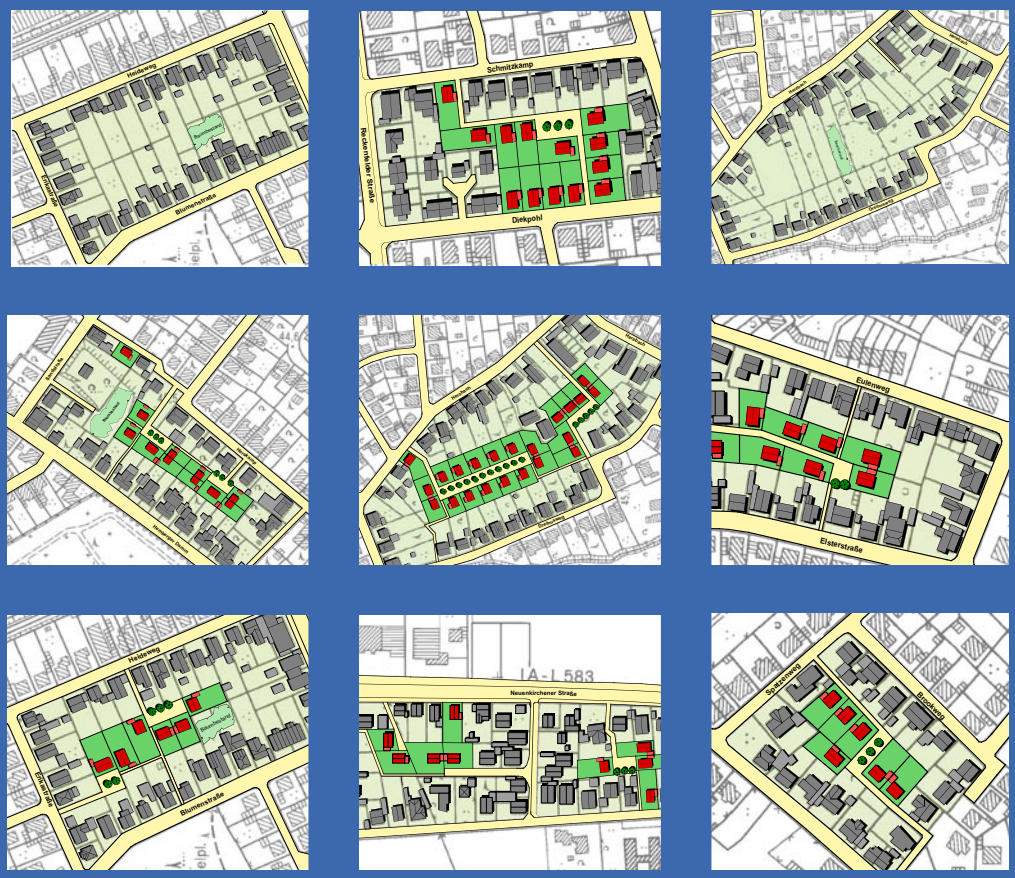
Stadt Emsdetten

Innen wohnen
Außen schonen



Handbuch

zur Binnenentwicklung Emsdetten

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Impressum

Auftraggeber
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Am Markt 1
48282 Emsdetten

Ansprechpartner
Maria T. Wagener
Thomas Verheyen
Michaela Gellenbeck
Tel. 0 25 72 / 9 22 - 5 05 oder 5 51
Fax 0 25 72 / 9 22 - 5 99
Email: gellenbeck@emsdetten.de
www.emsdetten.de

Auftragnehmer
Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 47 73 48 60
Fax 02 31 / 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Bearbeitung
Hartmut Welters
Joachim Sterl

Fotos, Karten und Abbildungen
Post • Welters (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Emsdetten/Dortmund, im August 2006

Stadt Emsdetten

Vorwort

Verstärkte Nachfragen zur Bebauung im eigenen Garten zeigen, dass das Thema Nachverdichtung im Siedlungsbereich in Emsdetten von wachsendem Interesse ist. Deshalb ist ein Gesamtkonzept für den Umgang mit innerstädtischen Flächen notwendig.

Aspekte wie Stärkung des innerstädtischen Wohn- und Siedlungsbereiches, Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich, Familiengerechtigkeit und demografischer Wandel spielen in meinen Augen ebenfalls eine wichtige Rolle im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung.

Deshalb haben wir uns neben Arnsberg, Bottrop, Minden als eine von vier Modellkommunen in NRW an dem vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten Projekt »Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung« beteiligt.

Zusammen mit der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW als Projektinitiator und dem Büro Post • Welters aus Dortmund haben wir uns in Fortsetzung des Prozesses »Stadtmachen! Mitmachen in Emsdetten« mit Bürgerinnen und Bürgern, Politik und Verwaltung mit dem Thema **»Binnenentwicklung in Emsdetten« Innen wohnen – Außen schonen** auseinandergesetzt.

Über die engagierte und kreative Resonanz der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Emsdetten habe ich mich sehr gefreut.

In zwei Großveranstaltungen und zahlreichen Arbeitsgruppen wurden Wünsche und Ideen erörtert, konkrete Projekte und Maßnahmen diskutiert und entwickelt, Leitideen und Ziele formuliert und Lösungsansätze erarbeitet.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen sowie auf der Grundlage von Vor-Ort-Recherchen und Analysen hat das von der Stadt Emsdetten beauftragte Planungsbüro Post • Welters nun dieses »Handbuch zur Binnenentwicklung« mit Konzepten und praxisorientierten konkreten Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Es bietet uns einerseits einen Rahmen für die langfristige, zukunftsfähige Entwicklung der innerstädtischen Flächen; andererseits versetzt es die Verwaltung in die Lage, zukünftig Bürgeranfragen schneller zu beantworten und Bauanfragen innerhalb des Siedlungsbereiches in ihren Möglichkeiten einzustufen und, wo sinnvoll und vertretbar, zeitnah zusammen mit den Anwohnern zu realisieren.

Ich freue mich, wenn die Ergebnisse dieses Modellprojektes in Zukunft viele Kommunen animieren und motivieren werden, sich für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne eines Flächenmanagements stark zu machen.

Georg Moenikes Bürgermeister

Innen wohnen
Außen schonen

Stadt Emsdetten

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung der Ergebnisse	6
1.	**Einleitung**	12
1.1	Aufbau des »Handbuches zur Binnenentwicklung«	12
1.2	Das »Handbuch zur Binnenentwicklung« im Kontext des Gesamtprojektes	13
1.3	Das Erarbeitungsverfahren des »Handbuches zur Binnenentwicklung«	14
1.4	Ziele des »Handbuches zur Binnenentwicklung«	17
1.5	Allgemeine Betrachtung der Binnenentwicklung	18
2.	**Rahmenbedingungen**	20
2.1	Grundsätzliche Infos zur Stadt	20
2.2	Demografische Rahmenbedingungen	21
2.3	Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen	23
2.4	Fazit der Rahmenbedingungen	24
3.	**Grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung - Analyse Teil 1**	25
3.1	Nachverdichtung durch Erweiterungen/Anbauten	25
3.2	Nachverdichtung durch Neubauten (im hinteren Grundstücksbereich)	27
3.3	Ergebnisse Analyse Teil 1	40
4.	**Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung - Analyse Teil 2**	41
4.1	Flächenpotenziale für bauliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung	41
4.2	Sonderthemen - Baulücken und Flachdachsiedlungen	50
4.3	Flächenpotenziale für freiraumbezogene Möglichkeiten der Binnenentwicklung	53
4.4	Ergebnisse Analyse Teil 2 - Schwerpunkträume der Binnenentwicklung	58
5.	**Handlungsempfehlungen für die Binnenentwicklung**	62
5.1	Vorschlag für den Ablauf von Blockentwicklungskonzepten	62
5.2	Spielregeln für die Binnenentwicklung	67
5.3	Weitergehende Handlungsempfehlungen	72
6.	**Übertragbarkeit**	73
7.	**Fazit**	75

Anhang

A 1	Beispielhafte Entwürfe für die Modellräume	76
A 2	Orientierungsrahmen	92
A 3	Kartenmaterial	

Innen wohnen
Außen schonen

Zusammenfassung der Ergebnisse

In dieser Zusammenfassung werden die wesentlichen Ergebnisse des »Handbuches zur Binnenentwicklung« dargestellt. Weitergehende Details, Abbildungen etc. können den ausführlichen Erläuterungen ab Seite 12 entnommen werden.

Kapitel 1: Einleitung

Aufbau des »Handbuches zur Binnenentwicklung«
Dieses Handbuch ist in sieben Kapitel eingeteilt. Im Kapitel 1 »Einleitung« werden Aufgabenbeschreibung, Zielvorstellungen, der Anlass für das Projekt sowie das bisherige Planungsverfahren dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine allgemeine Betrachtung zu Vor- und Nachteilen der Binnenentwicklung. Das Kapitel 2 »Rahmenbedingungen« beschäftigt sich mit den allgemeinen räumlichen, demografischen und strukturellen Rahmenbedingungen in Emsdetten. Das Kapitel 3 umfasst den ersten Teil der Analyse. Hier werden grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung aufgezeigt und bewertet. Im Kapitel 4 wird im Rahmen des zweiten Teils der Analyse untersucht, welche Flächenpotenziale sich im Stadtgebiet von Emsdetten für die im Kapitel 3 untersuchten grundsätzlichen Möglichkeiten der Binnenentwicklung ergeben und welche freiraumbezogenen Restriktionen hierbei berücksichtigt werden müssen. Das Kapitel 5 stellt die Handlungsempfehlungen dar, die für bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen sowie entsprechende Umsetzungsverfahren angewendet werden müssen. Im Kapitel 6 wird dargelegt, inwiefern die Erfahrungen aus Emsdetten auf andere Städte übertragbar sind. Das Kapitel 7 umfasst das Fazit. Dem Anhang sind beispielhafte Entwürfe für sieben ausgewählte Modellräume (= Baublöcke) sowie der Orientierungsrahmen zu entnehmen.

Das »Handbuch zur Binnenentwicklung« im Kontext des Gesamtprojektes
Die Stadt Emsdetten nimmt mit dem Projekt »Innen wohnen - Außen schonen« als eine von vier Kommunen an dem Modellvorhaben »Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung« teil, das von der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V. (LAG 21 NRW) initiiert wurde. Das vorliegende »Handbuch zur Binnenentwicklung« ist dabei ein Bestandteil des o.g. Projektes der Stadt Emsdetten. Anlass für dieses Projekt ist das Ziel der Stadtverwaltung, durch Forcierung der Innenentwicklung die Freirauminanspruchnahme in den nächsten Jahren zu minimieren. Die Diskussionen im Rahmen dieses Projektes sollen dazu beitragen, Sensibilität für dieses Thema bei den BürgerInnen zu erzeugen. Ein weiterer Anlass zu der Fragestellung dieses Projektes ist der demografische Wandel.

Das Erarbeitungsverfahren des »Handbuches zur Binnenentwicklung«
Die Erarbeitung dieses »Handbuch zur Binnenentwicklung« ist im Rahmen eines breit angelegten Bürgerbeteiligungsverfahrens erfolgt. Dieses bestand aus zwei größeren Informationsveranstaltungen sowie einer zweistufigen Diskussionsphase in kleineren Arbeitsgruppen. Begleitend zum o.g. Projekt der LAG 21 NRW wurde in Emsdetten ein Modellbeirat einberufen, der aus VertreterInnen aus dem Stadtmachen!-Prozess, der Politik und Verwaltung besteht. Im Rahmen von insgesamt vier Sitzungen wurden die

Zwischenergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren sowie dieses Handbuches laufend diskutiert. Darüber hinaus wurden Leitideen und Ziele formuliert, die schließlich in einem Orientierungsrahmen zusammengefasst worden sind.

Ziele des »Handbuches zur Binnenentwicklung«
Ziel dieses Handbuches ist die Entwicklung von Handlungsempfehlungen (»Spielregeln«) für bauliche Maßnahmen der Nachverdichtung sowie mögliche Verfahren der Umsetzung. In Anlehnung an den o.g. Orientierungsrahmen greift das Handbuch zur Binnenentwicklung die hier genannten Leitziele bzw. Ziele auf und konkretisiert diese:

Leitziel A: Qualitative Weiterentwicklung des Bestandes
- Angepasste Ausnutzung der Potenziale im Bestand,
- Optimierung der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtrungen,
- Förderung neuer Wohnformen und intergenerativem Wohnen.

Leitziel B: Qualitative Weiterentwicklung des Freiraums (im Siedlungsbereich)
- Erhalt und Ausbau zentraler Freiraumbereiche,
- Vernetzung ökologisch bedeutsamer Grünstrukturen,
- Steigerung des ökologischen Wertes des privaten Freiraums.

Leitziel C: Anwendung konsensorientierter Planungsverfahren
- Stadt als Ideengeberin und Beraterin stärken,
- Konsensorientierten Planungsverfahren Vorrang einräumen.

Kapitel 2: Rahmenbedingungen

Demografische Rahmenbedingungen
Die demografische Entwicklung verlief in Emsdetten in den letzten Jahren positiv. Betrug die Einwohnerzahl in Emsdetten Anfang der 1990er Jahre noch ca. 32.000 Personen, so ist sie zwischenzeitlich auf ca. 35.800 Personen gestiegen (Stand 2006). Laut der LDS-Prognose aus dem Jahr 2002 wird die Bevölkerung in Emsdetten ohne Zuwanderung bis zum Jahr 2020 auf hohem Niveau (bei ca. 35.000 Einwohnern) stagnieren. Wie fast überall im Bundesgebiet wird sich aber die Struktur der Bevölkerung deutlich verändern. 2025 wird ein großer Teil der Bevölkerung in Emsdetten zwischen 50-70 Jahren alt sein und es wird erheblich mehr hochbetagte Menschen geben. In Bezug auf die Entwicklung der Anzahl der Haushalte wird für Emsdetten angesichts deutlicher abnehmender Haushaltsgrößen eine starke Zunahme vorhergesagt. Nach den Prognosen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2004 kann die Anzahl der Haushalte von derzeit gut 14.000 bis zum Jahr 2020 um bis zu 2.000 zunehmen.

Künftiger Wohnungsbedarf
Angesichts der deutlichen Zunahme der Anzahl der Haushalte ist auch bei einer stagnierenden Gesamtbevölkerung mit einem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen. Darüber hinaus trägt auch die weiterhin steigende Tendenz der Wohnflächenansprüche pro Kopf zu einem weiteren Bedarf bei.

Künftige Nachfragestrukturen
Zukünftig werden sich die Haushaltsstruktur und die Nachfrage aufgrund

vielfältig geänderter gesellschaftlicher Entwicklungen, zunehmender Mobilität und abnehmender Stadtgebundenheit deutlich ändern. Auch im Eigentumssektor wird die Nachfrage durch andere Zielgruppen (z.B. Senioren, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Singles, Jugendwohnen, Mehrgenerationenwohnen und Bauen in Baugruppen) und sich breiter diversifizierende Wohnvorstellungen (z.B. Loftwohnen, Wohnen und Arbeiten) bestimmt werden.

Kapitel 3: Möglichkeiten der Binnenentwicklung - Analyse Teil 1

Zu unterscheiden sind hierbei einerseits Möglichkeiten durch Erweiterungen/Anbauten, andererseits durch Neubau (im hinteren Grundstücksbereich). Folgende Ergebnisse lassen sich hierbei feststellen:

Nachverdichtung durch Erweiterungen/Anbauten
Raumvergrößerung und Erweiterung um einzelne Räume sind in der Regel problemlos. Bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in der Vertikalen sollte beachtet werden, dass bei Dachausbauten Eingriffe in die bestehende Dachhaut durch Dachflächenfenster sowie Dachgauben behutsam durchgeführt werden. Bei Dachaufstockungen ist eine individuell angepasste Lösung sinnvoll, die sowohl auf das bestehende Gebäude, als auch auf benachbarte Gebäude im Rahmen der Gestaltung und der Maßstäblichkeit Bezug nimmt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass gerade bei aufgesetzten Sattel- oder Walmdächern die Gefahr einer Überformung der bestehenden Strukturen gegeben ist. Häufig sind zurückgesetzte Geschosse mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach hier eine angemessenere Lösung. Bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in der Horizontalen (d.h. große, rückwärtige Anbauten) ist sorgfältig abzuwägen, inwiefern hier architektonisch fragwürdige Lösungen entstehen, die zudem städtebaulich sinnvollere Lösungen verhindern. Generell ist hierbei – bei entsprechender Grundstückstiefe - einem separaten Baukörper mit im Idealfall gemeinsamer Erschließung der Vorzug zu geben. Umfangreiche Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten bieten sich vor allem an, wenn bestimmte Rahmenbedingungen gegeben sind (z.B. Grundstücksgröße und Blockstruktur keine eigenständige Neubebauung zulassen) oder wenn die bauliche Entwicklung der Vergangenheit für einen Blockbereich – auch unter Berücksichtigung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB (oder den Festsetzungen eines Bebauungsplans) – oder andere Rahmenbedingungen (z.B. Freiraumqualität) keine andere sinnvolle Entwicklungsperspektive eröffnen.

