten vor Ort ein tragfähiges Konzept für eine zukunftsweisende Entwicklung der Dorfmitte aufzustellen.

Das vorliegende Konzept greift die Ideen des DIEK auf und konkretisiert sehr fein abgestimmte Entwicklungs-

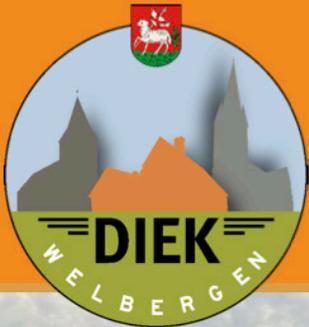
schritte, um das generationsübergreifende, gemeinsame Leben für eine starke und engagierte Dorfgemeinschaft zu unterstützen. Im künftigen neugestalteten Bereich westlich der Dorfstraße besteht nun die Möglichkeit, Frei- und Wohnraum für alle Generationen mit besten Lagequalitäten zu entwickeln – und zwar so, dass dieser sich sinnvoll in die bestehenden Strukturen und das Dorf einfügt. Alte und neue Nutzungen, insbesondere soziale Angebote, können etabliert und optimiert werden.

Ich bedanke ich mich, auch im Namen des Stadtrats, bei allen, die an der Erstellung des Konzeptes mitgewirkt haben. Gleichzeitig hoffe ich, dass dieser konstruktive Planungsprozess fortgesetzt wird und sich die Akteure vor Ort auch während der Umsetzung tatkräftig engagieren.

Auf dass Welbergen „das Dorf für Alle“ bleibt!



Ihre Christa Lenderich
Bürgermeisterin der Stadt Ochtrup



DIEK Welbergen 2030



Dorfinnenentwicklungskonzept für eine nachhaltige Ortsentwicklung

Erstellt im Auftrag der Stadt Ochtrup
für den Stadtteil Ochtrup-Welbergen,
erarbeitet mit Welbergener Bürgerinnen und Bürgern

veröffentlicht im Oktober 2018



Gefördert aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER): Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete im Rahmen des „NRW-Programms Ländlicher Raum 2014-2020“

Abb. 01 | Doku DIEK

5.5.1 Fortgeschrittene Projektansätze – Priorität I



Generationenübergreifendes gemeinsames Leben in Welbergen

HF

Welbergen 2030 -
das Dorf für alle!

Welbergen 2030 -
aktiv und beliebt

Welbergen 2030 -
nachhaltig und fortschrittlich

In Welbergen soll ein Miteinander von Jung und Alt entstehen. Dazu soll eine „Brücke des Lebens“ entwickelt werden. In einem Bereich, beginnend mit der von-Galen-Grundschule bis zum Pfarrheim „Die Brücke“, sollen aktive Lebensräume entstehen. Es entsteht quasi „eine Brücke des Lebens“.

Dazu zählen altersgerechtes Wohnen, das WelbergenerInnen die Möglichkeit gibt, ihren Lebensmittelpunkt auch im Alter in Welbergen zu verbringen.



Gleichzeitig sollen aktive Lebenshilfen für den Alltag vorwiegend für ältere Menschen organisiert werden, damit ältere Menschen auch im Alter länger in ihrem bisherigen Wohnumfeld verbleiben können. Das Ortsbild von Welbergen wird entscheidend durch das Pastoratsgebäude und den umgebenden Grüngürtel geprägt. Auch im Hinblick auf die Lebensqualität gilt es, diesen Bereich dauerhaft zu erhalten und in dieses Konzept einzubinden.

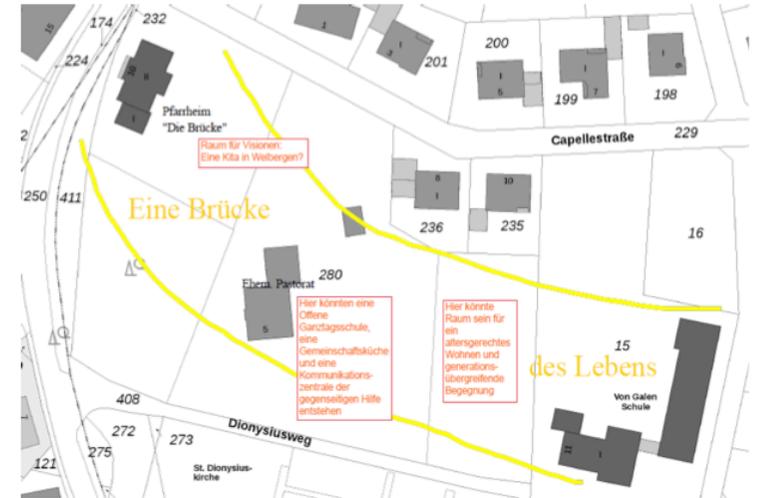
Damit auch Familien Welbergen als zukunftssicher empfinden, bietet sich eine verbesserte OGS-Gestaltung an. Durch eine deutliche Qualitätsverbesserung der OGS und der Schaffung einer ortseigenen Kita soll der Standort der von-Galen-Grundschule gestärkt werden.



In Welbergen wohnen 80 - 90% der Menschen im Eigentum. Wenn die Menschen altern, bleiben sie meist in den zu großen Häusern wohnen und wissen nicht, wie sie alle anfallenden Arbeiten erledigen sollen.

Das Dorfbild wird mitentscheidend durch das alte Pastoratsgebäude und den umgebenden Grüngürtel geprägt. Die Erhaltung dieses Dorfbildes ist unsicher, die jetzige Nutzung lässt eine langfristige Erhaltung eher unwahrscheinlich erscheinen.

Die Offene Ganztagschule ist mit den Standorten „Die Brücke“ und dem Pastorat an zwei Standorten untergebracht und gilt als Provisorium. Gleiches gilt für die zur Verfügung stehende, ca. 11 m² große Küche.



Darstellung im Profil: Projektgruppe, Grundkarte: Geoportal.NRW



Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität für alle Lebensbereiche in Welbergen zu erhalten und zu verbessern. Dabei lautete das Motto: „In Welbergen kann man in allen Wechselfällen des Lebens sicher und betreut wohnen bleiben!“ Einerseits soll einem Großteil an älteren Menschen, der im Alter im Eigentum wohnen bleibt, die Möglichkeiten gegeben werden Unterstützung wahrnehmen zu können.

Andererseits soll der Standort Welbergen auch für Familien interessanter gestaltet werden. Insbesondere die Dorfgemeinschaft soll durch ein Mit- und Füreinander von Jung und Alt gestärkt werden.

Abb. 02 | Maßnahmensteckbrief 1

EINLEITUNG | AUFGABENSTELLUNG

Im Jahr 2018 wurde das Dorffinnenentwicklungskonzept für Welbergen unter breiter Beteiligung der örtlichen Akteure und der Verwaltung durch ein Fachbüro erarbeitet. Teil der Erarbeitung war die Durchführung von räumlichen Analysen, in denen herausgearbeitet wurde, dass das Angebot im Bereich des altengerechten und betreuten Wohnens sowie der Altenpflege und -betreuung unzureichend ist. Darüber hinaus wurde ein Mangel an zielgruppenspezifischen Wohnangeboten wie z.B. Singlewohnungen oder Mehrgenerationenwohnen festgestellt. Das DIEK empfiehlt daher, sich bei künftigen Planungen auf die Innenentwicklung und die Entwicklung von bedarfsgerechten Wohnangeboten zu fokussieren.

Eine weitere im DIEK genannte Schwäche sind die fehlenden Angebote in der Dorfmitte, die zum Verweilen und Kommunizieren einladen sollten.

Auf Grundlage der Analyse ist eine Gesamtstrategie für die künftige Dorfentwicklung bestehend aus drei Kernhandlungsfeldern entwickelt worden, wovon das erste Handlungsfeld wie folgt lautet:

„Welbergen 2030 - das Dorf für Alle!“ - mit den Themen: Wohnen, Versorgung, Kultur, Kinder/Jugendliche/Senioren, Dorfgemeinschaft

Darunter werden u.a. die Schaffung von vielseitigen Wohnangeboten für Jung und Alt, die Grundversor-

gung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, der medizinischen Versorgung sowie vielseitige Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte in der Ortsmitte genannt.

Konkret werden die entwickelten Ziele in der Maßnahme „Generationsübergreifendes gemeinsames Leben in Welbergen“ gebündelt. Gemäß des Maßnahmensteckbriefs (siehe Abb. 02 und 03) soll eine „Brücke des Lebens“ zwischen der von-Galen-Grundschule und dem Pfarrheim „Die Brücke“ entstehen. Darunter wird ein aktiver Lebensraum verstanden, der u.a. altengerechte und vielfältige Wohnangebote beinhaltet. Dies soll es ermöglichen, sowohl im Alter, als auch als junger Mensch, in Welbergen zu wohnen. Des Weiteren sollen Betreuungsangebote für ältere Menschen, generationsübergreifende Begegnungspunkte und Freizeitangebote für alle Generationen geschaffen werden. Ein weiterer Aspekt ist der Erhalt des ehemaligen Pastorats und der umliegenden Grünflächen. Dafür sind Nachnutzungsoptionen, wie beispielsweise die vorgeschlagene Kommunikationszentrale, aufzuzeigen. Ein weiterer Aspekt ist die Stärkung des Schulstandorts und die Verbesserung der Situation der offenen Ganztagschule (OGS). Durch die Entwicklung der verschiedenen Wohnformen und Angebote soll ein familienbetonter Dorfkern entstehen, der die Dorfgemeinschaft und Infrastruktur Welbergens stärkt.

Folgende konkrete Ziele sollen umgesetzt werden:

- Damit Menschen auch im Alter ihren Lebensmittelpunkt in Welbergen beibehalten können, soll ein altersgerechtes Wohnquartier mit Altersflagestube und einem Treffpunkt für Jung und Alt entstehen. Die Nutzung eines solchen Gebäudes soll so gestaltet werden, dass vorwiegend Welbergener Bürgerinnen und Bürger hier ihren Lebensabend verbringen können.
- Es soll ein ehrenamtlich organisierter Gemeindefestpunkt entstehen. Hier soll es älteren Menschen, denen ihr Eigentum eine Last geworden ist, ermöglicht werden auf einen Handwerkerpool und/oder hilfsbereite Jugendliche zuzugreifen, um Hilfe im Haushalt und Garten zu erhalten. Darüber hinaus können sich weitere Dienstleistungen, wie z.B. Fahrdienstleistungen o.ä. ergeben.
- Die OGS soll unter Einbindung des alten Pastoratsgebäudes zentral untergebracht werden. Dadurch wird der Standort der von-Galen-Grundschule gestärkt und gleichzeitig soll damit auch das Ortsbild prägende Pastoratsgebäude mit seinem imposanten Grünzug einer dauerhaften Nutzung und Erhaltung zugeführt werden.
- Im Bereich des Pfarrheims ist die Schaffung einer Kita anzustreben. Eine solche Kita kann durch eine naturnahe und ökologische Gestaltung z.B. mit eigenem Garten und einer Haus-terhaltung ein Alleinstellungsmerkmal haben, das eine dauerhafte Erhaltung möglich machen soll.

Im Zuge des demografischen Wandels wird es für alle Gemeinden immer wichtiger ein attraktiver Wohnort für ein gemeinsames Leben von Jung und Alt zu werden. Welbergen bietet seinen Bürgerinnen durch das Projekt die Möglichkeit einen familienbetonen Lebensmittelpunkt zu haben wie auch den Lebensabend im gewohnten Umfeld verbringen zu können und zudem Unterstützung aus dem Ort zu erhalten. Darüber hinaus sollen die Dorfgemeinschaft und die Infrastruktur des Dorfes gestärkt werden.

Aufgrund der Vielzahl an beteiligten Akteuren und der Komplexität der Maßnahmen sollte die Umsetzung in etablierten Schritten den Möglichkeiten entsprechend realisiert werden.

Zunächst sollte eine Analyse des Bedarfs und eine Bestandsanalyse durchgeführt werden. Anschließend muss ein umfangreiches Konzept entwickelt werden, bevor mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden kann.

Synergien können mit der OGS und dem Pastoratsgebäude entstehen.

Alle WelbergerInnen	Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau beziffert werden.
Durch das Projekt werden die Dorfgemeinschaft von Jung bis Alt sowie die Infrastruktur des Dorfes gestärkt. Dadurch gibt man möglichst vielen Menschen in unterschiedlichen Altersgruppen eine attraktive Lebensperspektive in Welbergen.	Stadt Ochtrup, WelbergerInnen, Kirchengemeinde, Sponsoren
	Michael Drogenmann, Hermann Hölzmann, Ralf Kockmann, Werner Kockmann, Markus Kading, Sebastian Schou, Hubert Sternagge, Hiltrud Vogel

Abb. 03 | Maßnahmensteckbrief 2



Präsentation der Ergebnisse der Planungsgespräche
Informieren Sie sich über die aktuellen Planungen zur
Entwicklung der Dorfmitte zwischen Dorf- und
Schulstraße und diskutieren Sie gemeinsam mit allen
Teilnehmern die präsentierten Entwürfe

Die Bürgermeisterin der Stadt Ochtrup lädt Sie herzlich ein zu der

Informationsveranstaltung

Dienstag, den **26. April 2022**

um **19 Uhr** in der Gaststätte "Zum Kappellenhof"

Mehr Informationen unter www.ochtrup.de

Abb. 04 | Einladung zur Bürgerinfo

Bestandsaufnahme und Analyse



1. Planungsgespräch | 24.11.2021



1. Bearbeitungsphase | Struktur



2. Planungsgespräch | 17.02.2022



Städtebaulicher Entwurf



Bürgerinfo | 26.04.2022



Ausschuss Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung | 31.05.2022

Abb. 05 | Zeitplan und Ablauf

PLANUNGSGESPRÄCHE I BÜRGERINFO

Für die Einwicklung von verschiedenen Szenarien, wie die zuvor beschriebene Maßnahme „Generationsübergreifendes gemeinsames Leben“ umgesetzt werden könnte, wurde das Büro WoltersPartner Stadtplaner GmbH beauftragt. Dafür wurden zunächst durch WoltersPartner eine Bestandsaufnahme und eine räumliche Analyse (siehe ab S. 9) durchgeführt.

In einem ersten Planungsgespräch mit Vertretern der Bürgerschaft, der Grundschule und der Verwaltung im November 2021 wurde zunächst ein Dorfspaziergang durch den Ortskern Welbergens durchgeführt, bevor die Analyseergebnisse im Pfarrheim „Die Brücke“ vorgestellt wurden. Im Anschluss an die Präsentation hat die Lenkungsgruppe die Wünsche und Ideen für die Entwicklung des Dorfkerns formuliert.

Daraufhin wurden erste Strukturkonzepte und Entwurfsideen erarbeitet, die der Lenkungsgruppe in einem zweiten Planungsgespräch im Februar 2022 vorgestellt wurden. Die bis dato erarbeiteten Pläne wurden zur Diskussion gestellt und Anregungen und Kritiken seitens der Lenkungsgruppe aufgenommen. Im Gespräch konnten verschiedene Entwicklungsszenarien herausgearbeitet werden, die dem Konsens der Lenkungsgruppe entsprechen.