Nachverdichtung durch Neubau
Bei der Nachverdichtung durch Neubau bieten sich folgende sechs Grundansätze an:

1. Beidseitige Bebauung entlang einer Straße
2. Einseitige Bebauung entlang einer Straße
3. Teilbebauung mit Stichstraße
4. Hinterliegerbebauung als Gruppe
5. Hinterliegerbebauung mit gemeinsamer Erschließung

6. Hinterliegerbebauung mit Einzelerschließung

Als Ergebnis der Untersuchung der Vor- und Nachteile dieser Ansätze ergibt sich, dass eine gemeinschaftliche Erschließung effektiver und flächensparender als eine private Einzelerschließung ist und daher dieser grundsätzlich vorgezogen werden sollte. Die Planung zusammenhängender Neubaumaßnahmen mit gemeinschaftlicher Erschließung ermöglicht eine nachhaltige und auf lange Sicht angelegte Entwicklung eines Innenbereiches. Das Optimum stellt hierbei – entsprechende Grundstückstiefen vorausgesetzt – eine Erschließung über eine neue Stichstraße dar. Diese ermöglicht eine städtebaulich optimierte Zonierung der privaten Freiflächen (d.h. schmale Vorzone/tiefer rückwärtiger Garten). Darüber hinaus kann durch die Gebäude- und Stellplatzanordnung bei beidseitiger Bebauung einer neuen Erschließungsstraße im Blockinnenbereich die Lärmintensität des Verkehrs minimiert werden. Die Werthaltigkeit einer Neubauplanung ist abhängig von ausreichend großen, vermarktungsfähigen Grundstücken (min. 400 qm je Einfamilienhaus) und der Unabhängigkeit vom umliegenden Bestand (ausreichender Gebäudeabstand/autarke Erschließung). Außerdem sollte beachtet werden, dass umfangreichere Neubaumaßnahmen planungs-, eigentums-, und nachbarrechtliche Probleme und Spannungen auslösen, die eine auf den gesamten Block bezogene Betrachtung erfordern. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei künftigen Maßnahmen der Nachverdichtung in Blockinnen- bzw. Blockrandbereichen, mit dem Ziel der Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit, Neubauten mit einer im Idealfall gemeinsamen Erschließung vorzuziehen und entsprechend zu fördern sind. Sofern sich aber ein solcher Ansatz nicht verwirklichen lässt, sind im Einzelfall und unter besonderen Voraussetzungen individuelle Ansätze denkbar. Großzügige rückwärtige Erweiterungen sollten nur noch in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Kapitel 4: Flächenpotenziale der Binnenentwicklung/ - Analyse Teil 2

Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung

Im Rahmen des zweiten Teils der Analyse wird untersucht, auf welchen Flächen im bebauten Stadtgebiet von Emsdetten sich die im Kapitel 3 untersuchten Möglichkeiten der Nachverdichtung realisieren lassen. Als zweiter thematischer Schwerpunkt werden Freiraum-Elemente (überregionaler Grünzug, Freiraum-Vernetzung mit gesamtstädtischer Bedeutung, Freiraum-Vernetzung mit quartiersbezogener Bedeutung und Freiraum-Trittstein) im Stadtgebiet kategorisiert, um hieraus Restriktionen und Potenziale (im Sinne von Entwicklungskorridoren für neue Freiraumvernetzungen) bei der baulichen Binnenentwicklung abzuleiten. Die Zusammenführung von beiden Teilen ergibt Schwerpunkträume der Binnenentwicklung mit Aussagen zu einer zeitlichen Priorisierung und zu berücksichtigenden Restriktionen der Freiraumentwicklung. Als Sonderthemen werden die Flächenpotenziale Baulücken und Flachdachsiedlungen behandelt. Für die Schwerpunkträume erfolgen Aussagen, ob die entsprechenden

Zusammenfassung der Ergebnisse

Baublöcke Bestandteile einer geplanten Freiraumvernetzung darstellen oder ob Anknüpfungen an vorhandene Freiraumelemente (d.h. Trittsteine oder Grünzüge) möglich sind. Diese Informationen stellen dann wichtige Grundlagen für zukünftig zu erarbeitende Konzepte einer möglichen baulichen Nachverdichtung dar. Darüber hinaus wurde aufgeführt, ob (untergeordnete) Ansätze der Nachverdichtung bereits bestehen bzw. ob ein Bebauungsplan (ohne Umsetzung) für den Blockinnenbereich vorliegt.

Die Priorisierung bei der Entwicklung der Baublöcke kann anhand der drei Kriterien Schlüsselgrundstücke, Anzahl an Antragstellern und Auslastungsgrad von Infrastruktureinrichtungen erfolgen.

Quantifizierbare Potenziale der Binnenentwicklung liegen im Bereich der Baublöcke sowie der Baulücken. Insgesamt sind 31 geeignete Baublöcke für Nachverdichtungsmaßnahmen ermittelt worden. In Abhängigkeit von der Intensität der Bebauung ist hier ein Potenzial von 150 bis 300 Grundstücken vorhanden. Darüber hinaus ist das Potenzial im Bereich der Baulücken mit weiteren ca. 100 Grundstücken anzusetzen. Werden hierbei je Grundstück 500 qm angesetzt, ergibt sich hierdurch ein Flächenpotenzial für die Binnenentwicklung in einer Größenordnung von 12,5 bis 20 ha.

Kapitel 5: Handlungsempfehlungen für die Binnenentwicklung

Vorschlag für den Ablauf von Blockentwicklungskonzepten
Grundsätzlich sollte jede(r) ernsthafte und sinnvolle Anfrage, Bauvoranfrage oder Bauantrag (Nachverdichtungen durch Neubau oder umfangreiche Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen des vorhandenen Gebäudebestandes) vorgeprüft werden, um zu entscheiden, ob ein konsensorientiertes Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Folgende Schritte bieten sich hierfür an:

1. Anfrage / Interessenbekundung eines oder mehrerer Eigentümer(s)

2. Allgemeine Analyse des Baublockes
Hierbei ist auf die Ergebnisse der Analyse - Teil 2 zu verweisen, die zusammengefasst werden in der Karte »Schwerpunkträume der Binnenentwicklung« (siehe Seite 58 ff).

3. Kontaktaufnahme mit Eigentümern/ Abfrage Interessen der Nachbarschaft
Ist der entsprechende Baublock als grundsätzlich geeignet eingeschätzt, erfolgt anschließend eine erste Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, um deren Interesse an einer entsprechenden Maßnahme abzufragen. Stellt sich heraus, dass eine sinnvolle städtebauliche Einheit nicht gebildet werden kann, erfolgen keine weiteren Schritte.

4. Individuelle Analyse des Blockes
Nach der allgemeinen Analyse des Baublockes sind zur Konkretisierung der Ergebnisse eine räumlich-funktionale sowie eine soziale und eigentumsrechtliche Bestandsaufnahme und -analyse empfehlenswert.

5. Erarbeitung erster Beispielentwürfe
Als Diskussionsgrundlage für weitergehende Gespräche (s.u) sollten städtebauliche Entwürfe für den entsprechen-

den Baublock angefertigt werden (siehe auch beispielhafte Entwürfe im Anhang).

6. Erstes Bürgergespräch
Im Rahmen dieses von der Verwaltung organisierten Termines sollen die Rahmenbedingungen erläutert und die ersten Konzepte vorgestellt werden. Auf Basis dieser Informationen soll das Interesse bei den BürgerInnen erneut abgefragt werden. Wenn sich hierbei herausstellt, dass eine sinnvolle städtebauliche Einheit nicht gebildet werden kann, wird das Verfahren nicht fortgesetzt.

7. Konkretisierung der Entwürfe
Sofern eine sinnvolle städtebauliche Einheit gebildet werden kann, sind die Entwürfe für diesen Bereich anschließend zu konkretisieren. Hierbei ist insbesondere noch einmal die Berücksichtigung aller »Spielregeln« zu überprüfen.

8. Zweites Bürgergespräch
Die konkretisierten Entwürfe werden im Rahmen einer zweiten Bürgerveranstaltung vorgestellt. Am Ende dieses Termines steht dann die verbindliche Entscheidung für bzw. gegen die Maßnahme.

9. Einleitung Bebauungsplanverfahren
Der (planerische) Abschluss ist die Einleitung des meist erforderlichen Bebauungsplanverfahrens durch Aufstellungsbeschluss der Stadt Emsdetten. Die bauliche Umsetzung stellt den erfolgreichen Abschluss des Verfahrens dar.

Auf mögliche Probleme bei der Umsetzung (z.B. Grundstücksverfügbarkeit, Erschließungskosten) wird im Rahmen der Ausführungen eingegangen.

Spielregeln für die Binnenentwicklung
Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung sind Spielregeln als Mindestanforderungen zu beachten. Hierfür wurden die folgenden 15 Spielregeln aufgestellt, die sich in die Themenfelder Städtebau. Architektur/Gestaltung, Freiraum und Verfahren gliedern:

- Binnenentwicklung nicht um »jeden Preis«
- Flexible Entwurfskonzepte
- Ausreichende Grundstücksgrößen
- Ausreichendes Stellplatzangebot
- Eindeutige Orientierung
- Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus berücksichtigen
- Maßstab des Bestandes beachten
- Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für neue Gebäude
- Qualitätsvolle Gestaltung für Anbauten
- Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen
- Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums
- Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen
- Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten
- Vernetzung mit dem Umfeld duch Wege
- Bebauungsplan für mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke

Weitergehende Empfehlungen beziehen sich auf ein Baulückenmanagement, die Beobachtung von Umstrukturierungsbereichen sowie die kontinuierliche Erfassung des Auslastungsgrades von Schulen und Kindergärten.

Details zu den Inhalten dieser Zusammenfassung können den ausführlichen Darstellungen ab Seite 12 entnommen werden.

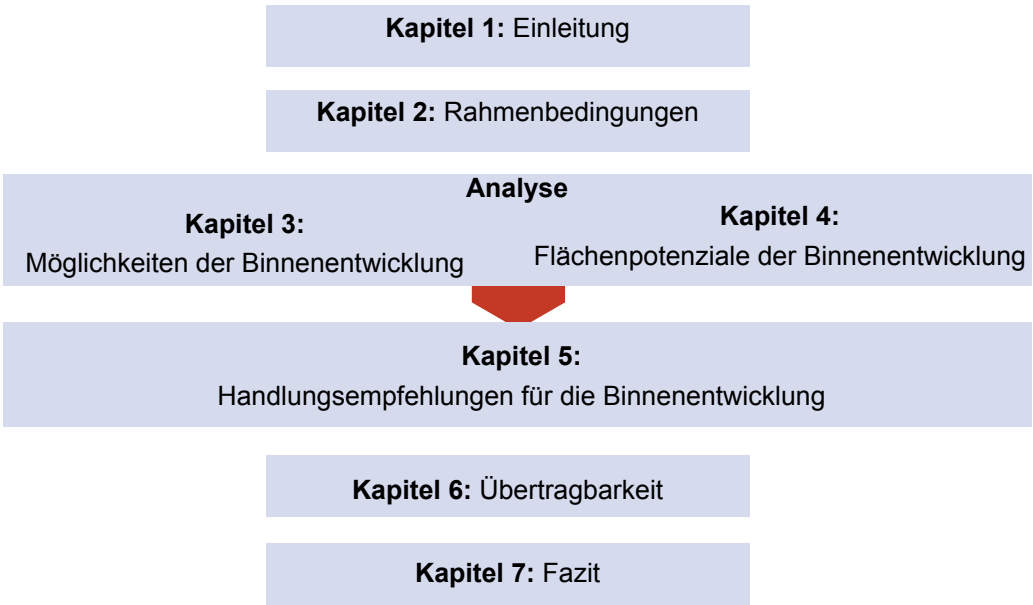
Innen wohnen
Außen schonen

1. Kapitel: Einleitung

Inhalt Kapitel 1
In Kapitel 1 werden zunächst Aufbau und Aufgabenstellung dieses Handbuches erläutert. Anschließend wird das Verfahren der Binnenentwicklung sowie die beteiligten Akteure vorgestellt. Den Abschluss bildet eine Darstellung der allgemeinen Vor- und Nachteile der Binnenentwicklung.

1.1 Aufbau des Handbuches zur Binnenentwicklung

Dieses Handbuch ist in sieben Kapitel eingeteilt.
Im **Kapitel 1** »Einleitung« werden Aufgabenbeschreibung, Zielvorstellungen, der Anlass für das Projekt sowie das bisherige Planungsverfahren dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine allgemeine Betrachtung zu Vor- und Nachteilen der Binnenentwicklung.
Das **Kapitel 2** »Rahmenbedingungen« beschäftigt sich mit den allgemeinen räumlichen, demografischen und strukturellen Rahmenbedingungen in Emsdetten. In Kapitel 3 und 4 werden die Ergebnisse der Analyse erläutert. Das **Kapitel 3** umfasst den ersten Teil der Analyse. Hier werden grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung aufgezeigt und bewertet. Im **Kapitel 4** wird im Rahmen des zweiten Teils der Analyse das bebaute Stadtgebiet von Emsdetten konkret auf die baulichen und freiraumbezogenen Flächenpotenziale untersucht. Hierbei wird ermittelt, wo und welche Flächenpotenziale sich für die im Kapitel 3 dargestellten Möglichkeiten der Binnenentwicklung sinnvollerweise anbieten. Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Baublöcke eine weitergehende bauliche Nachverdichtung ermöglichen und welche freiraumbezogenen Zielvorstellungen hierbei berücksichtigt werden müssen. Das **Kapitel 5** stellt die Handlungsempfehlungen für bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen sowie entsprechende Umsetzungsverfahren dar. Im **Kapitel 6** wird dargelegt, inwiefern die Erfahrungen aus Emsdetten auch auf andere Städte übertragbar sind. Das **Kapitel 7** umfasst das Fazit. Dem **Anhang** sind schließlich beispielhafte Entwürfe für insgesamt sieben ausgewählte Modellräume (= Baublöcke) sowie der Orientierungsrahmen zu entnehmen.



Aufbau des »Handbuches zur Binnenentwicklung«

1.2 Das »Handbuch zur Binnenentwicklung« im Kontext des Gesamtprojektes

Die Stadt Emsdetten nimmt seit Oktober 2005 mit dem Projekt »Innen wohnen - Außen schonen« als eine von vier Kommunen an dem Modellvorhaben »Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung« teil, das von der Landesarbeitsgemeinschaft LAG 21 NRW initiiert wurde. Das vorliegende »Handbuch zur Binnenentwicklung« ist dabei ein Bestandteil des o.g. Projektes der Stadt Emsdetten. Anlass für das Projekt »Innen wohnen - Außen schonen« ist das Ziel der Stadtverwaltung, durch Forcierung der Innenentwicklung die Freirauminanspruchnahme in den nächsten Jahren zu minimieren. Das Leitbild ist hierbei eine nachhaltige, ressourcenschonende Stadtentwicklung sowie der Erhalt von Emsdetten als »kompakte« Stadt. Die Diskussionen im Rahmen dieses Projektes sollen dazu beitragen, Sensibilität für dieses Thema bei den BürgerInnen zu erzeugen. Ein weiterer Anlass zu der Fragestellung dieses Projektes ist der demografische Wandel. Die Entwicklung der letzten 40 Jahre mit einem kontinuierlichen Siedlungsflächen- und Einwohnerwachstum wird sich zukünftig nicht mehr fortsetzen. Es stellt sich die Frage, inwiefern hierauf die Stadtentwicklungsplanung reagieren kann bzw. muss.

Mit der Erarbeitung des »Handbuches zur Binnenentwicklung« ist das Büro Post • Welters, Architekten & Stadtplaner BDA/SRL im Januar 2006 beauftragt worden. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Handbuches sollen die Potenziale vorhandener Wohngrundstücke im bebauten Stadtgebiet von Emsdetten für eine maßvolle Nachverdichtung bzw. eine freiraumbezogene Entwicklung ermittelt werden. Hierfür sollen sinnvolle Kriterien für die Ausnutzung dieser vorhandenen Potenziale entwickelt werden. Zielvorstellung ist es, Handlungsempfehlungen (»Spielregeln«) für bauliche Maßnahmen der Nachverdichtung sowie mögliche Verfahren der Umsetzung zu entwickeln. Die Spielräume für die Berücksichtigung kurzfristiger Interessen unter Beachtung langfristiger Perspektiven sollen aufgezeigt werden.