Im Anschluss des Abstimmungstermins wurden die erarbeiteten Entwurfsideen und Entwicklungsszena-

rien aufbereitet und im April 2022 im Rahmen einer Bürgerinformation den interessierten Welbergener Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Die Bürgerinformation wurde seitens der Stadt Ochtrup initiiert und die Bürgermeisterin sowie Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung waren für Rückfragen anwesend. Die Präsentation der Entwürfe sowie die Moderation der anschließenden Diskussionsrunde erfolgte durch das Büro WoltersPartner.

Im Ergebnis haben sich die Bürgerinnen und Bürger für barrierefreies Wohnen in Ergänzung zum Pfarrheim und zum ehemaligen Pastorat ausgesprochen. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass die weitere Entwicklung des Plangebietes von der Entscheidung über den Schulstandort abhängig ist. Die Entwicklung der Potenzialfläche am Friedhof wird kritisch gesehen. Grundsätzlich sollte bei jeglicher Entwicklung der Bolzplatz sowie möglichst viel Vegetation erhalten bleiben und der dörfliche Charakter Welbergens gewahrt werden.

Ende Mai 2022 wurden die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung vorgestellt.



Abb. 07 | Dorfspaziergang



Abb. 06 | Bürgerinfo



RÄUMLICHE ANALYSE



Abb. 08 | Einordnung in den Raum

LAGE IM STADTRAUM

Das ca. 0,36 ha große Untersuchungsraum liegt zentral im Ortskern Welbergens. Welbergen ist mit dem Ortsteil Langenhorst einer von zwei Ortsteilen der Stadt Ochtrup und liegt östlich des Stadtgefüges. Im Jahr 2015 wohnten ca. 1.200 Bürgerinnen und Bürger in dem Ortsteil. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung, so verzeichnet der Ortsteil seit 1990 ein geringes, aber kontinuierliches Wachstum. Laut IT.NRW waren Jahr 2018 der Großteil der Bürgerinnen und Bürger zwischen 40 und 65 Jahre alt (35,6 %). 17,3 % der Welbergener Bevölkerung war 2018 über 65 Jahre alt und rund 23,1 % unter 18 Jahren alt. Damit wird deutlich, dass Welbergen insbesondere für junge Familien sehr attraktiv ist, jedoch der Anteil der älteren Bevölkerung entsprechend des demografischen Wandels in den kommenden Jahren stetig wachsen wird.

Der Untersuchungsraum umfasst für den Ortsteil bedeutsame Funktionen wie die katholische St. Dionysius-Kirche samt Friedhof, das Pfarrheim, das ehemalige Pastorat und die van-Galen-Grundschule. Geprägt wird der Bereich zudem durch üppige Gehölzbestände und eine Streuobstwiese. Westlich des Untersuchungsraumes verläuft die Kreisstraße 63 (K63), die den Anschluss Welbergens an die Städte Ochtrup und Steinfurt sowie die umliegenden Gemeinden sicherstellt. Im Norden des Plangebietes verläuft zudem der

Bahntrassenradweg zwischen Ochtrup und Rheine, der u.a. eine wichtige Funktion im Projekt „Triangel“ (siehe Seite 19) einnimmt. Im Osten des Ortsteils mündet der Gauxbach in die Vechte. Die Nähe zu den Gewässerstrukturen und die zahlreichen Freiflächen und Vegetationsbestände tragen zu einem ansprechenden Landschaftsbild bei.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup stellt die Fläche rund um die Kirche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ und das ehemalige Pastorat als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dar. Der gesamte Komplex von Kirche und ehemaligem Pastorat wird überlagert durch die Darstellung als Denkmalschutzzone. Ebenfalls als Gemeinbedarf wird die Fläche der van-Galen-Grundschule dargestellt. Entsprechend der heutigen Nutzung lautet die Zweckbestimmung „Schule“. Innerhalb des Plangebietes werden zudem zwei Grünflächen dargestellt. Im Bereich des Friedhofes lautet die Zweckbestimmung „Friedhof“ und westlich des ehemaligen Pastorats „Parkanlage“. Der nördliche Teil des Plangebietes von dem Pfarrheim „Die Brücke“ bis zum Bolzplatz wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Bereich des Bolzplatzes wird zudem die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ überlagernd dargestellt.

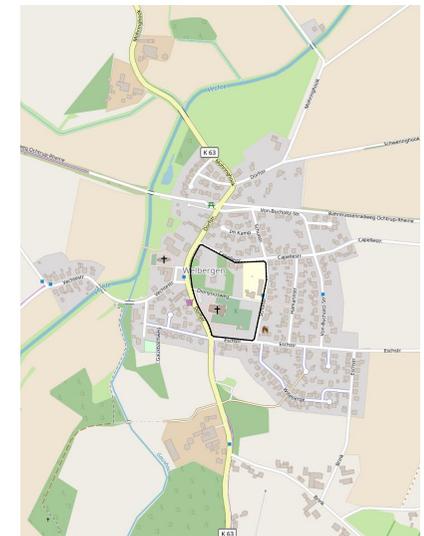


Abb. 09 | Lage im Ortsteil

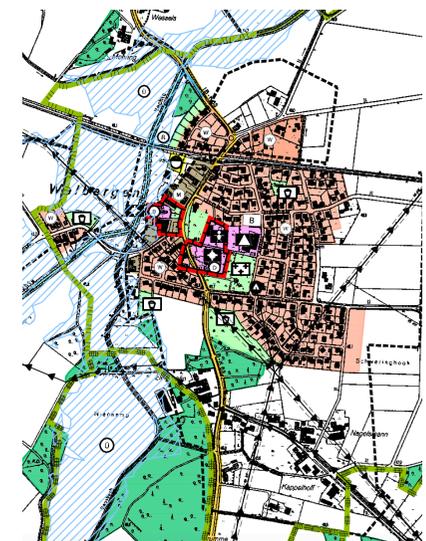
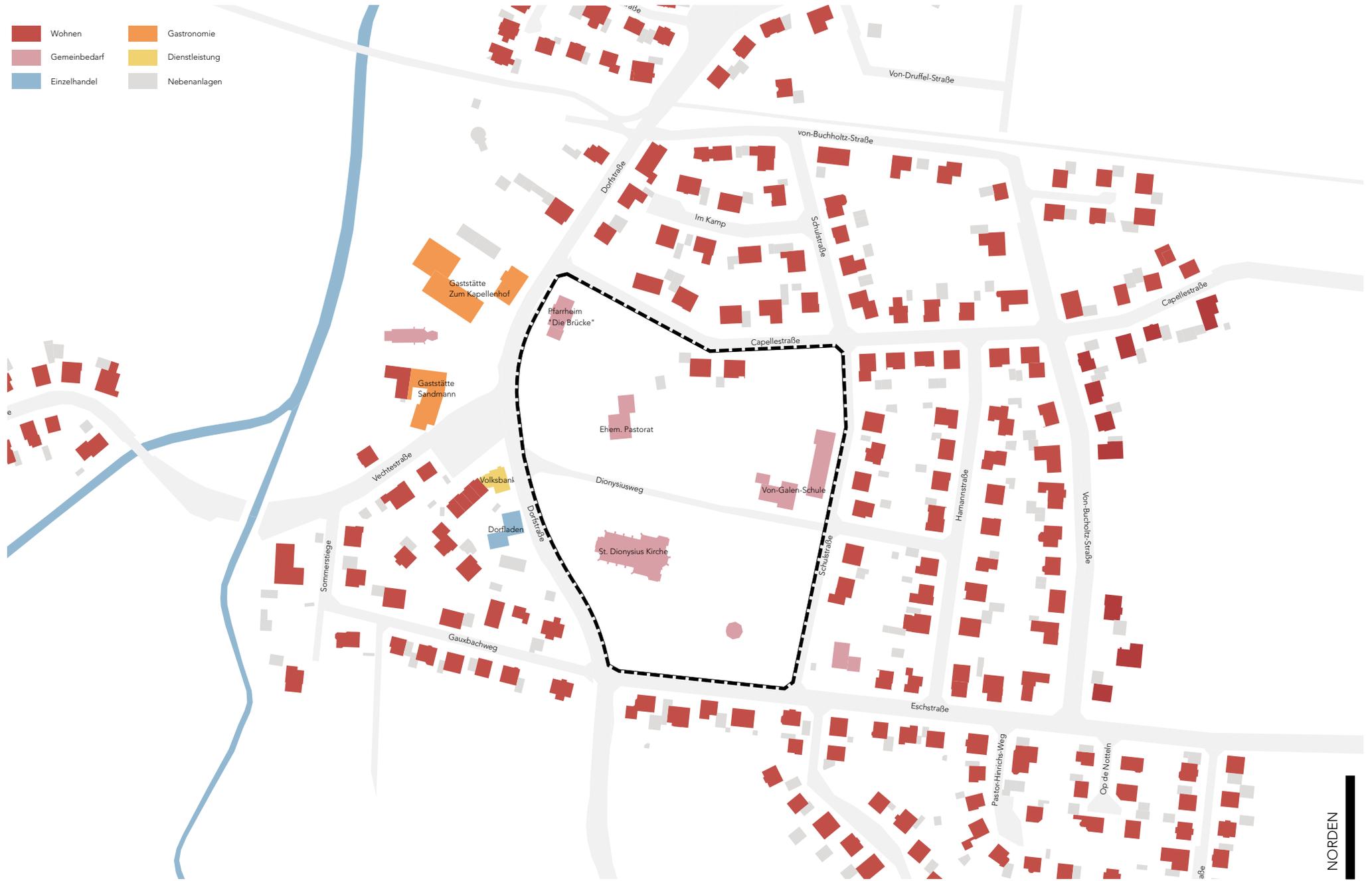


Abb. 10 | Flächennutzungsplan

- Wohnen
- Gastronomie
- Gemeinbedarf
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Nebenanlagen



NORDEN

Abb. 11 | Analyse der Nutzungen

NUTZUNGEN

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind bis auf zwei Wohngebäude ausschließlich Gemeinbedarfsnutzungen vorhanden. Südlich des mittig verlaufenden Fuß- und Radweges (Dionysiusweg) befindet sich die katholische St. Dionysius-Kirche, die zwischen 1901 und 1908 erbaut wurde.

Im Nordwesten des Plangebietes liegen das Pfarrheim „Die Brücke“ sowie das ehemalige Pastorat. In den Räumlichkeiten des Pfarrheims sind verschiedene soziale Nutzungen, wie die OGS, ein Kinder- und Jugendtreff, eine Spielgruppe und eine Bibliothek, untergebracht. In Ergänzung zu den Räumlichkeiten der „Brücke“ und zur Unterbringung der OGS wurden temporäre Container im Osten des Pfarrheims aufgestellt. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Pastorats werden zeitweise als Pfarrheim sowie für die Unterbringung der OGS genutzt. Darüber hinaus wird das Pastorat für die Aktivitäten der Malteser Jugend in Anspruch genommen. Im Osten des Plangebietes befindet sich die von-Galen-Grundschule. Die Grundschule ist zweizügig, wovon einer der beiden Züge im Ortsteil Langenhorst beheimatet ist.

Im Norden des Untersuchungsraumes sind zwei freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Im Umfeld

des Plangebietes, wie grundsätzlich in Welbergen, stellt die Wohnnutzung in Form eines freistehenden Einfamilienhauses die überwiegende Nutzung bzw. Gebäudetypologie dar.

Westlich des Plangebietes finden sich entlang der Dorfstraße kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Als Besonderheit ist der Dorfladen „Unser Laden“ zu nennen, der die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt. Die Außenstelle der Volksbank wurde Ende 2021 final geschlossen. Seitdem übernimmt der Dorfladen die Auszahlung von Bargeld. Darüber hinaus befinden sich in der Dorfmitte zwei Gaststätten, die ein beliebtes Ausflugsziel für Radtouristen darstellen.



Abb. 12 | Pfarrheim „Die Brücke“



Abb. 13 | Dorfladen

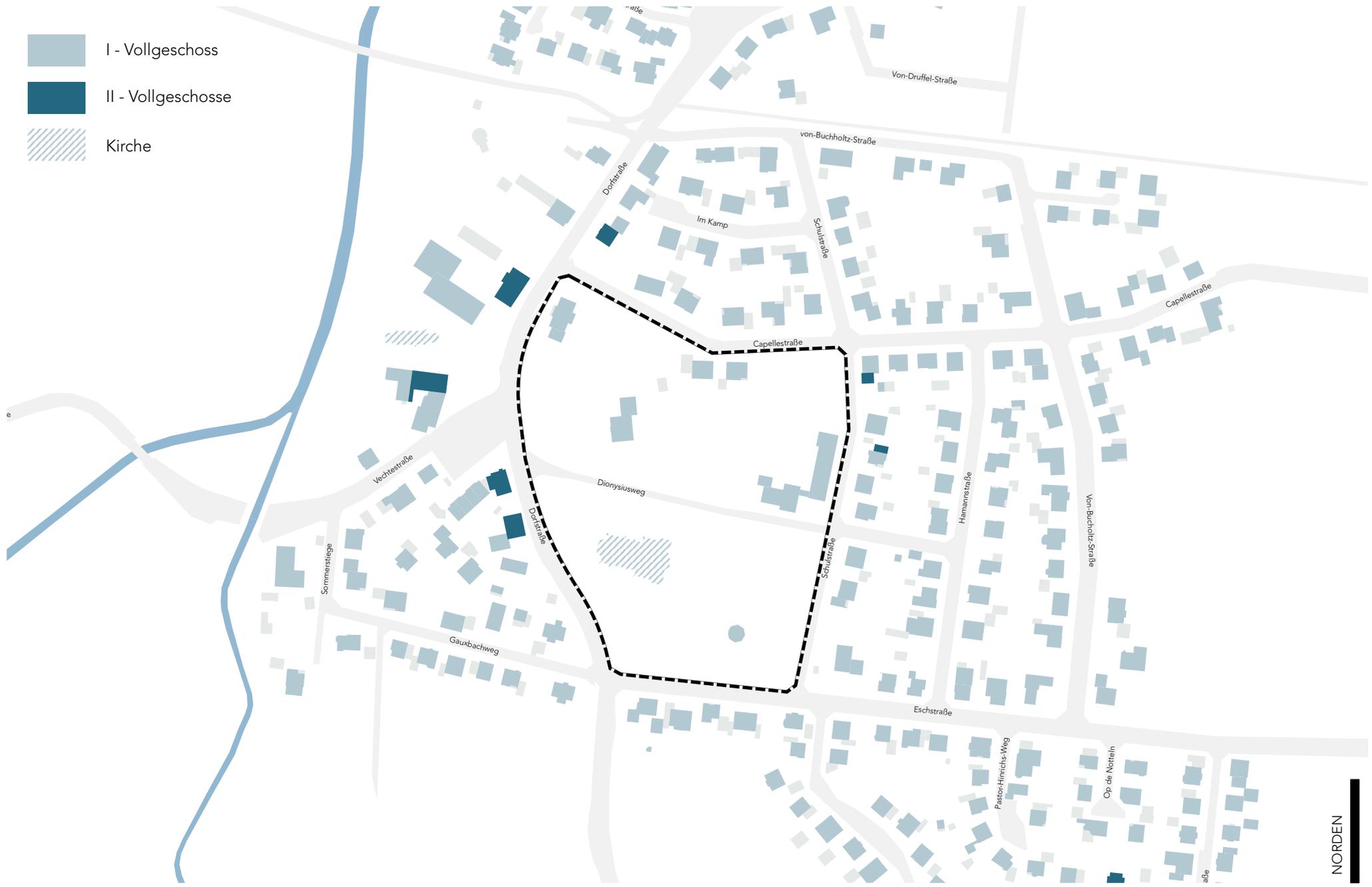


Abb. 14 | Analyse der Geschossigkeit

DICHTE

Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung in Welbergen ist mit vorwiegend einem Vollgeschoss als einheitlich zu beurteilen.