Das Ergebnis ist das vorliegende »Handbuch zur Binnenentwicklung«, das den Rahmen für die langfristige, zukunftsfähige Entwicklung der bebauten Flächen darstellt. Darüber hinaus soll es der Verwaltung dienen, zukünftig Bürgeranfragen schneller zu beantworten und Bauanfragen innerhalb des Siedlungsbereiches in ihren Möglichkeiten einzustufen und, wo sinnvoll und vertretbar, zeitnah zusammen mit den Betroffenen zu realisieren.

1. Kapitel: Einleitung

1.3 Das Erarbeitungsverfahren des »Handbuches zur Binnenentwicklung«

Die Erarbeitung dieses »Handbuch zur Binnenentwicklung« ist im Rahmen eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens erfolgt, dessen zeitlicher Ablauf der Abbildung (siehe rechts) zu entnehmen ist. Neben der Bürgerbeteiligung spielt hierbei auch die Einbettung in das Projekt der LAG 21 NRW eine wesentliche Rolle.

Bürgerbeteiligung

Auftaktveranstaltung
Offizieller Beginn des Verfahrens war die Auftaktveranstaltung am 9. Februar 2006, an der mehr als 100 BürgerInnen teilnahmen. Neben der Einführung in die Aufgabenstellung und der Darstellung der demografischen Rahmenbedingungen sowie der Möglichkeiten zur Binnenentwicklung wurden unter den Leitbildern »Familiengerechtes Emsdetten«, »Seniorengerechtes Emsdetten« sowie »Grünes Emsdetten« erste Diskussionen mit den BürgerInnen in Kleingruppen geführt. Zugleich konnten sich interessierte BürgerInnen im Rahmen dieser Veranstaltung zu einer weiteren konkretisierenden Diskussionsphase in Arbeitsgruppen anmelden.

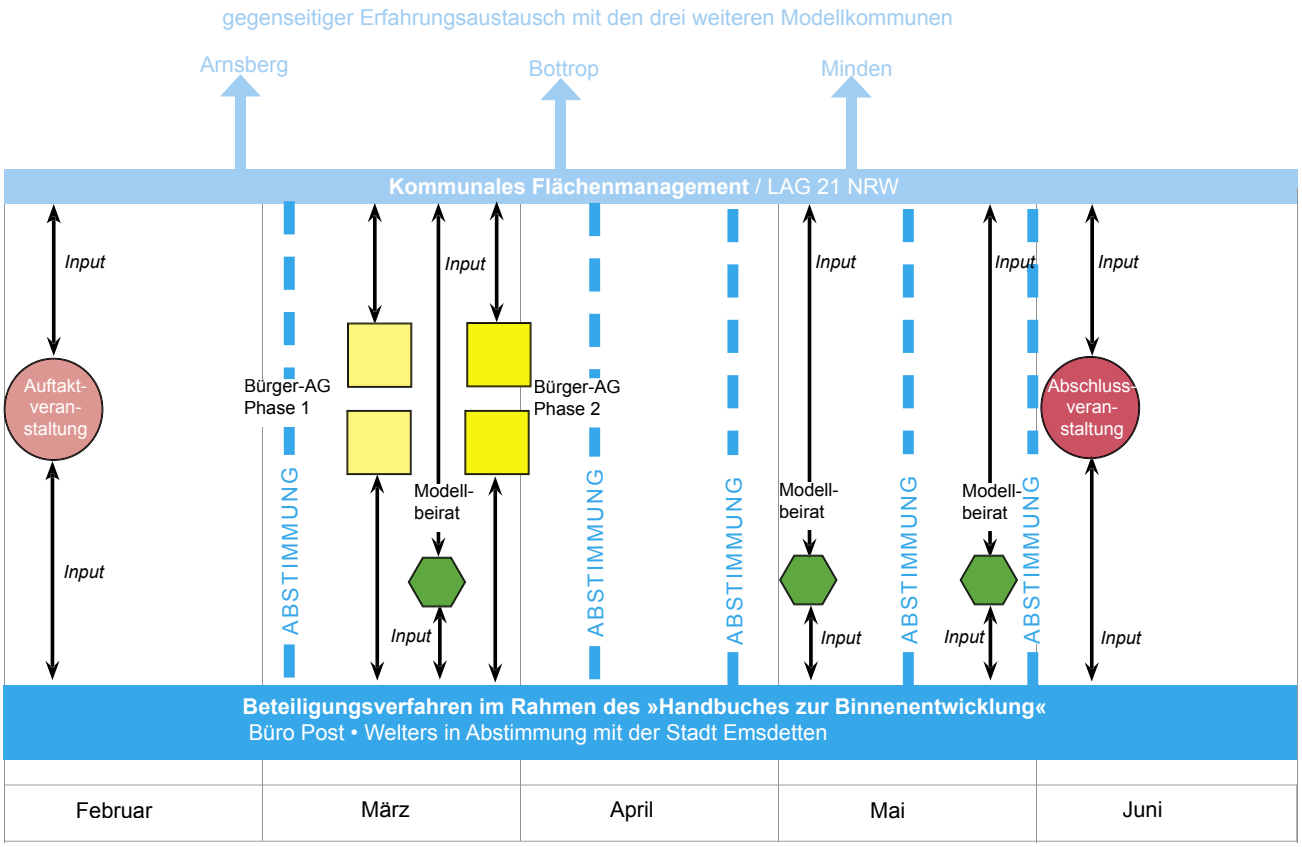
Arbeitsgruppen
Hierfür wurden schließlich zwei Arbeitsgruppen gebildet, die in jeweils zwei Sitzungen Mitte und Ende März die Thematik der Binnenentwicklung detaillierter diskutieren konnten. In der Phase I dieser Arbeitsgruppen wurden zunächst Vor- und Nachteile der baulichen Entwicklung von Blockinnenbereichen diskutiert, sowie anschließend Chancen, Restriktionen und Risiken beleuchtet. In der Phase II wurden vom Modellbeirat entwickelte Leitlinien der Binnenentwicklung konkretisiert. Der Modellbeirat stellt hierbei ein Gremium dar, das im Rahmen des Projektes der LAG 21 NRW (siehe Seite 16) einberufen worden ist.

Abschlussveranstaltung
Bei der Abschlussveranstaltung am 6. Juni 2006 wurden sowohl die Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsprozess als auch die konkreten Konzepte und Handlungsempfehlungen vorgestellt. Hierbei bot sich für die BürgerInnen die Gelegenheit, die Handlungsempfehlungen zusammen mit den anwesenden Vertretern der Verwaltung, des Büros »Post und Welters« sowie der LAG 21 NRW in Kleingruppen zu diskutieren.

Fotos: Eindrücke von der Bürgerbeteiligung

Stadt Emsdetten

Die Diskussionen mit den BürgerInnen lieferten wertvolle Ergebnisse für die Erarbeitung dieses Handbuches. Zugleich konnte erreicht werden, dass sich bei den BürgerInnen das Bewusstsein für die Vor- und Nachteile der Binnenentwicklung schärfte. Auf diese Weise wurde eine differenzierte Sichtweise vermittelt, die den Blick stärker als bisher von individuellen Interessen der BürgerInnen auf gesamtstädtische Belange lenkt. Des Weiteren konnte durch die intensive Beteiligung eine stärkere Identifikation bei den BürgerInnen mit den Ergebnissen dieses Handbuches erzielt werden.



Ablauf des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Erarbeitung des »Handbuches zur Binnenentwicklung«

1. Kapitel: Einleitung

Einbettung in das Projekt der LAG 21 NRW

Die LAG 21 NRW startete im Oktober 2005 mit vier Modellkommunen das Projekt zur Entwicklung eines kommunalen Flächenmanagementsystems. Das Modellprojekt wird vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW gefördert. Mit den Städten Arnsberg, Bottrop, Emsdetten und Minden hat die LAG 21 NRW Kommunen gewonnen, die ihre Flächen im Bestand gemeinsam mit Rat, Verwaltung und Bürgern zu attraktiven Lebens- und Arbeitsräumen entwickeln und gestalten wollen. Vor dem Hintergrund eines kontinuierlich steigenden Flächenverbrauchs werden durch das Projekt der LAG 21 NRW kommunale Strategien erarbeitet, um mit Fläche und Boden effizienter sowie wirtschaftlicher umzugehen. Wesentliches Ziel des Projekts ist der Aufbau eines Flächenmanagementsystems als Schlüsselstrategie einer attraktiven, ökonomisch stabilen, sozial- und umweltgerechten Stadtentwicklung. Schwerpunkte sind hierbei je nach konkreter Ausrichtung der genannten Modellkommunen Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung, Brachflächenrecycling sowie Freiraumentwicklung.

In Emsdetten wurde hierzu begleitend in Modellbeirat einberufen, der aus Vertreterinnen und Vertretern aus dem Bürgerbeteiligungsprojekt »Stadtmachen! Mitmachen in Emsdetten«, der Politik und Verwaltung besteht. Im Rahmen von insgesamt vier Sitzungen wurden die Zwischenergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren sowie der Erarbeitung dieses Handbuches laufend diskutiert. Darüber hinaus wurden Leitideen und Ziele formuliert, die schließlich in einem Orientierungsrahmen zusammengefasst worden sind (siehe Anhang/Kapitel 1.4).

1.4 Ziele des »Handbuches zur Binnenentwicklung«

Der Orientierungsrahmen stellt das übergeordnete Zielsystem dar, das jeweils für die vier o.g. Modellvorhaben entwickelt worden ist. Hierbei wird zwischen Leitzielen, Zielen, Teilzielen, Maßnahmen, Projekten und Indikatoren unterschieden. Relevante Inhalte dieses Orientierungsrahmens werden in diesem »Handbuch zur Binnenentwicklung« aufgegriffen und konkretisiert. Oberziel ist dabei, wie in Kapitel 1.1 dargestellt, die Entwicklung von Empfehlungen für die Minimierung der Inanspruchnahme des Freiraums für neue Wohnbauflächen durch Ausnutzen der Potenziale des Bestandes. Angelehnt an den Orientierungsrahmen verfolgt dieses Handbuch folgende Leitziele, bzw. nachgeordneten Ziele:

Leitziel A: Qualitative Weiterentwicklung des Bestandes

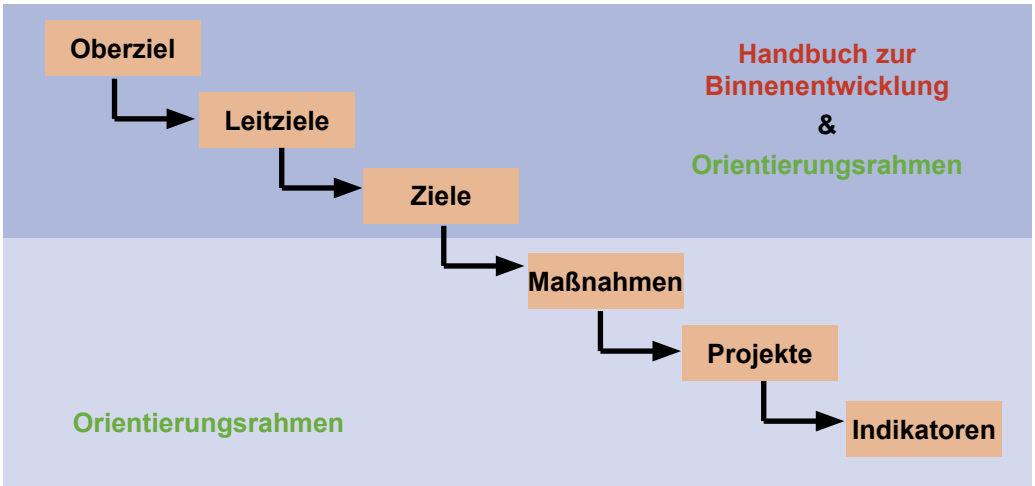
- Angepasste Ausnutzung der Potenziale im Bestand
- Optimierung der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtrungen
- Förderung von neuen Wohnformen und intergenerativem Wohnen

Leitziel B: Qualitative Weiterentwicklung des Freiraums (im Siedlungsbereich)

- Erhalt und Ausbau zentraler Freiraumbereiche
- Vernetzung ökologisch bedeutsamer Grünstrukturen
- Steigerung des ökologischen Wertes des privaten Freiraums

Leitziel C: Konsensorientierte Planungsverfahren

- Stadt als Ideengeberin und Beraterin stärken
- Konsensorientierten Planungsverfahren Vorrang einräumen



Zielsysteme des »Handbuches zur Binnenentwicklung« sowie des Projektes der LAG 21 NRW

1. Kapitel: Einleitung

1.5 Allgemeine Betrachtung der Binnenentwicklung

Im Folgenden sollen als thematischer Übergang zu den weiteren Ausführungen allgemeine Argumente für bzw. gegen eine forcierte Binnenentwicklung dargestellt werden. Die Aussagen basieren auf eigenen Praxiserfahrungen sowie der Auswertung von Fachliteratur.

Allgemeine Argumente für Nachverdichtung

Für die **Allgemeinheit** ergeben sich folgende Vorteile:
Ressourcenschonend
- durch die Vermeidung langer Wege zu Einrichtungen der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur bei Neubaugebieten am peripheren Stadtrand;
- durch den Verzicht auf die Erstellung von Straßen, Kanälen etc.;
- durch den Verzicht auf Inanspruchnahme von unversiegelten Freiräumen im Außenbereich;
- durch den Erhalt einer kompakten, verkehrssparenden Siedlungsstruktur.

Stärkung Innenstadt
- durch potenziell stärkere Ausnutzung der Infrastruktur (insbesondere des täglichen Bedarfes und weiterer öffentlicher Einrichtungen) in der Innenstadt, dadurch potenziell Frequenzbringer für weitere Einzelhändler.

Verjüngung überalterter Strukturen
- durch soziale Durchmischung.

Für die **Stadtverwaltung** ergeben sich folgende Vorteile:
Finanzielles Einsparpotenzial
- durch das Einsparen der Vorleistungen bzw. die Investitionen in neue Erschließungsinfrastruktur für die Bebauung peripherer Stadtrandgebiete (Straßen, Kanäle etc.);
- durch die Optimierung der Auslastung vorhandener Infrastrukturen und den gleichzeitigen Verzicht auf die Errichtung neuer Sozial-Infrastruktur (z.B. Grundschulen und Kindergärten);
- durch das Einsparen der Unterhaltungskosten für zusätzliche Infrastrukturen.

Für die **neuen Bauherren** ergeben sich folgende Vorteile:
Finanzielle Einsparungen
- durch die Bebauung von Grundstücken, die sich im Familienbesitz befinden;
- durch die potenziell mögliche Einsparung von Erschließungskosten.

Nähe zu Eltern möglich
- ermöglicht Win-Win-Situationen durch familieninterne Pflege der älteren Generation durch die Kinder bzw. Kinderbetreuung durch die Großeltern.

Für die **alten Grundstücksbesitzer** ergeben sich folgende Vorteile:
Finanzielle Aspekte
- durch die Teilung großer Grundstücke ergeben sich marktgerechte Grundstücke;
- durch eine sinnvolle Nutzung für unter-/ungenutzte Grundstücksflächen.

Reduzierung des Pflegeaufwandes
- durch Verkleinerung der zu pflegenden Fläche, persönlicher Vorteil.

Nähe zu Kindern möglich
- hierbei ist auf die o.g. Aspekte zu verweisen.

Allgemeine Argumente gegen Nachverdichtung

Für die **Allgemeinheit** ergeben sich folgende Nachteile:
Möglicher Verlust wertvoller, ökologischer Bereiche
- durch die Versiegelung von Böden und die Rodung von Gehölzen und Bäumen.

Für die **Stadtverwaltung** ergeben sich folgende Nachteile:
höherer Beteiligungsaufwand
- durch viele Meinungen, die diskutiert und nach Möglichkeit im Sinne eines Konsens zusammengefasst werden müssen.

längere, kostenintensivere Planungsverfahren
- durch den höheren Beteiligungsaufwand (s.o.).

Für die **neuen Bauherren** ergeben sich folgende Nachteile:
Gefahr des unsensiblen Umganges mit der Umgebung und damit einhergehende soziale Konflikte mit den Nachbarn.

Für die **alten Grundstücksbesitzer** ergeben sich folgende Nachteile:
Soziale Konflikte mit Nachbarn (hierbei ist auf die o.g. Aspekte zu verweisen);

Stärkere Belastungen durch Lärm und Verkehr
- durch eine höhere Einwohnerdichte im Quartier.

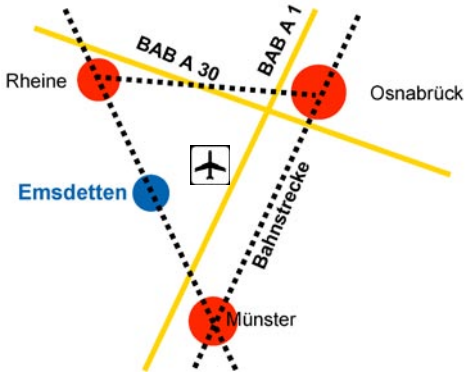
2. Kapitel: Rahmenbedingungen

Inhalt Kapitel 2
Im Kapitel 2 werden die allgemeinen Hintergrundinformationen (Geschichte, Lage im Raum, Verkehrsanbindungen) zur Stadt Emsdetten geschildert. Darüber hinaus wird die demografische Entwicklung dargestellt, um hieraus u.a. Aussagen zu künftig besonders wichtigen Nachfragegruppen zu erhalten. Anschließend werden im Rahmen der Darlegung der baulich/strukturellen Rahmenbedingungen die Siedlungsstruktur sowie deren Entwicklung seit 1900 erläutert.

2.1 Grundsätzliche Infos zur Stadt

Die Stadt Emsdetten besitzt ca. 35.800 Einwohner und ist als Mittelzentrum eingestuft. Emsdetten gehört zum Kreis Steinfurt im nördlichen Münsterland, der wiederum im Regierungsbezirk Münster liegt. Die Stadt Emsdetten grenzt im Uhrzeigersinn an die Städte bzw. Gemeinden Rheine, Hörstel, Saerbeck, Greven, Nordwalde, Steinfurt (Kreisstadt) und Neuenkirchen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt gut eingebunden. Sie liegt an der Bahnlinie Münster - Rheine - Emden und wird von Regionalexpress- und Regionalbahnlinien angefahren. Darüber hinaus ist sie über die Autobahnen A 1, A 30 sowie die Bundesstraßen B 481 und B 475 an das Fernstraßennetz angebunden. Der Flughafen Münster - Osnabrück befindet sich in ca. 12 km Entfernung vom Stadtgebiet.



oben: Lage der Stadt Emsdetten im Kreis Steinfurt (Quelle: Wikipedia), rechts: verkehrliche Einbindung (Quelle: Stadt Emsdetten)

Geschichte der Stadt Emsdetten

Lange Zeit lebten die Emsdettener von Landwirtschaft, Wannenmacherei (einem Sonderzweig der Korbflechterei) und Handweberei (Leinen aus eigenem Flachsanbau). Durch die Mechanisierung der Textilproduktion im 19. Jahrhundert entwickelte sich Emsdetten vom Wannenmacherdorf zur Textilstadt und zum westfälischen Jutezentrum. Außerdem führte die Verbesserung der Verkehrsanbindung Emsdettens zu Wohlstand und wirtschaftlicher Bedeutung. Heute ist der Strukturwandel von der krisengefährdeten Textilindustrie zu innovativen Zweigen der Wirtschaft in den industriellen Betrieben vor Ort gelungen. Wesentliche Ereignisse der neueren Stadtgeschichte sind die Verleihung der Stadtrechte im Jahr 1938 sowie die Sanierung des Stadtkernes in den 1970er Jahren.

2.2 Demografische Rahmenbedingungen

Entwicklungen und Prognosen

Die Entwicklung der Bevölkerung in Emsdetten verlief in den letzten Jahren positiv. Betrug sie Anfang der 1990er Jahre noch ca. 32.000 Personen, so ist sie zwischenzeitlich auf rund 35.800 Personen gestiegen (Stand 2006). Laut der LDS-Prognose aus dem Jahr 2002 wird die Bevölkerung in Emsdetten ohne Zuwanderung bis zum Jahr 2020 auf hohem Niveau (bei ca. 35.000 Einwohnern) stagnieren. Der Abgleich der tatsächlichen Zahlen mit der Prognose läßt sogar weiterhin ein geringes positives Wandersaldo in den Jahren 2003 bis 2006 erkennen, so dass weiterhin mit einem leichten Wachstum gerechnet werden kann.

Unabhängig davon wird sich die Struktur der Bevölkerung deutlich verändern. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt zukünftig deutlich an. 2025 werden ein großer Teil der Bevölkerung zwischen 50-70 Jahren alt sein und erheblich mehr hochbetagte Menschen in Emsdetten wohnen. Von 2004 bis 2015 wird die Gruppe der über 75-Jährigen um über 50% zunehmen – in derselben Zeit nimmt die Zahl der unter 20-Jährigen um ca. 17% ab. Damit wird auch die Zahl der Emsdettener/innen im erwerbsfähigen Alter (15-65) in der Zukunft abnehmen.

In Bezug auf die Entwicklung der Anzahl der Haushalte wird für Emsdetten angesichts deutlicher abnehmender Haushaltsgrößen eine starke Zunahme vorhergesagt. Nach den Vorhersagen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2004 kann die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 um bis zu 2.000 zunehmen (Stand lt. FNP im Jahr 2005: 14.371).

Künftiger Wohnungsbedarf

Angesichts der deutlichen Zunahme der Anzahl der Haushalte ist selbst bei einer stagnierenden Gesamtbevölkerung mit einem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen. Darüber hinaus trägt die weiterhin steigende Tendenz der Wohnflächenansprüche pro Kopf zu einem weiteren Bedarf bei. Unter Berücksichtigung einer Abgangsquote von 0,13 % des Wohnungsbestandes kann bei einer Fortschreibung der im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgten Berechnungen mit einem Bedarf bis zum Jahr 2020 von ca. 2.200 Wohneinheiten gerechnet werden. Nach Darstellung des Erläuterungsberichtes (Stand der Berechnungen: 2002) kann etwas mehr als die Hälfte des hier angesetzten Bedarfes innerhalb des Bestandes (Reserveflächen, rechtskräftige Bebauungspläne, Baulücken etc.) abdeckt werden. Darüber hinaus werden ca. 60 ha neu ausgewiesen, die zu über 2/3 über die großflächigen Erweiterungen im Südwesten bzw. Nordwesten des Stadtgebietes abgedeckt werden. Aktualisierte Ergebnisse auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Handbuches sind auf Seite 61 aufgeführt.

2. Kapitel: Rahmenbedingungen

Künftige Nachfragestrukturen

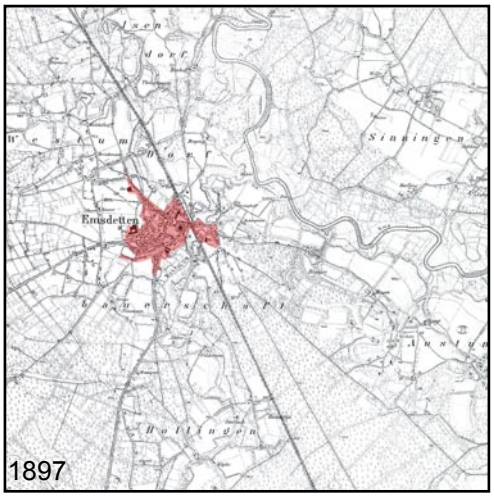
In der Vergangenheit war der Wohnungsbau vorwiegend auf Familien mit ein bis zwei Kindern ausgerichtet – und dies meist in Form freistehender Einfamilienhäuser. Haushaltsneugründer bauten selbst neu, die elterliche Restfamilie verblieb in nun zu großen Wohnhäusern. Zukünftig werden sich die Haushaltsstruktur und die Nachfrage aber aufgrund vielfältig geänderter gesellschaftlicher Entwicklungen, zunehmender Mobilität und abnehmender Stadtgebundenheit deutlich ändern. Zudem ist deutschlandweit feststellbar, dass die Gebundenheit an das eigene Grundstück (»Man baut nur einmal« und vererbt dann) rückgängig ist. Auch im Eigentumssektor wird die Nachfrage zukünftig durch sich breiter diversifizierende Wohnvorstellungen (z.B. Loftwohnen, Wohnen und Arbeiten) und andere Zielgruppen bestimmt, wie z.B.

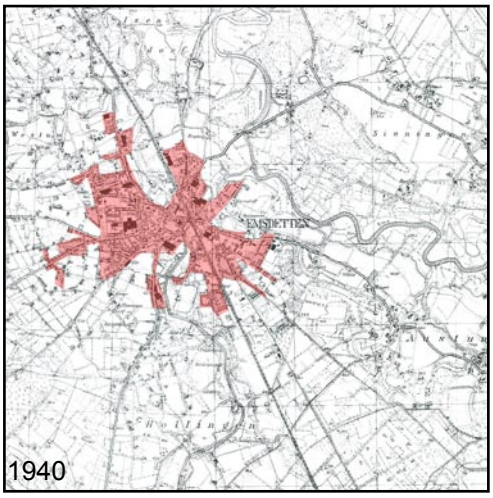
- Senioren (1- und 2-Personenhaushalte mit Wunsch nach zentral gelegenen, barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen),
- Paare ohne Kinder,
- Alleinerziehende,
- Singles,
- Jugendwohnen (junge Erwachsene bilden immer früher einen eigenen Haushalt),
- Mehrgenerationenwohnen und Bauen in Baugruppen (als freiwilliger sozialer Zusammenschluss).

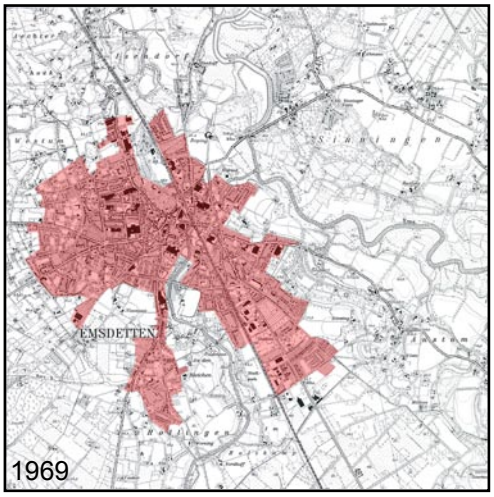
2.3 Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen

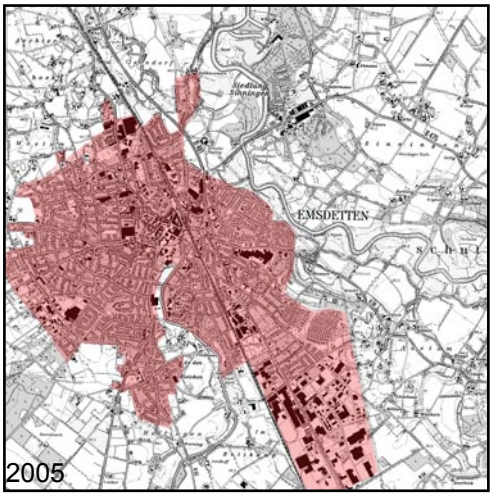
Besonderheit von Emsdetten ist die kompakte Stadtstruktur. Ein Großteil der ca. 35.800 Einwohner wohnt in diesem Bereich, der sich um den historischen Stadtkern entwickelt hat. Daneben gibt es noch einige Splittersiedlungen, die jedoch im Rahmen der Aufgabenstellung keine Bedeutung haben. Hinsichtlich der Gebäudetypologie dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser, die größtenteils in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg entstanden sind.

Die Entwicklung seit dem Anfang des 20. Jahrhundertes kann den nachfolgenden Karten entnommen werden. Deutlich wird, dass insbesondere in den Jahren nach 1950 ein deutliches Siedlungsflächenwachstum stattgefunden hat. Angesichts des weiterhin bestehenden Wohnbauflächenbedarfes, der zu einem bedeutenden Teil durch Neuausweisungen gedeckt werden wird, ist mit einem weiteren Wachstum der Siedlungsflächen zu rechnen. Groß-









Siedlungsflächen-entwicklung von 1897 bis 2005

flächige Erweiterungen sind derzeit im Bereich Lerchenfeld-Süd/Sternbusch (erste Bauabschnitte in der Umsetzung) im südwestlichen Stadtgebiet sowie im Bereich Bleiweg/Wiesengrund im nordwestlichen Stadtgebiet vorgesehen. Die Betrachtung demonstriert noch einmal, wie immens sich die Siedlungsfläche in 100 Jahren entwickelt hat. Eine konsequente Binnenentwicklung kann dazu beitragen, dass sich das Siedlungsflächenwachstum in den nächsten Jahrzehnten verlangsamt.

2.4 Fazit der Rahmenbedingungen

Die Darstellung der demografischen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen macht noch einmal den Handlungsbedarf für eine konsequente Binnenentwicklung deutlich. Die Vorhersagen in Bezug auf die demografische Entwicklung zeigen, dass Wohnungsbedarfe in Emsdetten einerseits durch die Vergrößerung der Anzahl der Haushalte entstehen, anderseits die Strukturveränderung der Bevölkerung ganz neue Nachfragesegmente erzeugt. Der Rückblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur macht deutlich, dass die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsflächenentwicklung unter der prognostizierten demografischen Entwicklung wenig tragfähig ist.

3. Kapitel: Grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung

3.1 Nachverdichtung durch Erweiterungen/Anbauten

Die Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten der straßenzugewandten Hauptgebäude lassen sich in folgende drei typologische Gruppen einteilen:

A. Raumvergrößerung und Erweiterung um einzelne Räume

Diese Baumaßnahmen lösen im Allgemeinen keine planungsrechtlichen und nachbarschaftlichen Spannungen aus, sofern das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB (oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans) eingehalten werden.

B. Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in der Vertikalen

(z.B. Ausbau des Dachgeschosses oder Dachaufstockung):
Auch diese Baumaßnahmen lösen meist keine planungsrechtlichen und nachbarschaftlichen Spannungen aus, sofern

- das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB (oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans) eingehalten werden;
- die Stellplatzfrage angemessen gelöst ist;
- hinsichtlich Raum- und Wohnungsgrößen, Orientierung sowie innerer Erschließung eine langfristige Vermarktungsfähigkeit gegeben ist (ansonsten sind Vermarktungsprobleme und Wertverluste zu befürchten).

Empfehlungen

- Bei Dachausbau sollten Eingriffe in die bestehende Dachhaut durch Dachflächenfenster sowie Dachgauben behutsam durchgeführt werden.
- Bei der Dachaufstockung ist eine individuell angepasste Lösung sinnvoll, die sowohl auf das bestehende Gebäude, als auch auf benachbarte Gebäude im Rahmen der Gestaltung und der Maßstäblichkeit Bezug nimmt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass gerade bei aufgesetzten Sattel- oder Walmdächern die Gefahr einer Überformung der bestehenden Strukturen gegeben ist. Häufig sind zurückgesetzte Geschosse mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach hier eine angemessenere Lösung.

C. Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in der Horizontalen

Diese Baumaßnahme wurde in der Vergangenheit in Emsdetten häufig realisiert – sei es, weil die Grundstücksgrößen keinen eigenständigen Neubau zuließen oder ein eigenständiger Neubau nicht genehmigt wurde. Im Regelfall war und ist der Anlass, Wohnraum im Familienzusammenhang zu schaffen (für Kinder oder Elternteile).

Die Vorteile dieser Form der Wohnraumerweiterung liegen darin, dass sie vergleichsweise schnell im Rahmen des gültigen Planungsrechtes umsetzbar sind. Der nachbarliche Abstimmungsbedarf beschränkt sich auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Demgegenüber stehen jedoch Nachteile und Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsqualität des Wohn- und Freiraumes wie z.B.

Inhalt Kapitel 3

Im Rahmen dieses Kapitels sollen die grundsätzlichen Möglichkeiten der (baulichen) Ausnutzung dargestellt und bewertet werden. Hierbei wird unterschieden zwischen Erweiterung/Anbau sowie dem thematischen Schwerpunkt Neubau. Vor- und Nachteile unterschiedlicher Ansätze werden dargestellt und münden schließlich in Empfehlungen. Nachdem dieses Kapitel das »Wie?« darstellt, wird im zweiten Teil der Analyse (Kapitel 4) dargestellt, »Wo« diese Ansätze in empfehlenswerter Weise umsetzbar sind.

- dunkle innenliegende Räume,
- geringer Sozialabstand,
- geringe bzw. keine ausreichenden wohnungsbezogenen Freiflächen/ Freisitze (gilt vor allem für das Vorderhaus).

Insbesondere auf lange Sicht können diese Aspekte erhebliche Vermarktungsprobleme auf dem Wohnungsmarkt und Wertverluste zur Folge haben.

Eine weitere Konsequenz ist, dass die umfangreiche Erweiterung des Hauptgebäudes in den Garten hinein auch bei großen Grundstücken eine eventuell mögliche Verdichtung durch einen eigenständigen Neubau verhindert. Ohne einen Bebauungsplan wird zudem das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB einseitig vorgeprägt und reduziert die zukünftigen Wahlmöglichkeiten der Nachbarn erheblich.