Entlang der Dorfstraße, sind vereinzelt Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorzufinden. Ebenso sind teilweise Anbauten an Einfamilienhäusern, wie z.B. im östlich angrenzenden Wohngebiet, mit zwei Vollgeschossen ausgebildet.

Hochpunkte bilden die zwei Kirchen, St. Dionysius-Kirche im Untersuchungsraum und die „Alte Kirche“ (ursprüngliche Pfarrkirche St. Dionysius) westlich der Dorfstraße.



Abb. 15 | Einfamilienhäuser
Capellestraße



Abb. 16 | Zum Kapellenhof

GRÜNSTRUKTUREN

Das Untersuchungsgebiet wird durch zahlreiche Grünstrukturen geprägt. Insbesondere rund um das ehemalige Pastorat ist alter Baumbestand vorhanden, den es auch bei künftigen Entwicklungen zu schützen gilt.

Östlich an diese Vegetationsbestände schließt eine Streuobstwiese an, die derzeit von der östlich angrenzenden Grundschule als Erweiterung des Schulhofes mitgenutzt wird. Die Fläche der Grundschule verfügt über einen Schulhof mit Spielmöglichkeiten und einen Bolzplatz. Beide Nutzungen werden außerhalb des Schulbetriebs als Freizeitflächen von Kindern und Jugendlichen in Anspruch genommen.

Südlich der Baumbestände, der Streuobstwiese und der Schule verläuft der Dionysiusweg, der ebenfalls von alten Baumbeständen gesäumt ist. Südlich des Weges liegt der Friedhof. Insbesondere im südlichen Teil des Friedhofes sind alte Gehölzstrukturen vorhanden. Der östliche Teil des Friedhofes stellt sich als Freifläche bzw. als Fläche mit jungen Gehölzaufschlägen dar.

Innerhalb Welbergens sind neben dem Schulhof zwei weitere Spielplätze im Nordosten und Südwesten des Untersuchungsraumes vorhanden. Mit Blick auf die Größe des Ortsteils und der Lage der Spielangebote, wird derzeit kein weiterer Bedarf an Spielmöglichkeiten gesehen.

Die Sportflächen befinden sich außerhalb des Ortsteils, auf halber Strecke zum Ortsteil Langenhorst. Der gemeinsame Sportplatz der Ortsteile dient u.a. zur Ausübung des Schulsportes. Aufgrund der Entfernung zwischen Schule und Sportplatz (ca. 1 km) ist die Durchführung des Schulsports jedoch mit großem Aufwand verbunden. Darüber hinaus ist das selbstständige Erreichen der Sportflächen durch jüngere Kinder nicht möglich. Entsprechend sind ggfs. bei künftigen Planungen alternative Sportangebote mitzudenken.

Im Westen des Ortskerns mündet der Gauxbach in die Vechte, einem insgesamt 182 km langen Fluss, der in Darfeld entspringt und weiter bis in die Niederlande fließt.



Abb. 18 | Alter Baumbestand vorm ehem. Pastorat



Abb. 19 | Streuobstwiese

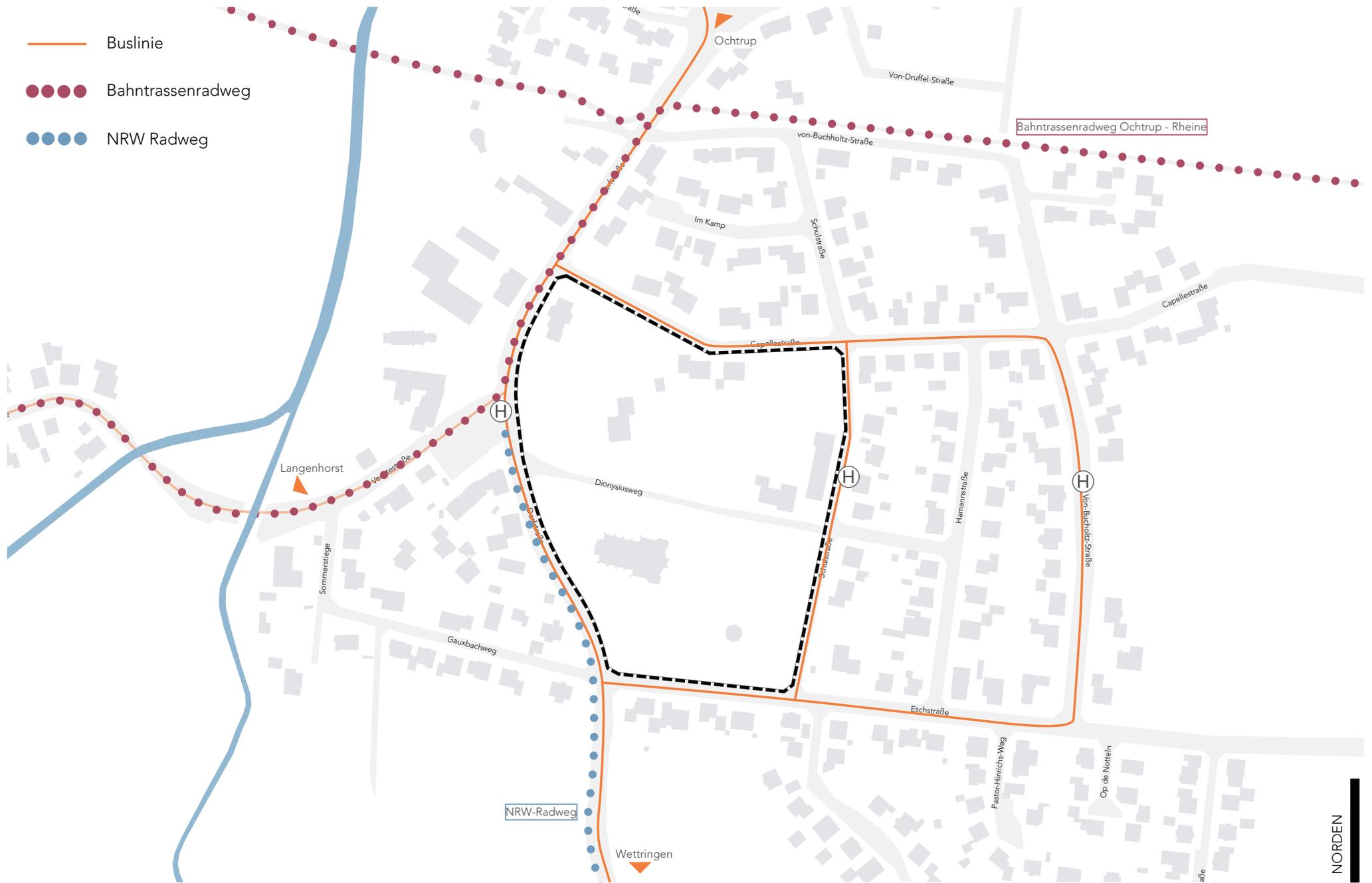


Abb. 20 | Analyse der Erschließung

ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K63, die den Anschluss Welbergens an die Stadt Ochtrup und die umliegenden Gemeinden sichergestellt.