Beispiel für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in der Horizontalen (Bestand)

Empfehlungen

Bei der Möglichkeit der Nachverdichtung durch Umbauten/Anbauten ist sorgfältig abzuwägen, inwiefern hier architektonisch fragwürdige Lösungen entstehen, die zudem städtebaulich sinnvollere Lösungen verhindern. Generell ist hierbei bei entsprechender Grundstückstiefe einem separaten Neubau – mit im Idealfall gemeinsamer Erschließung – der Vorzug zu geben (siehe Kapitel 3.2). Umfangreiche Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten bieten sich vor allem an, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- die Grundstücksgröße und Blockstruktur keine eigenständige Neubebauung zulassen (z.B. in der Regel Grundstücke unter 800 qm);
- die bauliche Entwicklung der Vergangenheit für einen Blockbereich – auch unter Berücksichtigung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB (oder den Festsetzungen eines Bebauungsplans) – oder andere Rahmenbedingungen (z.B. Freiraumqualität) keine andere sinnvolle Entwicklungsperspektive eröffnen;
- das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB (oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans) eingehalten werden;
- die Stellplatzfrage angemessen gelöst ist;
- hinsichtlich Raum- und Wohnungsgrößen, Orientierung sowie innerer Erschließung eine langfristige Vermarktungsfähigkeit gegeben ist (ansonsten sind Vermarktungsprobleme und Wertverluste zu befürchten).

3.2 Nachverdichtung durch Neubau (im hinteren Grundstücksbereich)

Neubauten im Bestand lassen sich einerseits auf Baulücken, die aber nicht im Fokus dieser Betrachtung stehen sollen (siehe Kapitel 4.2), andererseits auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen von Bestandsgrundstücken errichten. Dabei sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Innenbereichen der Baublöcke abhängig von ganz unterschiedlichen materiellen, rechtlichen und persönlichen Aspekten, so dass sich für jeden Baublock eine individuelle Ausgangssituation ergibt. Grundsätzlich gilt, je größer der Baublock, desto komplexer wirken sich die einzelnen Rahmenbedingungen aus.

Hierbei gibt es einige Bindungen, die bei der Vorgabe von Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung durch Neubauten eine besondere Rolle spielen:

- Tiefe der einzelnen Grundstücke,
- Gesamtbreite und räumliche Geometrie,
- Auswahl an möglichen Erschließungsarten,
- Art der Zugangsgrundstücke zu den umliegenden Straßen,
- vorhandene ökologische Qualitäten des Innenbereiches,
- Zustimmung und Einigkeit der Grundstücksbesitzer/Anwohner.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen sich in sechs verschiedene Grundtypen unterteilen:

1. Beidseitige Bebauung entlang einer Straße
2. Einseitige Bebauung entlang einer Straße
3. Teilbebauung mit Stichstraße
4. Hinterliegerbebauung als Gruppe
5. Hinterliegerbebauung mit gemeinsamer Erschließung
6. Hinterliegerbebauung mit Einzelerschließung

Auf den nachfolgenden Seiten werden diese sechs Grundtypen vorgestellt und anhand einer relevanten Kriterienauswahl kurz bewertet. Hierbei werden in übersichtlicher Form die spezifischen Vor- und Nachteile eines jeden Nachverdichtungstypus erkennbar. Darüber hinaus werden Empfehlung bzgl. der Eignung gegeben.

3. Kapitel: Grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung

1. Beidseitige Bebauung entlang einer Straße

Kurzbewertung

- erhöhter Freiflächenbedarf
- hohes Kooperationserfordernis
- Gesamtkonzept ermöglicht städtebauliche Qualität / Nachhaltigkeit
- (kosten)optimierte Entwicklung
- Zugangsmöglichkeit entscheidend

Städtebau		
Dichte	optimierte Ausnutzung des Blockinnern möglich	+
Bauvolumen	variable Gebäudetypen möglich, abgestimmt auf den Bestand	+
Planungsrecht	B-Plan erforderlich, gute Entwicklungssteuerung	+
Freiraum		
Freiflächenqualität	optimierte Ausrichtung möglich (Süden und Westen)	+
Freiflächenzonierung	klare Zonierung in Vorbereiche und rückwärtige Gärten	+
Grundstückszuschnitt	Optimierter Zuschnitt ohne Bestandsberücksichtigung möglich	+
öffentlicher Raum	Möglichkeit zur Ausbildung eines Quartiersplatzes	+
Erschließung		
Flächenumfang	größere zusammenhängende Flächen erforderlich	–
Zugangsgrundstück	ein bis zwei sind erforderlich, ggf. nur durch Abriss erreichbar	+
Umwelt		
Verkehrsbelastung	Abschirmung der Bestandsgrundstücke durch Neubebauung	+
Lärmintensität	Stellplatzanordnung minimiert Belastung privater Freiflächen	+
Versiegelung	optimiertes Verhältnis Nettobauland/Erschließungsfläche	+
Soziales		
Nachbarschaftskonflikte	Konfliktpotenzial Bauwillige/Bauunwillige/Bewahrer	–
familiäre Nähe	Grundstücksvergabe unabhängig von Familienzugehörigkeit	+/–
Nachfrageorientierung	nachfragegerechte freistehende EFH möglich	+
Finanzielles		
Werthaltigkeit	hoher Wiederverkaufswert (einzeln erschlossene Grundstücke)	+
Erschließungskosten	günstiges Verhältnis Nettobauland/Erschließung	+
Realisierbarkeit		
Eigentumsverhältnisse	i.d.R. Grundstücksumlegung erforderlich	–
Nachbar-Zustimmung	Zustimmung abhängig von vielen Beteiligten/Betroffenen	–
Planungszeitraum	lange und abstimmungsintensive Planungszeiten	–
Bauorganisation	effektive Durchführung mittels Bau-/Erschließungsträger sinnvoll	+

Empfehlung:
Die o.a. Verdichtungsmaßnahme erfordert ein erhöhtes Maß an freier Fläche in den Blockinnenbereichen. Grundsätzlich geeignet sind hierfür nur breite oder überbreite Baublöcke. Für eine Nachverdichtung sollte u.a. Folgendes beachtet werden:

- Baublock mit tiefen Grundstücken (Mindesttiefe insgesamt ca. 110 m),
- angemessene Grundstücksgrößen (neue Grundstücke sollten eine Größe von min. 400 qm aufweisen).
- ein bis zwei freie Zugangsgrundstücke für die Erschließungsstraße,
- geringe ökologische Wertigkeit der zu beplanenden Flächen,
- Kooperationsbereitschaft/Zustimmung der Grundstückseigentümer und Anwohner (insbesondere hinsichtlich der Erschließungsstraße),
- ggf. professionelle Durchführung und Vermarktung der Wohnneubauten als Gesamtmaßnahme (ggf. durch Bau-/Erschließungsträger).

2. Einseitige Bebauung entlang einer Straße

Kurzbewertung

- erhöhter Freiflächenbedarf
- hohes Kooperationserfordernis
- Gesamtkonzept ermöglicht städtebauliche Qualität / Nachhaltigkeit
- (kosten)optimierte Entwicklung
- Zugangsmöglichkeit entscheidend

Kriterien	Bewertung	Fazit
Städtebau		
Dichte	gute Ausnutzung des Blockinnern möglich	+
Bauvolumen	variable Gebäudetypen möglich, abgestimmt auf den Bestand	+
Planungsrecht	B-Plan erforderlich, gute Entwicklungssteuerung	+
Freiraum		
Freiflächenqualität	optimierte Ausrichtung möglich (Süden und Westen)	+
Freiflächenzonierung	klare Zonierung in Vorbereiche und rückwärtige Gärten	+
Grundstückszuschnitt	Optimierter Zuschnitt ohne Bestandsberücksichtigung möglich	+
öffentlicher Raum	Möglichkeit zur Ausbildung eines Quartiersplatzes	+
Erschließung		
Flächenumfang	größere zusammenhängende Flächen erforderlich, Doppelerschließung einiger Bestandsgrundstücke	–
Zugangsgrundstück	ein bis zwei sind notwendig, ggf. nur durch Abriss erreichbar	–
Umwelt		
Verkehrsbelastung	einseitige Abschirmung der Bestandsgrundstücke (Neubauten)	+/–
Lärmintensität	Stellplatzanordnung minimiert Belastung privater Freiflächen	+
Versiegelung	akzeptables Verhältnis Nettobauland/Erschließungsfläche	+/–
Soziales		
Nachbarschaftskonflikte	Konfliktpotenzial Bauwillige/Bauunwillige/Bewahrer	–
familiäre Nähe	Grundstücksvergabe unabhängig von Familienzugehörigkeit	+/–
Nachfrageorientierung	nachfragegerechte freistehende EFH möglich	+
Finanzielles		
Werthaltigkeit	hoher Wiederverkaufswert (einzeln erschlossene Grundstücke)	+
Erschließungskosten	akzeptables Verhältnis Nettobauland/Erschließung; Kostenumlegung betrifft ggf. auch Nicht-Nutznießer (Doppelerschließung)	+/–
Realisierbarkeit		
Eigentumsverhältnisse	i.d.R. Grundstücksumlegung erforderlich	–
Nachbar-Zustimmung	Zustimmung abhängig von vielen Beteiligten/Betroffenen	–
Planungszeitraum	lange und abstimmungsintensive Planungszeiten	–
Bauorganisation	effektive Durchführung mittels Bau-/Erschließungsträger sinnvoll	+

Empfehlung:

Die o.a. Verdichtungsmaßnahme erfordert eine zusammenhängende freie Fläche in den Blockinnenbereichen. Grundsätzlich gut geeignet sind hierfür breitere Baublöcke. Für eine Nachverdichtung sollte u.a. Folgendes beachtet werden:

- Baublock mit tiefen Grundstücken (Mindesttiefe insgesamt ca. 80 m),
- angemessene Grundstücksgrößen (neue Grundstücke sollten eine Größe von min. 400 qm aufweisen),
- ein bis zwei freie Zugangsgrundstücke für die Erschließungsstraße,
- geringe ökologische Wertigkeit der zu beplanenden Flächen,
- Kooperationsbereitschaft/Zustimmung der Grundstückseigentümer und Anwohner (insbesondere hinsichtlich der Erschließungsstraße),
- ggf. professionelle Durchführung und Vermarktung der Wohnneubauten als Gesamtmaßnahme (ggf. durch Bau-/Erschließungsträger).

3. Teilbebauung mit Stichstraße

Kurzbewertung

- flexible Integration möglich
- Kooperationserfordernis
- Gesamtkonzept ermöglicht städtebauliche Qualität / Nachhaltigkeit
- (kosten)optimierte Entwicklung
- Zugangsmöglichkeit entscheidend

Kriterien	Bewertung	Fazit
Städtebau		
Dichte	Nachverdichtung nur in einem Teilbereich	+/–
Bauvolumen	variable Gebäudetypen möglich, abgestimmt auf den Bestand	+
Planungsrecht	B-Plan erforderlich, gute Entwicklungssteuerung	+
Freiraum		
Freiflächenqualität	optimierte Ausrichtung möglich (Süden und Westen)	+
Freiflächenzonierung	klare Zonierung in Vorbereiche und rückwärtige Gärten	+
Grundstückszuschnitt	weitestgehend flexibel, teilw. Bestandsberücksichtigung	+/–
öffentlicher Raum	Möglichkeit zur Ausbildung eines Wohnhofes	+
Erschließung		
Flächenumfang	reduzierte Straßenquerschnitte möglich (je nach WE-Anzahl)	+
Zugangsgrundstück	notwendig, ggf. nur durch Abriss erreichbar	–
Umwelt		
Verkehrsbelastung	tlw. Abschirmung der Bestandsgärten durch Neubauten	+/–
Lärmintensität	Stellplatzanordnung minimiert Belastung privater Freiflächen	+
Versiegelung	gutes Verhältnis Nettobauland/Erschließungsfläche	+
Soziales		
Nachbarschaftskonflikte	Konfliktpotenzial Bauwillige/Bauunwillige/Bewahrer	–
familiäre Nähe	Grundstücksvergabe unabhängig von Familienzugehörigkeit	+/–
Nachfrageorientierung	nachfragegerechte freistehende EFH möglich	+
Finanzielles		
Werthaltigkeit	hoher Wiederverkaufswert (einzeln erschlossene Grundstücke)	+
Erschließungskosten	günstiges Verhältnis Nettobauland/Erschließung	+
Realisierbarkeit		
Eigentumsverhältnisse	i.d.R. Grundstücksumlegung eines Teilbereiches erforderlich	+/–
Nachbar-Zustimmung	Zustimmung abhängig von mehreren Beteiligten/Betroffenen	+/–
Planungszeitraum	lange und abstimmungsintensive Planungszeiten	–
Bauorganisation	effektive Durchführung mittels Bau-/Erschließungsträger sinnvoll	+

Empfehlung:
Die o.a. Verdichtungsmaßnahme beansprucht nur eine Teilfläche des Blockinnenbereiches. Dies kann ggf. bei Einschränkungen der Bebaubarkeit durch ökologisch hochwertige Freiflächen bzw. einzelner bauunwilliger Grundstücksbesitzer eine angemessene Lösung sein. Grundsätzlich gut geeignet sind breite oder überbreite Baublöcke. Für eine Nachverdichtung sollte u.a. Folgendes beachtet werden:

- Baublock mit tiefen Grundstücken (Mindesttiefe insges. ca. 80/110 m),
- angemessene Grundstücksgrößen (neue Grundstücke sollten eine Größe von min. 400 qm aufweisen),
- min. ein freies Zugangsgrundstück für die Erschließungsstraße,
- geringe ökologische Wertigkeit der zu beplanenden Flächen,
- Kooperationsbereitschaft/Zustimmung der Grundstückseigentümer und Anwohner (insbesondere hinsichtlich der Erschließungsstraße),
- Professionelle Durchführung und Vermarktung der Wohnneubauten als Gesamtmaßnahme (ggf. durch Bau-/Erschließungsträger).

4. Hinterliegerbebauung als Gruppe

Kurzbewertung

- flexible Integrationsmöglichkeit
- Kooperationserfordernis
- ggf. eingeschränkte Werthaltigkeit
- günstige Erschließung
- Störfaktor Zufahrt (Lärm)
- keine klare Zuordnung vorne-hinten

Kriterien	Bewertung	Fazit
Städtebau		
Dichte	nur punktuelle Nachverdichtung (geringe Ausnutzung)	+/–
Bauvolumen	variable Gebäudetypen möglich, abgestimmt auf den Bestand	+
Planungsrecht	B-Plan erforderlich, gute Entwicklungssteuerung	+
Freiraum		
Freiflächenqualität	optimierte Ausrichtung möglich (Süd/West), "ruhige Insellage"	+
Freiflächenzonierung	klare Zonierung in Vorbereiche und rückwärtige Gärten	+
Grundstückszuschnitt	weitestgehend flexibel, teilw. Bestandsberücksichtigung	+/–
öffentlicher Raum	minimiert, ggf. halböffentlicher Wohnhof	+/–
Erschließung		
Flächenumfang	reduzierte Straßenquerschnitte möglich (geringe WE-Anzahl)	+
Zugangsgrundstück	i.d.R. im Bauwich, kein separates freies Grundstück notwendig	–
Umwelt		
Verkehrsbelastung	tlw. Abschirmung der Bestandsgrundstücke durch Neubauten, Gebäude der Zugangsgrundstücke erhöht belastet	+/–
Lärmintensität	Stellplatzanordnung minimiert Belastung privater Freiflächen	+
Versiegelung	gutes Verhältnis Nettobauland/Erschließungsfläche	+
Soziales		
Nachbarschaftskonflikte	Konfliktpotenzial Vorder-/Hinterlieger/Anlieger	+/–
familiäre Nähe	Grundstücksvergabe unabhängig von Familienzugehörigkeit	+/–
Nachfrageorientierung	nachfragegerechte freistehende EFH möglich	+
Finanzielles		
Werthaltigkeit	einzeln erschlossene Grundstücke, jedoch Hinterliegersituation	+/–
Erschließungskosten	günstiges Verhältnis Nettobauland/Erschließung	+
Realisierbarkeit		
Eigentumsverhältnisse	i.d.R. Grundstücksumlegung eines Teilbereiches erforderlich	+/–
Nachbar-Zustimmung	Zustimmung abhängig von mehreren Beteiligten/Betroffenen	+/–
Planungszeitraum	geringe Planungszeiten möglich	+
Bauorganisation	Durchführung auch in Selbst- und Nachbarschaftshilfe möglich	+

Empfehlung:
Die o.a. Verdichtungsmaßnahme beansprucht nur eine kleine Teilfläche des Blockinnenbereiches und kann über ein bzw. zwei bereits bebaute Grundstücke (Bauwich) erschlossen werden. Grundsätzlich sinnvoll ist der Typ 4 für breite oder überbreite Baublöcke, bei denen ökologisch hochwertige Freiflächen bzw. einzelne bauunwillige Grundstücksbesitzer berücksichtigt werden müssen. Für eine Nachverdichtung sollte u.a. Folgendes beachtet werden:

- Baublock mit tiefen Grundstücken (Mindesttiefe insgesamt ca. 80 m),
- angemessene Grundstücksgrößen (neue Grundstücke sollten eine Größe von min. 400 qm aufweisen),
- geringe ökologische Wertigkeit der zu beplanenden Flächen,
- Kooperationsbereitschaft/Zustimmung der Grundstückseigentümer und Anwohner (insbesondere hinsichtlich der Erschließungsstraße),
- Gemeinschaftliche Baudurchführung/Erschließung.

5. Hinterliegerbebauung mit gemeinsamer Erschließung

Kurzbewertung

- flexible Integrationsmöglichkeit
- Kooperationserfordernis
- ggf. eingeschränkte Werthaltigkeit
- günstige Erschließung
- Störfaktor Zufahrt (Lärm)
- keine klare Zuordnung vorne-hinten

Kriterien	Bewertung	Fazit
Städtebau		
Dichte	nur punktuelle Nachverdichtung (geringe Ausnutzung)	+/–
Bauvolumen	i.d.R. nur EFH möglich, abgestimmt auf den Bestand	+/–
Planungsrecht	ggf. kein B-Plan erforderlich, geringe Entwicklungssteuerung	–
Freiraum		
Freiflächenqualität	Ausrichtung abhängig von Bestandsgrundst., "ruhige Insellage"	+/–
Freiflächenzonierung	unklare Vermischung von Vorbereich und rückwärtige Gärten	–
Grundstückszuschnitt	abhängig von Bestandsgrundstücken	–
öffentlicher Raum	kein öffentlicher Raum	–
Erschließung		
Flächenumfang	schmaler privater Stichweg	+
Zugangsgrundstück	Zufahrt im Bauwich, Qualitätseinschränkung der Vorderlieger	–
Umwelt		
Verkehrsbelastung	tlw. Abschirmung der Bestandsgrundstücke durch Neubauten, Gebäude des Zugangsgrundstückes erhöht belastet	+/–
Lärmintensität	Stellplatzanordnung stört angrenzende private Ruhezonen	–
Versiegelung	geringer Versiegelungsanteil	+
Soziales		
Nachbarschaftskonflikte	Konfliktpotential insbes. zw. Vorder- und Hinterlieger/Nachbarn	+/–
familiäre Nähe	Grundstücksvergabe häufig an Familienmitglieder	+/–
Nachfrageorientierung	nachfragegerechte freistehende EFH möglich	+
Finanzielles		
Werthaltigkeit	einzeln erschlossene Grundstücke, jedoch Hinterliegersituation	+/–
Erschließungskosten	günstiges Verhältnis Nettobauland/Erschließung	+
Realisierbarkeit		
Eigentumsverhältnisse	i.d.R. Berücksichtigung der vorh. Grundstücksgrenzen	+/–
Nachbar-Zustimmung	Zustimmung abhängig von nur wenigen Beteiligten/Betroffenen	+
Planungszeitraum	geringe Planungszeiten möglich	+
Bauorganisation	Durchführung auch in Selbst- und Nachbarschaftshilfe möglich	+

Empfehlung:
Die o.a. Verdichtungsmaßnahme ist punktuell und dezentral angelegt und ist somit flexibel dort anwendbar, wo die Typen 1-4 nicht möglich sind. Grundsätzlich sinnvoll ist der Typ 5 auch für eher schmale Baublöcke. Die Berücksichtigung ökologisch hochwertiger Freiflächen bzw. einzelner bauunwilliger Grundstücksbesitzer kann flexibel erfolgen. Für eine Nachverdichtung sollte u.a. Folgendes beachtet werden:

- Baublock mit tiefen Grundstücken (Mindesttiefe insgesamt ca. 70 m),
- angemessene Grundstücksgrößen (neue Grundstücke sollten eine Größe von min. 400 qm aufweisen),
- geringe ökologische Wertigkeit der zu beplanenden Flächen,
- Kooperationsbereitschaft/Zustimmung der Grundstückseigentümer und Anwohner,
- Gemeinschaftliche Baudurchführung/Erschließung, ggf. mit Selbsthilfe.

6. Hinterliegerbebauung mit Einzelerschließung

Kurzbewertung

- sehr flexible Integration möglich
- Kooperationserfordernis gering
- geringe Steuerungsmöglichkeit
- ggf. eingeschränkte Werthaltigkeit
- erhöhter Erschließungsaufwand
- Störfaktor Zufahrt (Lärm)
- keine klare Zuordnung vorne-hinten

Kriterien	Bewertung	Fazit
Städtebau		
Dichte	nur punktuelle Nachverdichtung (geringe Ausnutzung)	–
Bauvolumen	i.d.R. nur EFH möglich, abgestimmt auf den Bestand	+/–
Planungsrecht	i.d.R. kein B-Plan erforderlich, geringe Entwicklungssteuerung	–
Freiraum		
Freiflächenqualität	Ausrichtung abhängig von Bestandsgrundstück	–
Freiflächenzonierung	unklare Vermischung von Vorbereich und rückwärtige Gärten	–
Grundstückszuschnitt	abhängig vom Bestandsgrundstück des Vorderliegers	–
öffentlicher Raum	kein öffentlicher Raum vorhanden	–
Erschließung		
Flächenumfang	schmaler privater Stichweg	+
Zugangsgrundstück	im Bauwich, starke Qualitätseinschränkung des Vorderliegers	–
Umwelt		
Verkehrsbelastung	tlw. Abschirmung der Bestandsgrundstücke durch Neubauten, Gebäude des Zugangsgrundstückes erhöht belastet	+/–
Lärmintensität	Stellplatzanordnung stört angrenzende private Ruhezonen	–
Versiegelung	geringer Versiegelungsanteil	+
Soziales		
Nachbarschaftskonflikte	Konfliktpotential insbes. zw. Vorder- und Hinterlieger/ Nachbarn	+/–
familiäre Nähe	Grundstücksvergabe häufig an Familienmitglieder	+/–
Nachfrageorientierung	nachfragegerechte freistehende EFH möglich	+
Finanzielles		
Werthaltigkeit	autark erschlossene Grundstücke, jedoch Hinterliegersituation	+/–
Erschließungskosten	geringe Erschließungskosten	+
Realisierbarkeit		
Eigentumsverhältnisse	i.d.R. abhängig von den Grundstücksgrenzen des Vorderliegers	–
Nachbar-Zustimmung	Zustimmung abhängig von nur wenigen Beteiligten/Betroffenen	+
Planungszeitraum	geringe Planungszeiten möglich	+
Bauorganisation	Durchführung auch in Selbst- und Nachbarschaftshilfe möglich	+

Empfehlung:
Die o.a. Verdichtungsmaßnahme ist punktuell und dezentral angelegt und i.d.R. unmittelbar auf ein einzelnes Bestandsgrundstück bezogen. Die Stärke liegt hier in der flexiblen Handhabung und den wenigen Beteiligten. Nachteilig ist die große Abhängigkeit vom Bestandsgrundstück. Die Maßnahme ist somit an den Stellen sinnvoll, wo die Typen 1 bis 5 nicht realisierbar sind. Für eine Nachverdichtung sollte u.a. Folgendes beachtet werden:

- Baublock mit tiefen Grundstücken (Mindesttiefe insgesamt ca. 70 m),
- angemessene Grundstücksgrößen (neue Grundstücke sollten eine Größe von min. 400 qm aufweisen),
- geringe ökologische Wertigkeit der zu beplanenden Fläche,
- Kooperationsbereitschaft/Zustimmung des Grundstückseigentümers und der Anwohner
- Baudurchführung ggf. mit Selbsthilfe.

Empfehlungen

Folgende allgemeingültige Grundsätze und Empfehlungen lassen sich aus den Ergebnissen ableiten.

- Eine gemeinschaftliche Erschließung ist effektiver und flächensparender als eine private Einzelerschließung und daher dieser grundsätzlich vorzuziehen.
- Die Planung zusammenhängender Neubaumaßnahmen mit gemeinschaftlicher Erschließung ermöglicht eine nachhaltige und auf lange Sicht angelegte Entwicklung eines Innenbereiches.
- Eine Erschließung über eine neue Stichstraße ermöglicht eine optimierte Zonierung der privaten Freiflächen (Vorzone/rückwärtiger Garten). Durch entsprechend freie Gebäude- und Stellplatzanordnung kann bei beidseitiger Bebauung die Lärmintensität des Verkehrs minimiert werden.
- Die Werthaltigkeit einer Neubauplanung ist abhängig von ausreichend großen, vermarktungsfähigen Grundstücken (min. 400 qm je Einfamilienhaus) und der Unabhängigkeit vom umliegenden Bestand (ausreichender Gebäudeabstand / autarke Erschließung)
- Umfangreichere Neubaumaßnahmen lösen planungs-, eigentums-, und nachbarrechtliche Probleme und Spannungen aus, die eine auf den gesamten Baublock bezogene Betrachtung erfordern. Hierfür wird ein gesondertes konsensorientiertes Bürgerbeteiligungsverfahren empfohlen (siehe Kapitel 5).
- Eine zusammenhängende Neubaumaßnahme erfordert zwar einen höheren Abstimmungs- und Planungsaufwand, ermöglicht jedoch auch die Zwischenschaltung eines professionellen Bau- und Erschließungsträgers, um den Planungs- und Ausführungsablauf zu optimieren.

3.3 Ergebnisse Analyse Teil 1

Grundsätzlich sind bei künftigen Maßnahmen der Nachverdichtung in Blockinnen- bzw. Blockrandbereichen mit dem Ziel der Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit Neubauten mit separatem Baukörper und einer im Idealfall gemeinsamen Erschließung vorzuziehen und entsprechend zu fördern. Sofern sich ein solcher Ansatz nicht verwirklichen lässt, sind im Einzelfall und unter besonderen Voraussetzungen individuelle Ansätze denkbar. Großzügige rückwärtige Erweiterungen sollten nur noch in begrenztem Umfang zugelassen werden.

4. Kapitel: Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung

4.1 Flächenpotenziale für bauliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Diese Analyse basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, die Ende des Jahre 2005 im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorstudie zu diesem Handbuch durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse stellten dann die Grundlage für die Weiterberabeitung durch das Büro Post und Welters dar. Das Plangebiet umfasst den zentralen Siedlungskörper der Stadt Emsdetten. Größere gewerblich genutzte Bereiche sind hiervon ausgenommen.

Bestandsaufnahme im Rahmen der verwaltungsinternen Vorstudie

Die Erfassung erfolgte durch eine Begehung der Örtlichkeit, die durch die Analyse von Karten und Luftbildern ergänzt worden ist. Hierbei wurden die Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes ermittelt, die sich für eine Bebauung eignen könnten. Die Flächen sind hierbei fotografisch dokumentiert und Auffälligkeiten (Lärmquellen, Schlüsselgrundstücke etc.) aufgenommen worden. Darüber hinaus ergaben sich durch Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung weitergehende Erkenntnisse hinsichtlich der Planungsgeschichte und Besonderheiten einzelner Bereiche. Diese Informationen wurden anschließend mit entsprechenden Planunterlagen zusammengefasst. Folgende neun Raumtypen sind anhand dieser ersten Bestandsaufnahme entwickelt worden:

Raumtyp 1: Innen ohne Planung
- Hierunter fallen größere, unbebaute Blockinnenbereiche, für die bisher noch kein Planungsrecht existiert.

Raumtyp 2: Innen mit Planung
- Diese Kategorie umfasst ähnlich strukturierte Blockinnenbereiche wie der Typ 1. Im Gegensatz hierzu existieren hierbei jedoch Bebauungspläne, die die Nutzung für die Blockinnenbereiche planungsrechtlich regeln. Hierbei wird einerseits deutlich, dass in einigen Bereichen eine Nachverdichtung an dem Willen der Anwohner gescheitert ist. Andererseits gibt es auch Bereiche, in denen Baurechte im Blockinnenbereich nicht ausgenutzt wurden. Hierbei scheint das geplante Maß der Verdichtung nicht angemessen ausgewählt zu sein.

Raumtyp 3: Ecken
- Unter diese Kategorien sind Eckbereiche von Baublöcken zusammengefasst, die (noch) nicht baulich genutzt werden.

Raumtyp 4: Randbereiche
- Hierunter fallen bebaute Grundstücke am Siedlungsrand, die aufgrund ihrer Tiefe im hinteren Grundstücksbereich noch weitergehende Baupotenziale bieten können.

Inhalt Kapitel 4

Im Rahmen des zweiten Teils der Analyse soll untersucht werden, auf welchen Flächen im bebauten Stadtgebiet von Emsdetten sich die im Kapitel 3 untersuchten Möglichkeiten der Nachverdichtung realisieren lassen. Die Inhalte dieses Kapitel sind grafisch zusammengefasst in dem Analyse-Plan Bebauung. Als zweiter thematischer Schwerpunkt werden Freiraum-Elemente im bebauten Stadtgebiet kategorisiert, um hieraus Restriktionen und Potenziale (im Sinne von Entwicklungskorridoren für neue Freiraumvernetzungen) bei der baulichen Binnenentwicklung abzuleiten. Die Zusammenführung von beiden Teilen ergibt Schwerpunkträume der Binnenentwicklung mit Aussagen zu einer zeitlichen Priorisierung und zu berücksichtigenden Restriktionen der Freiraumentwicklung.

4. Kapitel: Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung

Raumtyp 5: Häufung von Baulücken
- Unter diesem Raumtyp werden Bereiche verstanden, in denen aus verschiedenen Gründen eine Häufung von Baulücken aufgetreten ist.

Raumtyp 6: Sonderflächen
- Hierunter fallen Flächen, die für Emsdetten eher untypische Strukturen aufweisen, wie z.B. die Arbeiterhäuser am Grünring, grundsätzlich aber Flächenpotenziale darstellen können.

Raumtyp 7: Aufstockung
- Dieser Raumtyp umfasst Flachdachsiedlungen aus den 1970er Jahren in Emsdetten, bei denen sich durch Aufstockungsmaßnahmen weitergehende Potenziale realisieren lassen könnten.

Typ 8 Überalterung
- Der Typ 8 beinhaltet größere Siedlungsbereiche, die in einem relativ kurzen Zeitraum entwickelt und von meist jungen Familien bezogen worden sind. Hierbei ist eine Bevölkerung mit einer relativ homogenen Altersstruktur entstanden, die nun ca. 30 Jahre nach dem Bezug der Siedlungen einen hohen Altersdurchschnitt aufweist.

Typ 9 Gewerbe
- Hierunter fallen brachgefallene gewerbliche Bereiche, für die sich im Rahmen von Konversionsmaßnahmen neue Nutzungen anbieten können.

Weiterbearbeitung durch Gutachter

Die dargestellten Resultate dienten als wichtige Grundlage für die weitere Bearbeitung durch den Gutachter. Die hierbei erarbeiteten Ergebnisse werden im Folgenden erläutert.

Nachverdichtungen durch Anbau/Umbau (Kapitel 3.1) sind unter den genannten Voraussetzungen grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich. Um die Bereiche räumlich einzugrenzen, die sich für Neubaumaßnahmen im hinteren Grundstücksbereich eignen (siehe Kapitel 3.2), wurde die erfolgte Kategorisierung der Raumtypen (s.o.) dabei gezielt auf die Fragestellung dieses Handbuches fokusiert. Hiernach sind zunächst einmal die folgenden Kategorien zu unterscheiden:
- Baublöcke mit dominierender Wohnfunktion,
- Sonderstrukturen,
- historischer Stadtkern und
- sonstige Wohnbereiche ohne größere Nachverdichtungspotenziale.

Vereinzelt treten auch gewerbliche Nutzungen (meist in Gemengelage) auf. Diese werden in dem Analyse-Plan Bebauung entsprechend markiert.
Den Schwerpunkt der weiteren Untersuchung bildet die erstgenannte Kategorie der Baublöcke. Die übrigen Kategorien bieten i.d.R nur eingeschränkte Möglichkeiten der Binnenentwicklung. Die

Ergebnisse sind in dem Analyse-Plan Bebauung zusammengefasst. Diese Karte ist verkleinert auf den Seiten 44 und 45 abgebildet, bzw. in Originalgröße am Ende des Anhanges eingefaltet. Weitergehende Ergebnisse zu den genannten Kategorien sind den nächsten Seiten zu entnehmen.