Neben Schulbuslinien verkehren weitere Buslinien in Welbergen. Durch die Buslinie 182 wird beispielsweise eine Anbindung an die Städte Gronau und Rheine gewährleistet, während die Linie 200 lediglich zwischen Welbergen und Ochtrup verkehrt. Darüber hinaus fährt der Bürgerbus in regelmäßigen Abständen den den Ortsteil Welbergen an und stellt damit die Anbindung an die umliegenden Kommunen sicher. Die Bushaltestellen befinden sich u.a. direkt westlich und östlich des Plangebietes.

Welbergen liegt zudem unmittelbar am Bahntrassenradweg Ochtrup-Rheine. Dieser Radweg stellt eine wichtige Verbindung im Projekt „Triangel“ dar. Mit dem Projekt strebt der Kreis Steinfurt gemeinsam mit verschiedenen Städten und Gemeinden, wie z.B. die Stadt Ochtrup, die Etablierung einer sicheren und schnellen Radwegeverbindung zwischen den Stadt- und Ortszentren an. Dadurch soll u.a. der alltägliche Radverkehr auf den vormals zum Großteil touristisch genutzten Routen gestärkt, eine neue Mobilitätskultur geschaffen und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Durch die Lage am Bahntrassenradweg / Tri-

angel wird insbesondere die Anbindung per Fahrrad an die Stadt Ochtrup im Westen, aber auch an die Gemeinden Wettringen und Neuenkirchen im Osten, sowie weiter östlich an die Stadt Rheine, sichergestellt.

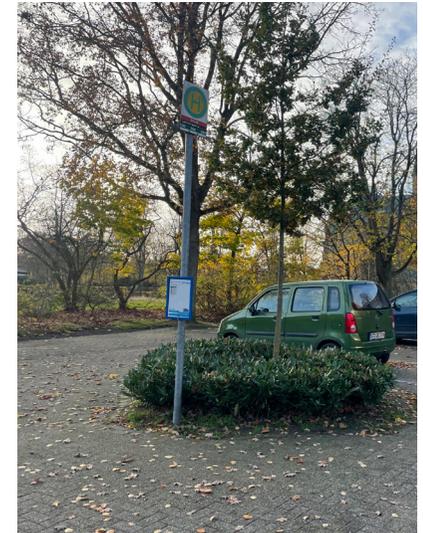


Abb. 21 | Bushaltestelle Schule



Abb. 22 | Bushaltestelle Ort



Abb. 23 | SWOT-Analyse

SWOT- ANALYSE

Gemündet haben die räumlichen Analysen in der sog. SWOT-Analyse (**S**trengths, **W**eaknesses, **O**pportunities, und **T**hreats), die gebündelt die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken innerhalb des Untersuchungsraumes aufzeigt.

Stärken

- zentrale Lage
- historische und denkmalgeschützte Gebäude
- bestehende soziale Angebote und Treffpunkte
- bestehende Wegebeziehungen und Verbindungen im Dorfkern
- Nähe zum Dorfladen und zur Gastronomie
- alter Baumbestand
- üppige Vegetationsstruktur
- Streuobstwiese

Schwächen

- Bausubstanz der Grundschule ist in die Jahre gekommen
- Schulgröße entspricht nicht mehr dem aktuellen Raumprogramm
- Container als Übergangslösung für die OGS
- Platzsituation im Kreuzungsbereich Dorfstraße / Eschstraße bietet Aufwertungspotenzial

Chancen

- innerörtliche Freiflächen bieten Potenzial für die Schaffung von neuem Wohnraum z.B. barrierefreien Wohnangeboten
- Potenzial für Wohnangebote für Jung und Alt in der Ortsmitte Welbergens
- ehemaliges Pastorat bietet Nachnutzungspotenzial; Schaffung von neuen, sozialen Angeboten
- Stärkung des Ortskerns und der Identität
- Belebung der Ortsmitte

Risiken

- Verzicht auf barrierefreien und individuellen Wohnangeboten führt zum Fortzug von Bevölkerungsgruppen
- Ausbleibende Sanierung und Nachnutzung des ehemaligen Pastorats kann zu einem Verfall des Gebäudes führen
- Ausbleibender Neubau der Schule führt zu einem dauerhaft unzureichenden Raumprogramm und nicht optimalen Lernbedingungen



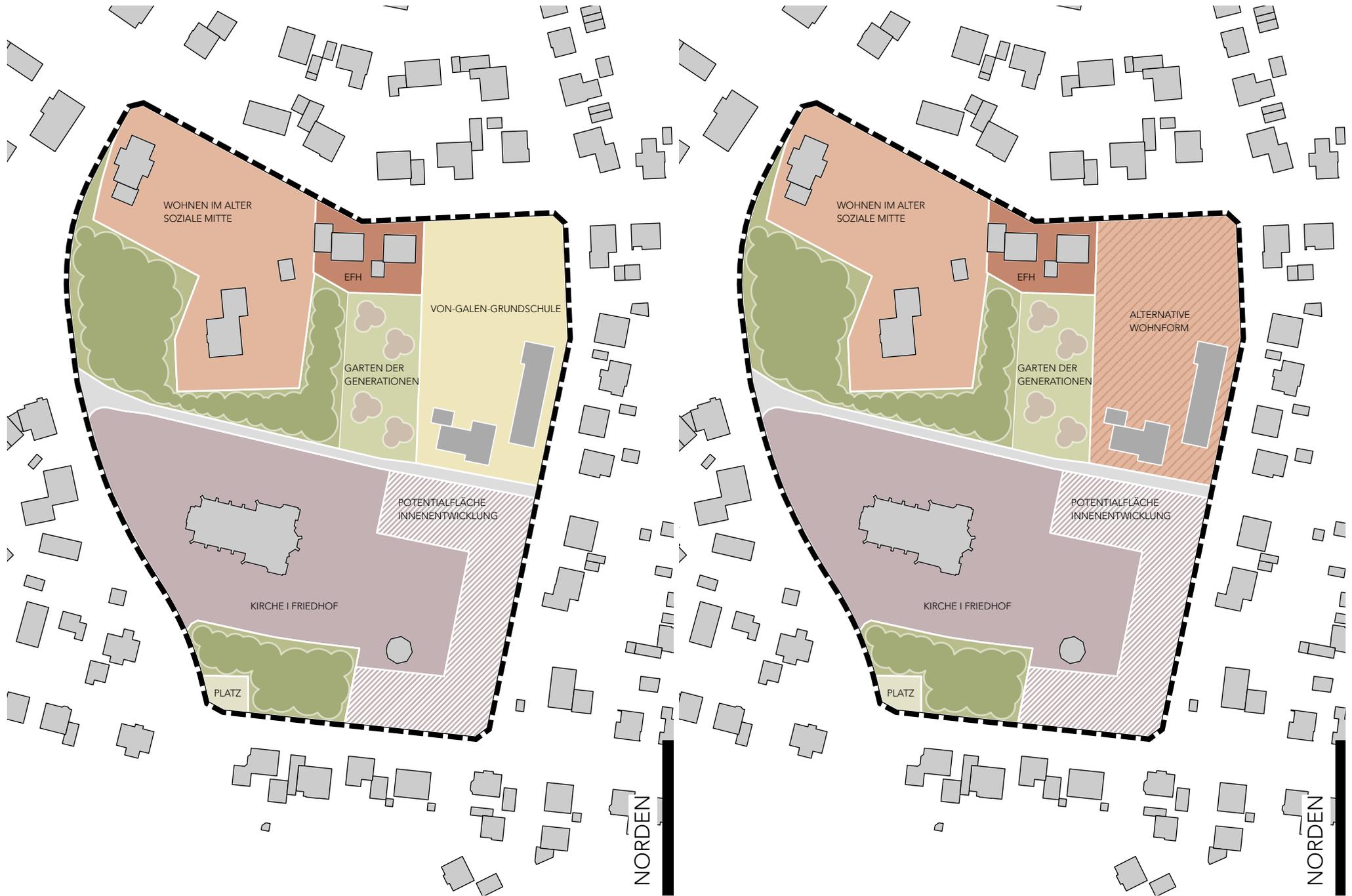
Abb. 24 | Container der OGS an der Capellenstraße