Ergebnisse

Baublöcke mit dominierender Wohnfunktion

Im Rahmen dieser Untersuchung wird unter Baublock die Zusammenfassung aller Flurstücke und Gebäude, die innerhalb eines durch Straßenabschnitte, Gewässer sowie Barrieren abgegrenzten Gebiets liegen, verstanden. Die Potenziale ergeben sich durch die tiefen Grundstücke, die im hinteren Bereich häufig Potenziale als Bauflächen bieten.

Folgende fünf unterschiedliche Baublock-Typen sind in Emsdetten vorzufinden:

- Typ 1: der enge Baublock
- Typ 2a: der schmale Baublock / neuzeitlich
- Typ 2b: der schmale Baublock / älter
- Typ 3: der breite Baublock
- Typ 4: der überbreite Baublock

Da noch keine auswertbaren karthografischen Daten vorliegen, sind die neuesten Baugebiete in Emsdetten (Lerchenfeld, Mühlenbachaue und Hörstingsheide-Ost) nicht in dieser Kategorisierung berücksichtigt.

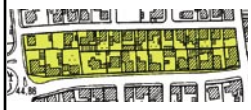
Die genannten Baublocktypen werden im Folgenden anhand folgender Kriterien analysiert:

- Lage in der Stadt,
- Entstehungszeit,
- Grundstücke,
- Gebäudetypen,
- Demografie und
- Freiraumqualität.

Den Abschluss bilden Empfehlungen in Bezug auf Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Binnenentwicklung. Allen betrachteten Baublöcken ist gemeinsam, dass Gebäude mit Wohnnutzungen diese Blöcke dominieren.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieser Analyse untersucht, bei welchen Blöcken bereits Ansätze der Nachverdichtung vorliegen. Dies können sowohl umgesetzte größere Nachverdichtungsmaßnahmen im Blockinnenbereich mit einer separaten Erschließung sein, als auch einzelne individuell realisierte Hinterliegerbebauungen. Die Aussagen in Bezug auf vorhandene Ansätze der Nachverdichtung sind ebenfalls dem Analyse-Plan Bebauung zu entnehmen.

Typ 1



Typ 2a

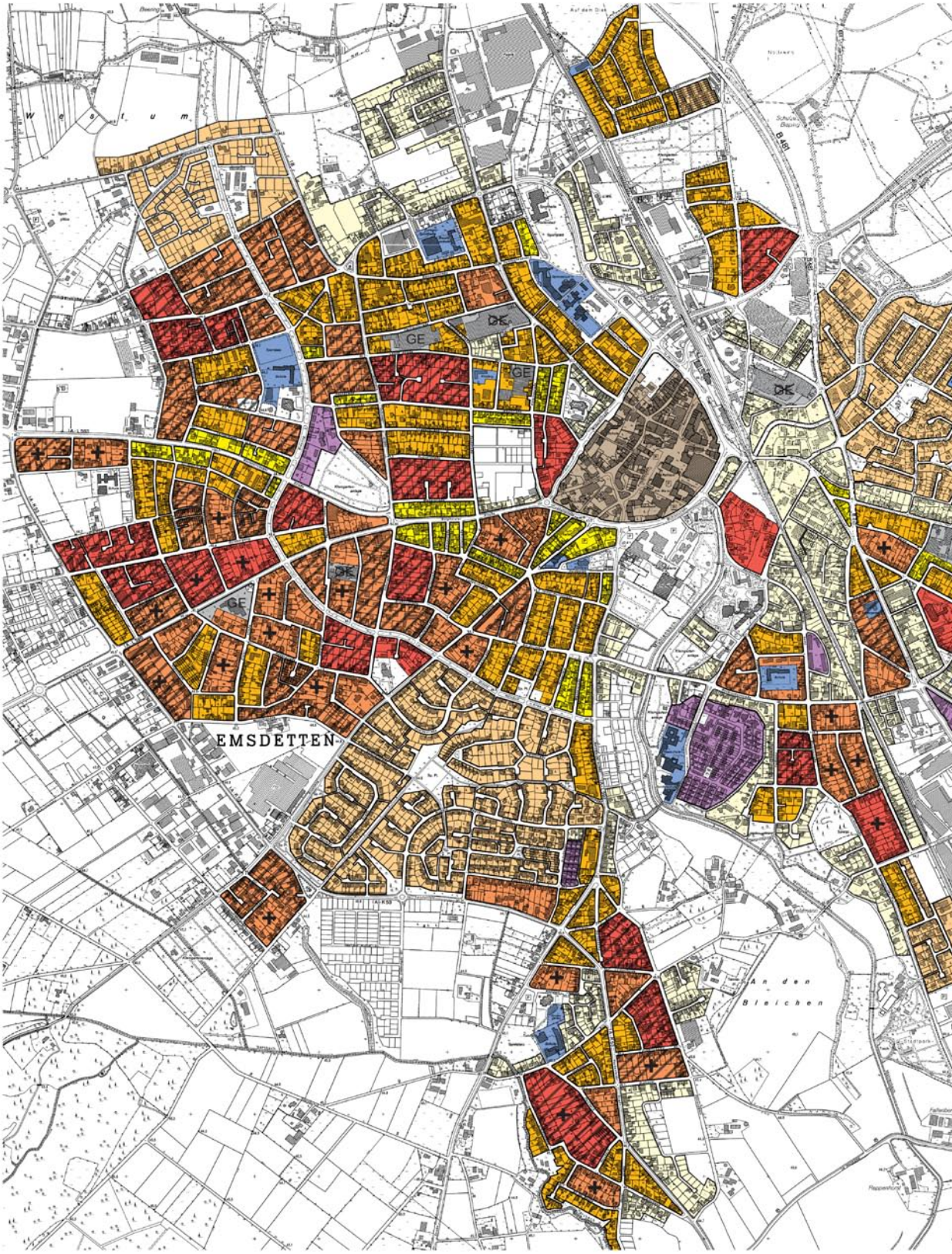
Typ 2b

Typ 3

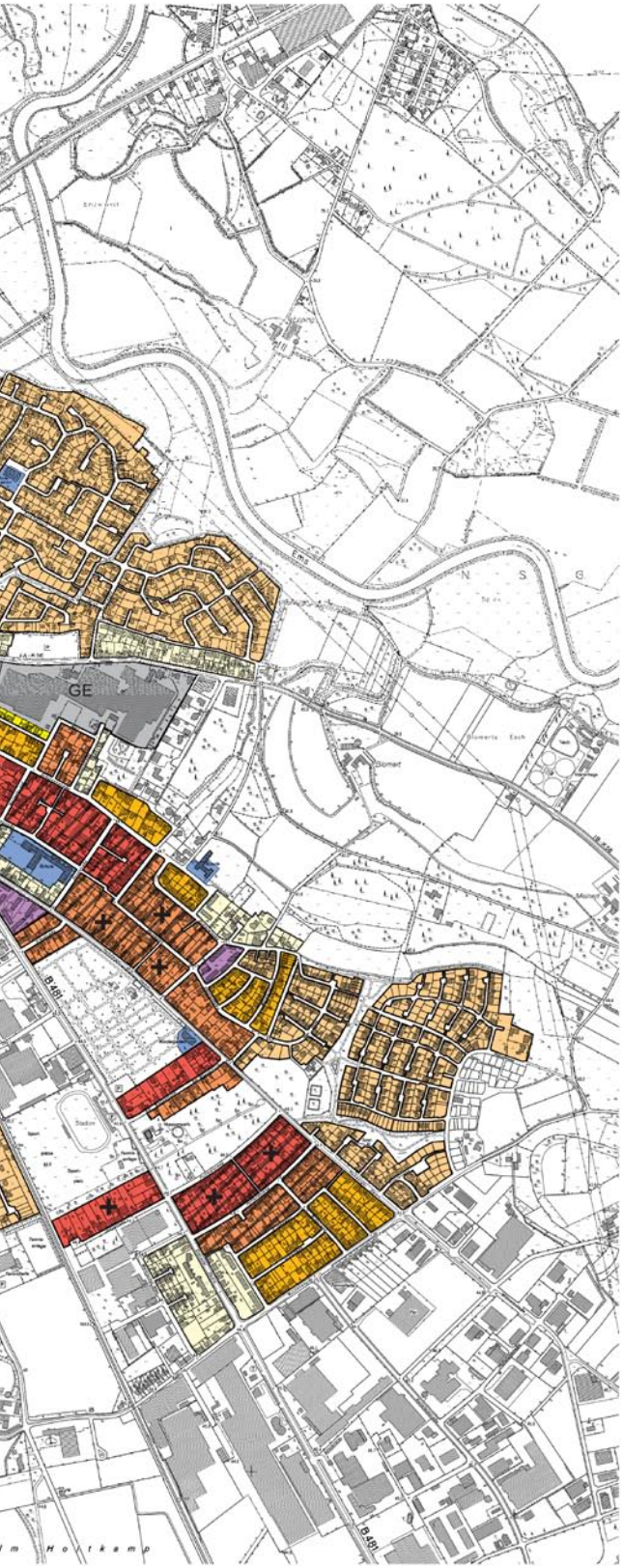
Typ 4

Innen wohnen
Außen schonen

4. Kapitel: Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung



Stadt
Emsdetten



Analyse-Plan Bebauung

Legende

1. Kategorisierung der bebauten Bereiche

- Baublock - Typ 1 (»Der enge Baublock«)
- Baublock - Typ 2a (»Der schmale Baublock, neuzeitig«)
- Baublock - Typ 2b (»Der schmale Baublock, älter«)
- Baublock - Typ 3 (»Der breite Baublock«)
- Baublock - Typ 4 (»Der überbreite Baublock«)

- Sonderkategorien (z.B. Flachdachsiedlungen oder Mehrfamilienhausbereich)
- Sonstige Wohnbereiche ohne Nachverdichtungspotenziale
- Historischer Stadkern

- GE Gewerbliche Nutzung
- ~~GE~~ Brachgefallene gewerbliche Nutzung

2. vorhandene Verdichtungsansätze

- Verdichtungsansätze vorhanden (mit bzw. ohne Bebauungsplan)

3. Potenziale für Nachverdichtungsmaßnahmen

- + Besonders empfehlenswerter Baublock für Nachverdichtungsmaßnahmen

4. Sonstige Darstellungen

- Schule / Kindergarten

Stadtmachen!

Mitmachen in EMSDETTEN.

ohne Maßstab

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

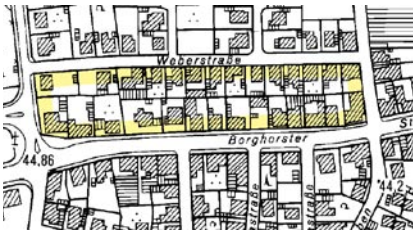
Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Pläne und Planskizzen sind unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe oder die Eigenverwendung der Unterlagen ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht statthaft.

4. Kapitel: Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung

Baublocktyp 1 »Der enge Baublock«

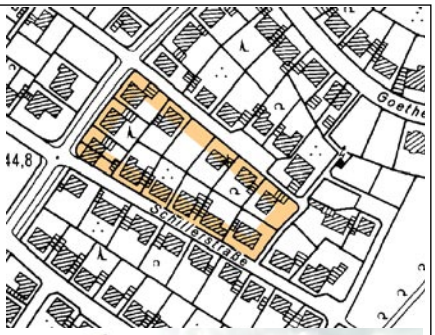
Lage in der Stadt:	Nähe zum Stadtkern bzw. in Stadtkernnähe entlang größerer Ausfallstraßen (Randlage des 1. Siedlungsringes)
Entstehungszeit:	ca. 1900-1930
Grundstücke:	Tiefe ca. 20-25 m, Größe ca. 400 qm
Gebäudetypen:	Vorherrschend ältere Bestände aus der Entstehungszeit, allerdings stark überformt und ergänzt durch Neubauten
Demografie:	Heterogene Altersstruktur, tendenziell geringer Anteil junger Familien
Freiraumqualität	Hoher Versiegelungsgrad: geringe bis sehr geringe ökologische Qualität



Empfehlungen
Aufgrund der bereits hohen Bebauungsdichte sollte auf eine weitere Nachverdichtung verzichtet werden.

Baublocktyp 2a »Der schmale Baublock/neuzeitlich«

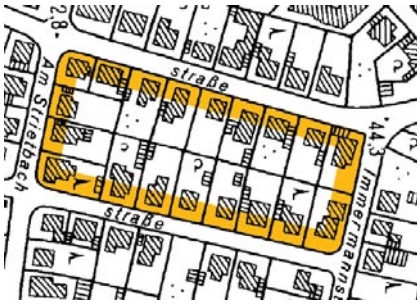
Lage in der Stadt:	Lage am Rand des 2. Siedlungsringes bzw. im 3. Siedlungsring
Entstehungszeit:	ab ca. 1970
Grundstücke:	Tiefe ca. 30-35 m, Größe ca. 500-600 qm
Gebäudetypen:	Vorherrschend homogene Einfamilienhausbestände aus der Entstehungszeit
Demografie:	Homogene Altersstruktur, abhängig vom Alter der Gebäude, in Kürze Generationenwechsel bei älteren Beständen
Freiraumqualität	Rasenflächen und kleinere Gehölzstrukturen prägend: geringe ökologische Qualität



Empfehlungen
Aufgrund der bestehenden Bebauungsdichte ist eine weitere Nachverdichtung in der Regel nicht sinnvoll. Bei entsprechenden Platzverhältnissen können behutsam Anbauten/Erweiterungen zur Anpassung an den aktuellen Bedarf vorgenommen werden.

Baublocktyp 2b »Der schmale Baublock/älter«

Lage in der Stadt:	Häufig in der Nähe des Stadtkerns (Randlage des 1. Siedlungsringes bzw. im 2. Siedlungsring)
Entstehungszeit:	ca. 1920-1940
Grundstücke:	Tiefe ca. 30-35 m, Größe ca. 600 qm
Gebäudetypen:	Vorherrschend ältere Bestände aus der Entstehungszeit, allerdings stark überformt und ergänzt durch Neubauten
Demografie:	Heterogene Altersstruktur, tendenziell geringer Anteil junger Familien
Freiraumqualität	Rasenflächen und kleinere Gehölzstrukturen prägend, bei älterem Baumbestand hohe ökologische Qualität



Empfehlungen
Aufgrund der bestehenden Bebauungsdichte ist eine weitere Nachverdichtung nur in Einzelfällen möglich und sinnvoll. Bei entsprechenden Platzverhältnissen können behutsam Anbauten/Erweiterungen zur Anpassung an den aktuellen Bedarf vorgenommen werden.

Baublocktyp 3 »Der breite Baublock«

Lage in der Stadt:	Lage im 2. Siedlungsring
Entstehungszeit:	ca. 1950er/60er Jahre
Grundstücke:	Tiefe ca. 40-45 m, Größe ca. 800 qm
Gebäudetypen:	Vorherrschend Bestände aus der Nachkriegszeit, teilweise Erweiterungen, häufige Ergänzungen/ Nachverdichtungen durch Neubauten
Demografie:	überdurchschnittlich alte Bevölkerung, Gebiete häufig im Generationenwechsel
Freiraumqualität	in der Regel große unversiegelte Bereiche (Rasenflächen/Nutzgärten): mittlere ökologische Qualität

Empfehlungen
Aufgrund der bestehenden verhältnismäßig geringen Bebauungsdichte ist hier in der Regel eine weitere Nachverdichtung möglich und sinnvoll. Um eine hohe städtebauliche Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen, sollte nach Möglichkeit eine zusammenhängende gemeinschaftliche Blockinnenentwicklung (unter Beachtung der Freiraumqualitäten) einer individuell erschlossenen Einzelbebauung vorgezogen werden.

Baublocktyp 4 »Der überbreite Baublock«

Lage in der Stadt:	Lage im 2. Siedlungsring, häufig ursprünglich ländlicher Splittersiedlungsansatz
Entstehungszeit:	ca. 1920er/30er bzw. 1950er Jahre
Grundstücke:	Tiefe ca. 50-60 m, Größe ca. 800-1.200 qm
Gebäudetypen:	Vorherrschend Bestände aus der Entstehungszeit, häufig Erweiterungen, Ergänzungen/Nachverdichtungen durch Neubauten
Demografie:	Heterogene Bevölkerung, Generationenwechsel häufig abgeschlossen
Freiraumqualität	in der Regel große unversiegelte Bereiche (Rasenflächen/Nutzgärten): mittlere bis hohe ökologische Qualität

Empfehlungen
Hier ist auf die o.g. Empfehlung in Bezug auf die breiten Baublöcke zu verweisen. Darüber hinaus bieten insbesondere die räumlichen Verhältnisse i.d.R. gute Voraussetzungen für städtebaulich qualitätsvolle und erschließungstechnisch optimierte Gesamtkonzepte.