Abb. 25 | Potenzialfläche Friedhof



KONZEPTION



LEITBILD I STRUKTURKONZEPT



- Mit Blick auf das im Rahmen des DIEKs erarbeitete Maßnahmenziel „Brücke des Lebens“ und der durchgeführten Analyse wurde ein Leitbild erarbeitet, welches die Zielsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes programmatisch darstellt. Die orange, mittige Fläche bildet den Untersuchungsraum ab. Dieser soll künftig verschiedene Angebote des generationsübergreifenden Lebens in Welbergen beherbergen. Die Schaffung dieser Angebote bringt verschiedene Vorteile mit sich, die alle samt Überschneidungen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben.

- Auf Grundlage des Leitbildes wurden zwei verschiedene Strukturkonzepte erstellt, die sich durch die Gestaltung des heutigen Schulareals unterscheiden. Beide Konzepte sehen die Schaffung von neuen altengerechten / barrierefreien Wohnen im Umfeld des Pfarrheims und des ehem. Pastorats vor. Dabei steht die Etablierung einer sozialen Mitte und der Erhalt des alten Baumbestands im Mittelpunkt. Die vorhandene Streuobstwiese wird als Bindeglied zwischen dem Schulstandort und der neuen „sozialen Mitte“ gesehen. Hier könnte ein gemeinschaftlicher Treffpunkt für Jung und Alt als „Garten der Generationen“ entstehen. Die Fläche der Schule wird im Strukturkonzept I als Schulstandort erhalten. Im Strukturkonzept II wird die Option der Aufgabe des heutigen Schulstandortes und damit einhergehend die Schaffung von neuen, alternativen Wohnformen in dem Bereich betrachtet. Beide Strukturkonzepte sehen die ungenutzten Freiflächen am östlichen Friedhofsrand als Potenzialfläche für eine langfristige weitere Wohnbauentwicklung an.



Abb. 26 | Szenario I

ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Szenario I zeigt die Entwicklung von barrierefreien Wohnangeboten im Nordwesten des Plangebietes. Die zwei einzelnen Wohngebäude fügen sich in die räumliche Bestandssituation ein und bilden mit dem Pfarrheim „Die Brücke“ eine Hofsituation. Der Hof stellt das verbindende Element zwischen der neuen Wohnnutzung und den bestehenden sozialen und gemeinschaftlichen Nutzungen in dem Pfarrheim dar. Durch neue Wegeverbindungen zum ehemaligen Pastorat wird auch dieses Bestandteil der sozialen Mitte. Bei einer Wohnungsgröße von ca. 70 qm Brutto-Grundfläche (BGF) könnten mit der vorliegenden Planung etwa 14 Wohneinheiten realisiert werden. Sollten je nach Bedarf Kleinstwohnungen und / oder große Mehrgenerationenwohnungen gewünscht werden, würde sich die Zahl der Wohneinheiten entsprechend anpassen.
- Der ruhende Verkehr der neuen Wohnbebauung wird östlich der Baukörper in einer Gemeinschaftstellplatzanlage untergebracht, die von der Capellenstraße aus erschlossen wird.
- Zur Realisierung der Wohnbebauung müssten die heute an dem Standort vorhandenen Container der OGS verlagert werden. Mögliche wäre das Aufstellen der Container südlich der Grundschule auf

der Potenzialfläche am Friedhof. Szenario I zeigt den heutigen Schulstandort, während Szenario II (siehe Seite 28) den Neubau der Schule als zweizügige Grundschule mit ausreichendem Raumprogramm und Multifunktionshalle darstellt. Da die heutige Schule in die Jahre gekommen und zu klein ist, ist ein Neubau unausweichlich.



Abb. 27 | barrierefreies Wohnen



Abb. 28 | Garten d. Generationen



Abb. 29 | Szenario II

ENTWICKLUNGSKONZEPT

- In Rahmen des Neubaus sollen die Schulzüge aus Langenhorst und Welbergen zusammengeführt werden. Dafür werden derzeit verschiedene Standorte diskutiert, eine finale Entscheidung wurde noch nicht getroffen. Ein möglicher Schulstandort stellt die heutige Schulfläche in Welbergen dar. Entsprechend wurde in Szenario II diese Option durchgespielt. Die heute ausgelagerte OGS würde künftig Teil des Schulgebäudes sein. Dies wurde bereits im Entwurf berücksichtigt. Der Entwurf basiert größtenteils auf dem aktuell geltenden Raumprogramm für Grundschulen. Die Mehrzweckhalle kann sowohl für den Schulbetrieb, als auch für außerschulische Veranstaltungen genutzt werden. Der Bedarf für eine kleinräumige Halle ergibt sich aus der Entfernung zum Sportplatz.
- Bereits in Szenario I soll die Streuobstwiese als Bindeglied zwischen der künftigen Wohnbebauung und der bestehenden Schule fungieren. Dafür wird vorgeschlagen, einen „Garten der Generationen“ zu initiieren, der sowohl durch aktive BürgerInnen als auch durch die Schule betreut werden könnte. Der Garten der Generationen greift die Idee der „Brücke des Lebens“ aus dem DIEK auf und schafft neue gemeinschaftliche Treffpunkte.

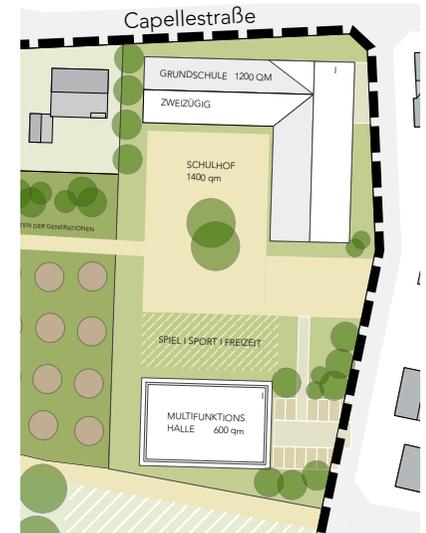


Abb. 30 | Zweizügiger Schulstandort

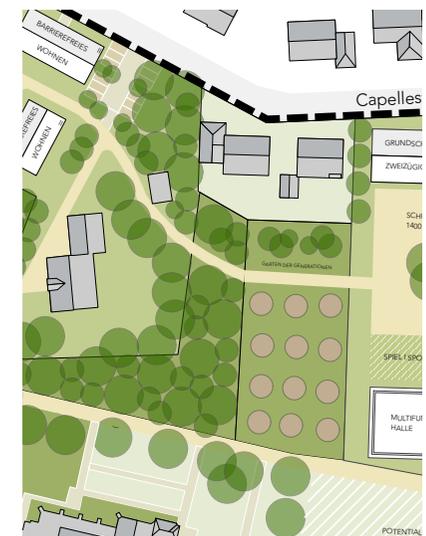


Abb. 31 | Stärkung Wegebeziehung



Abb. 32 | Szenario III

ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Das Szenario III soll perspektivisch darstellen, wie die Inanspruchnahme der Potenzialfläche am östlichen Friedhofsrand aussehen könnte. Gemäß der vorhandenen Bebauung in der Umgebung, sind acht freistehende Einfamilienhäuser geplant worden. Der Entwurf trägt damit der geringen städtebaulichen Dichte in Welbergen Rechnung und sorgt für einen verträglichen Übergang zum angrenzenden Friedhof. Durch die Planung von einzelnen Grundstücken, ist eine phasenweise Realisierung möglich. Die Wohngebäude werden über die Eschstraße, Schulstraße und den Dionysiusweg erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht.

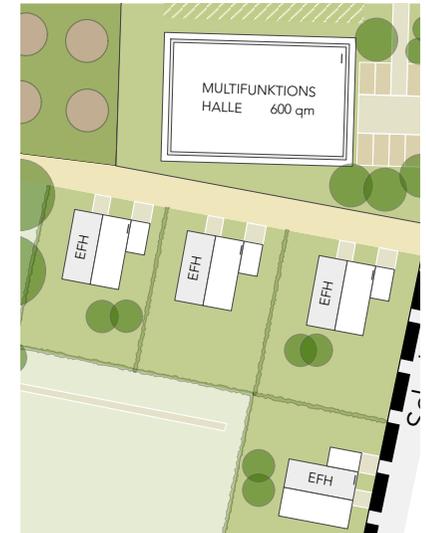


Abb. 33 | Einfamilienhäuser am Dionysiusweg



Abb. 34 | Erhalt der Fußwege



Abb. 35 | Szenario IV

ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Das Szenario IV spielt die Möglichkeit der Aufgabe des Schulstandortes Welbergen durch. Entsprechend dem im DIEK formulierten Wunsch nach neuen und vielfältigen Wohnformen, wird auf der Fläche der Schule ein Wohnhof vorgesehen. Verschiedene Bautypologien gruppieren sich um einen zentralen Gemeinschaftshof und tragen somit den Wünschen der Bürgerinnen und Bürgern Rechnung. Mit der Form des „Hofes“ greift die Planung die Form der neuen Wohnbebauung am Pfarrheim „Die Brücke“ auf. Gleichzeitig entsteht dadurch eine Hoffläche, die als sozialer Nachbarschaftstreffpunkt dient. Durch die Wegeverbindungen zum Garten der Generationen und dem Dionysiusweg, wird die Hoffläche zu einem halböffentlichen Raum, der auch weiter entfernt wohnende Bürgerinnen und Bürger zum Verweilen einlädt. Um sicherzustellen, dass die Hoffläche der Begegnung und nicht dem Parken dient, wird der ruhende Verkehr des Geschosswohnungsbaus auf einem Gemeinschaftsstellplatz untergebracht. Der im Norden der Schule bestehende Bolzplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Kinder und Jugendliche in der Dorfmitte. Entsprechend wird der Bolzplatz in dem Szenario IV explizit erhalten. In den anderen Szenarien II und III bietet der neue Schulhof eine ausreichende Größe für die Gestaltung eines Bolzplatzes und / oder einer multifunktionalen Fläche. In Szenario IV wird von der Beplanung des östlichen Randstreifens des Friedhofes abgesehen, da durch

die dargestellte Wohnbebauung bereits teilweise die Nachfrage nach Wohnraum gedeckt wird. Da die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum nicht absehbar ist, verbleibt es bei der flächenhaften Darstellung als Potenzialfläche.

- Grundsätzlich gilt, dass die Szenarien II - IV von der Entscheidung zum neuen Schulstandort abhängig sind. Sollte der Schulstandort erhalten bleiben, so gewinnen die Potenzialflächen am Friedhof für die Entwicklung von Wohnen an Bedeutung. Sollte der Schulstandort Welbergen jedoch aufgegeben werden, so sollte aus städtebaulicher Sicht diese Fläche zunächst für Wohnnutzungen beplant werden.

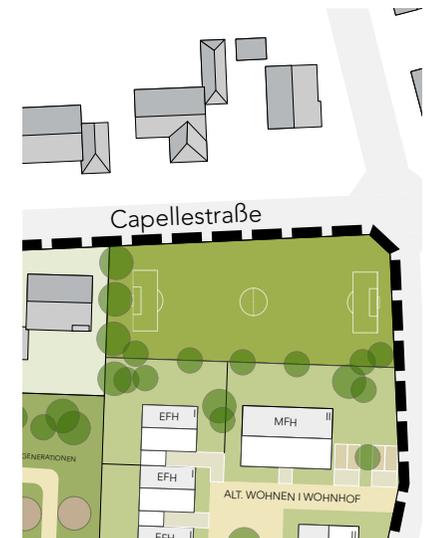


Abb. 36 | Bolzplatz Ecke Capellestraße / Schulstraße



Abb. 37 | Wohnhof



Abb. 38 | ehemaliges Pastorat



Abb. 39 | Grundrisse

NACHNUTZUNG EHEMALIGES PASTORAT

Wie bereits beschrieben, stellt das ehemalige Pastorat ein wichtiges Gebäude innerhalb des Untersuchungsraumes dar. Es handelt sich hierbei um ein denkmalgeschütztes Pastorategebäude aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das aufwendig gestaltete Gebäude liegt eingerahmt von alten Baumbeständen und ist als identitätsstiftend anzusehen. Aufgrund des Alters ist die vorhandene Bausubstanz in die Jahre gekommen und das Obergeschoss ist derzeit nicht nutzbar.

Das ehemalige Pastorat soll künftig wesentlicher Bestandteil der sozialen Mitte Welbergens sein. Durch die bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Dorfladen und die geplanten neuen Verbindungen in Richtung des Pfarrheims, wird das Pastorat wieder deutlich sichtbar und erlebbarer. Dementsprechend wurden einige Nachnutzungsoptionen durchgespielt, so dass dem Pastorat eine dauerhafte Funktion zukommt, die die Dorfgemeinschaft stärkt.

Szenario 1: Einrichtung der Tagespflege

- Gemeinschaftlich genutzte Räume im EG
- Verwaltung im OG
- Voraussetzung: Barrierefreie Gestaltung des ehemaligen Pastorats; Trägerschaft; Nachfrage

Szenario 2: Dorfgemeinschaftshaus

- Zeitliche Vermietung einzelner Räumlichkeiten an Einzelpersonen und / oder Vereine und Gruppen
- Idee des Co-Workings (z.B. Physiotherapie, Mutter-Kind-Treffen, Heimarbeitsplatz etc.)
- Voraussetzung: Barrierefreie Gestaltung des ehemaligen Pastorats; technische Ausstattung; Nachfrage

Beide Szenarien sind von der Nachfrage der Bürgerinnen und Bürgern sowie der Bereitschaft eines Trägers zur Umsetzung abhängig. Entsprechend sind auch weitere Szenarien möglich, die gegenwärtig noch nicht absehbar und daher nicht aufgelistet sind. Die Voraussetzung für jegliche Nachnutzungen ist jedoch die barrierefreie Gestaltung des ehemaligen Pastorats, um sämtlichen Bürgerinnen und Bürgern Welbergens die Zugänglichkeit zu ermöglichen.



Abb. 41 | ehemaliges Pastorat von Norden



Abb. 40 | Weg zum Pastorat



Auftraggeber

Stadt Ochtrup

Die Bürgermeisterin
Prof.-Gärtner-Str. 10
48607 Ochtrup
Tel.: 02553 1 73 - 0
Mail: post@ochtrup.de



Stadt
Ochtrup

Betreuung durch den Fachbereich III:
Karin Korten
Claudia Werremeier

Planung

WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Tel.: 02541 1 9408 - 0
Fax.: 02541 1 9408 - 100



Bearbeitung durch:
Carsten Lang
Jasmine Lütke Harmann

Coesfeld im Juni 2022