Sonderstrukturen
Hierzu gehören abgegrenzte Bereiche, die sich nicht den o.g. Blockstrukturen mit einer typischen Blockrandbebauung zuordnen lassen, trotzdem aber Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung bzw. eine gezielte Weiterentwicklung des Bestandes bieten können. Hierzu gehören im Plangebiet die Flachdachsiedlung »Diemshoff« sowie mehrere Bereiche, in denen für Emsdetten untypische Geschossbauten konzentriert auftreten. Die Entwicklung der letztgenannten Bereiche sollte kontinuierlich überprüft werden. Sofern sich abzeichnet, dass die vorhandene Struktur den Anforderungen nicht mehr entspricht, sollte darüber nachgedacht werden, inwiefern eine Um- bzw. Neustrukturierung hier sinnvoll erscheint.

Historischer Stadtkern
Der Bereich des historischen Stadtkerns beinhaltet eine separate Kategorie. Dieser Bereich ist durch seine hohe bauliche Dichte und eine Vielzahl von Funktionen gekennzeichnet. Die Wohnfunktion spielt hierbei schon heute eine bedeutende Rolle und sollte auch zukünftig weiterentwickelt werden. Angesichts der starken baulichen Verdichtung mit nur wenigen unbebauten Flächen ist dieser Bereich jedoch für eine Nachverdichtung im Sinne der Aufgabenbeschreibung dieses Berichtes nicht geeignet. Statt dessen steht hier eine eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Bestandes im Vordergrund.

Sonstige Wohnbereiche ohne Nachverdichtungspotenziale
Ein untergeordneter Teil der bebauten Wohnbereiche lässt sich keiner der genannten Strukturen zuordnen. In der Regel handelt es sich hierbei um Randbereiche der Bebauung, die an den Freiraum sowie größere lineare Infrastrukturen (Bahnstrecken, überörtliche Straßen etc.) grenzen und i.d.R keine größeren Nachverdichtungspotenziale beinhalten.

Gewerblich genutzte Bereiche
Hierunter fallen sowohl aktiv genutzte Bereiche, als auch brachgefallene Bereiche. Kurzfristig sind hier keine Potenziale der Binnenentwicklung festzustellen. Mittel- bis langfristig mögliche Umstrukturierungen bzw. Verlagerungen können hier aber Ansätze für die Binnenentwicklung darstellen.

Zwischenergebnis

Als Ergebnis der Analyse wurden die Baublöcke, bei denen größere Nachverdichtungsmaßnahmen sinnvoll erscheinen, in dem Analyse-Plan Bebauung mit einem »+« markiert. In der Regel handelt es sich hierbei um Baublock-Typen der Kategorien 3 (»der breite Baublock«) und 4 (»der überbreite Baublock«), bei denen bisher keine oder nur untergeordnete Ansätze von Nachverdichtungsmaßnahmen vorzufinden sind.

4.2. Sonderthemen

Baulücken

Ein weiteres großes Flächenpotenzial für Neubaumaßnahmen, das jedoch nicht im Mittelpunkt dieser Untersuchung steht, sind Baulücken.

Die Bildung zusammenhängender urbaner Strukturen als Stadtentwicklungsziel ist in der Vergangenheit nicht immer hinreichend verwirklicht worden. Insbesondere in den größeren Neubaugebieten ab den 1970er Jahren sind noch unbebaute Grundstücke (Baulücken) vorzufinden.

Unter Baulücken werden hierbei unbebaute Grundstücke zwischen zwei bebauten Grundstücken, geringfügig bebaute und übergroße Grundstücke sowie fehlgenutzte Flächen verstanden. Für alle diese Flächen gilt, dass äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden sind und keine oder nur geringe bodenordnerische Maßnahmen erforderlich werden.

Gründe für das Überbleiben von Baulücken sind u.a.:

- Vorhalten für Familienmitglieder/Erben
- Keine wirtschaftlich tragbare Bebauung möglich,
- Bauabsichten sind mit der gültigen rechtlichen Situation nicht realisierbar,
- Eigentümer (insbesondere ältere Eigentümer) scheuen den Planungsaufwand bzw. die Baukosten,
- Eigentümer können sich nicht auf ein Bebauungskonzept einigen (z.B. Erbengemeinschaften),
- Ungünstige Grundstücksverhältnisse (Baugrund, Altlasten, Grundstücksgeometrie, u.a.).

Empfehlungen
Grundsätzlich bieten sich Baulücken für eine zeitnah zu realisierende bauliche Verdichtung an, da hierfür die wesentlichen Voraussetzungen (Erschließung, Planungsrecht) bereits vorhanden sind. Oftmals liegt das Überbleiben von Baulücken in dem fehlenden Interesse oder der fehlenden Bebauungsnotwendigkeit seitens des Grundstückseigentümers begründet. Eine entsprechende Sensibilisierung für dieses Thema und das Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten könnte ein entsprechendes Interesse bewirken. Auch bei Interesse einer Baulückenschließung sollte geprüft werden, ob diese Maßnahme nicht Entwicklungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich für die Zukunft verbaut. Vor einer Baulückenschließung sollte daher geprüft werden, inwiefern unter Betrachtung der spezifischen Gesamtsituation des Baublockes das freie Grundstück besser für die Erschließung des Blockinnenbereiches genutzt werden könnte. Nach derzeitigen Schätzungen kann in Emsdetten von einem Potenzial im Bereich der Baulücken von ca. 100 Grundstücken ausgegangen werden, die in den nächsten 10 Jahren entwickelt werden könnten.

Flachdachsiedlungen

Das Thema der Flachdachsiedlung wird im Rahmen dieser Ausführungen als Sonderthema behandelt. Diese Siedlungen weisen neben dem hochwertigen Siedlungsbild durch hohe Freiraumqualitäten, gute Durchwegung sowie einen überschaubaren Pflegeaufwand der Gärten (relativ kleine Grundstücke) eine Reihe von Qualitäten auf. Die Barrierefreiheit (bei eingeschossigen Gebäuden alle Wohnräume ohne Treppen erreichbar) und die (meist) citynahe Lage - wie auch bei der Siedlung »Diemshoff« - sind weitere Argumente für diese Siedlungen. Im Gegensatz zu allen anderen Siedlungsstrukturtypen sind aber die Möglichkeiten der Binnenentwicklung (vgl. Kapitel 3) kaum umsetzbar. Folgende Aspekte sprechen dagegen:

Nachbarschaftskonflikte
Bei Aufstockungsmaßnahmen können Konflikte zwischen benachbarten Eigentümern auftreten. Hierbei muss beachtet werden, dass diese Gebäude häufig kettenartig versetzt aneinander gebaut worden sind, so dass hochwertige, von den Nachbarn nicht einsehbare, Außenwohnbereiche ausgebildet werden. Sobald ein Eigentümer eine Aufstockung vornimmt, geht für den Nachbarn die Qualität dieser Bereiche verloren. In diesem Zusammenhang bestehen hierbei z.T. berechtigte Befürchtungen aufgrund möglicher Verschattungen der (relativ kleinen) privaten Freiflächen.

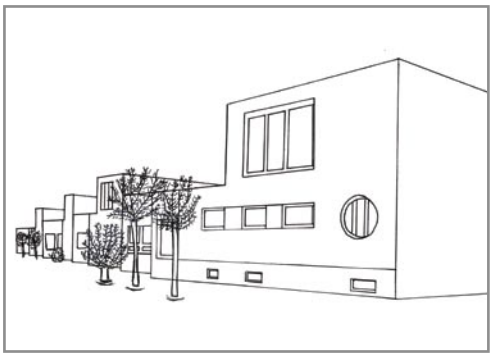
Beispiele für die Qualitäten von Flachdachsiedlungen (Diemshoff, Emsdetten)

Kleine Grundstücke
Angesichts der i.d.R. kleinen Grundstücke sind rückwärtige Anbauten nur in begrenztem Maße möglich. Unabhängig davon können jedoch bei der Umsetzung entsprechender Baumaßnahmen auch hier Nachbarschaftskonflikte auftreten.

Wertentwicklung
Der Wert dieser Siedlungen ist in engen Zusammenhang mit den o.g. Qualitäten zu betrachten, wobei hierbei gerade das homogen wirkende Siedlungsbild eine besondere Rolle spielt. Beeinträchtigungen dieses Siedlungsbildes durch Anbauten und Aufstockungen können zu einer Wertminderung beitragen.

Empfehlungen

Aufgrund dieser Faktoren und der Tatsache, dass diese Siedlungen heutzutage einen bestimmten Bautypus repräsentieren und damit eine baukulturelle Bedeutung besitzen, werden aus Gutachtersicht Maßnahmen, die einen Eingriff in das Siedlungsbild verursachen, als kritisch eingeschätzt. Es ist zu befürchten, dass der Gewinn von zusätzlichem Wohnraum mit einem Verlust von besonderen Qualitäten dieser Gebäudeform einhergeht. Besonders problematisch sind hierbei Aufstockungen mit Sattel- bzw. Walmdächern, die negativ das Erscheinungsbild der Siedlung beeinflussen. Die zeilenweise Aufstockung mit einem (zurückgesetzten) Geschoss mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach bietet jedoch die Chance, die Siedlung unter unter Wahrung des Erscheinungsbildes sinnvoll weiterzuentwickeln. Darüber hinaus ist noch darauf hinzuweisen, dass Abdichtungsprobleme angesichts weiterentwickleter Bautechnik bei Flachdächern nicht mehr auftreten. Als mögliche Lösungsoption sollte geprüft werden, inwiefern durch Zusammenlegung von Häusern oder Haustausch die Bedürfnisse nach mehr Wohnraum befriedigt werden können. Die Fokussierung auf bestimmte Nachfragegruppen, die barrierefreie Wohnungen bevorzugen (z.B. Senioren), ist eine weitere Entwicklungsoption bei den eingeschossigen Gebäuden.



Beispiele für eine zeilenweise Aufstockung der ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude in der Siedlung »Diemshoff«

4.3 Flächenpotenziale für freiraumbezogene Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Bestandteil der Untersuchungen waren auch die freiraumbezogenen Potenziale im Plangebiet, die bei einer möglichen baulich orientierten Binnenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Zunächst wurden hierbei relevante bestehende Freiraumelemente untersucht sowie eine Definition der Zielvorstellungen vorgenommen. Anschließend werden diese Zielvorstellungen im Rahmen der Konzeption konkretisiert.

Bestehende Freiraumelemente

Grünstruktur mit überörtlicher Bedeutung
Hierunter fallen überörtliche, zusammenhängende Freiraumbereiche mit Erschließungen für Fuß- und Radwege,

Beispiele für Freiraumelemente in Emsdetten

die aufgrund ihrer Größe eine überörtliche Bedeutung für Freizeit und Ökologie haben. In Emsdetten trifft dieses für den Bereich der Emsauen zu.

Grünstruktur mit gesamtstädtischer Bedeutung
Diese Bereiche sind in der Grundfunktion mit der o.g. vergleichbar, weisen aber eine etwas geringere Größe und Bedeutung auf. In Emsdetten fallen hierunter die Mühlenbachaue sowie der mittlere Bereich des Straßenzuges »Grünring/ Westring/Droste-Hülshoff-Allee«.

Grünstrukur mit quartiersbezogener Bedeutung
Hierbei handelt es sich um meist kleinere zusammenhängende Freiraumver-

netzungen mittels Fuß- und Radwegen, die die Durchlässigkeit von Quartieren gewährleisten und dazu dienen, den Freiraum zu erreichen ohne größere Straßen benutzen zu müssen. In Emsdetten sind solche Freiraumvernetzungen insbesondere in den größeren Neubaugebieten nach 1970 (z.B. Südwest) entstanden.

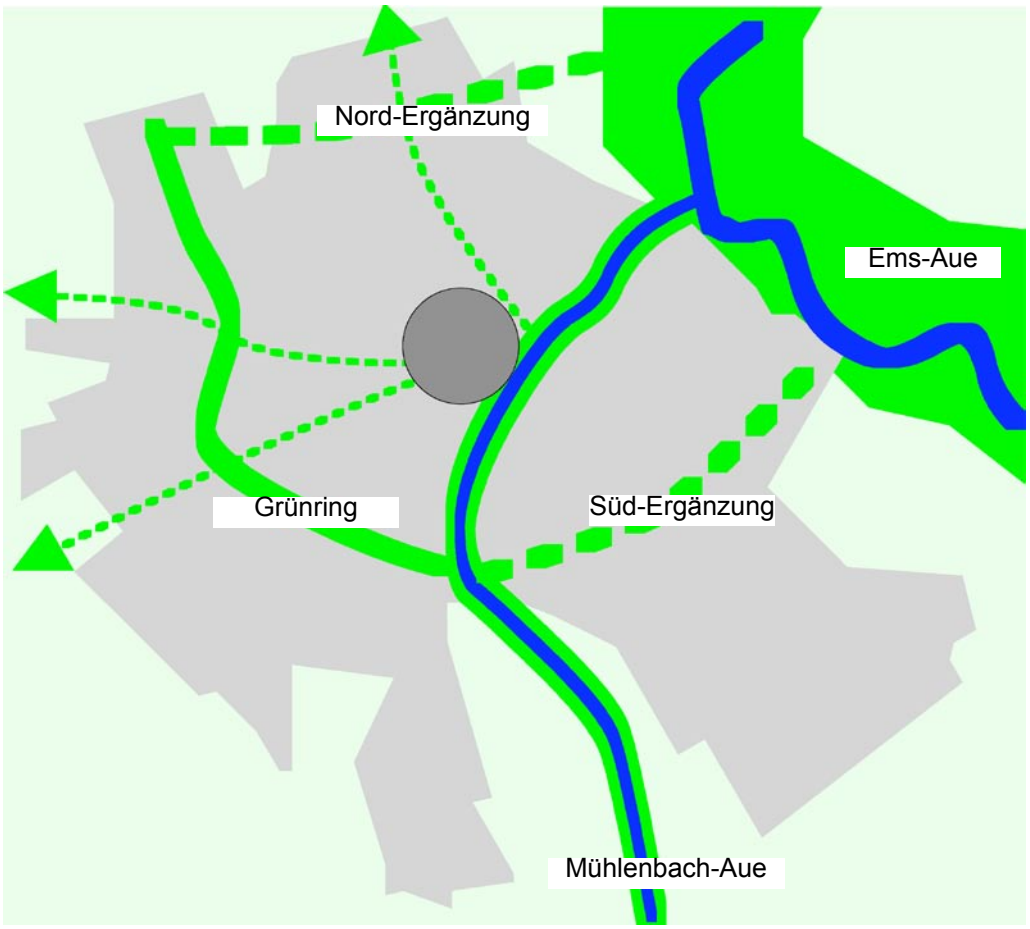
Freiraum-Trittstein
Unter dieser Kategorie sind eine Reihe von größeren zusammenhängenden Flächen zu fassen, die im Sinne der Freiraumentwicklung von Beutung sind. Hierbei handelt es sich sowohl um ökologische bedeutende Flächen als auch eher freizeitorientierte Bereiche. Beispiele hierfür sind Pastors Garten, Parkhof Deitmar und Stadtpark aber auch Kleingartenanlagen oder kleinere Waldflächen.

Freiraum-Trittstein »Pastors Garten«

Zielvorstellungen Freiraum

Zielvorstellung ist der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung der bestehenden Freiraumelemente. Darüber hinaus wird angestrebt, diese Elemente sinnvoll miteinander zu vernetzten. Durch diese Freiraumvernetzungen sollen Freiräume in den bebauten Bereich »gezogen« werden sowie Siedlungsbereiche mit dem Landschaftsraum verbunden werden. Durch die Vernetzung von einzelnen Trittsteinbiotopen miteinander dienen sie darüber hinaus dem Biotopverbundsystem sowie der klimatischen Regeneration. Außerdem haben sie eine stadtgestaltende sowie stadtgliedernde Funktion. Mithilfe dieser Vernetzungen können attraktive Wege für Radfahrer und Fußgänger abseits der Hauptverkehrsstraßen durch den Siedlungsbereich sowie in den Landschaftsraum entwickelt werden.

Das Ziel im Rahmen der Binnenentwicklung in Emsdetten ist die Entwicklung eines siedlungsinternen, zusammenhängenden Grünzuges, der von den Emsauen ausgehend den gesamten bebauten Siedlungskörper von Emsdetten durchläuft. Dieser kann dabei durchaus je nach Abschnitt unterschiedliche Ausprägungen aufweisen. Über eine Reihe von weiteren Grünzügen sind von hier aus direkte Anbindungen an den Landschaftsraum möglich.



Strukturskizze zur Freiraumentwicklung

Konzeption der Freiraumentwicklung

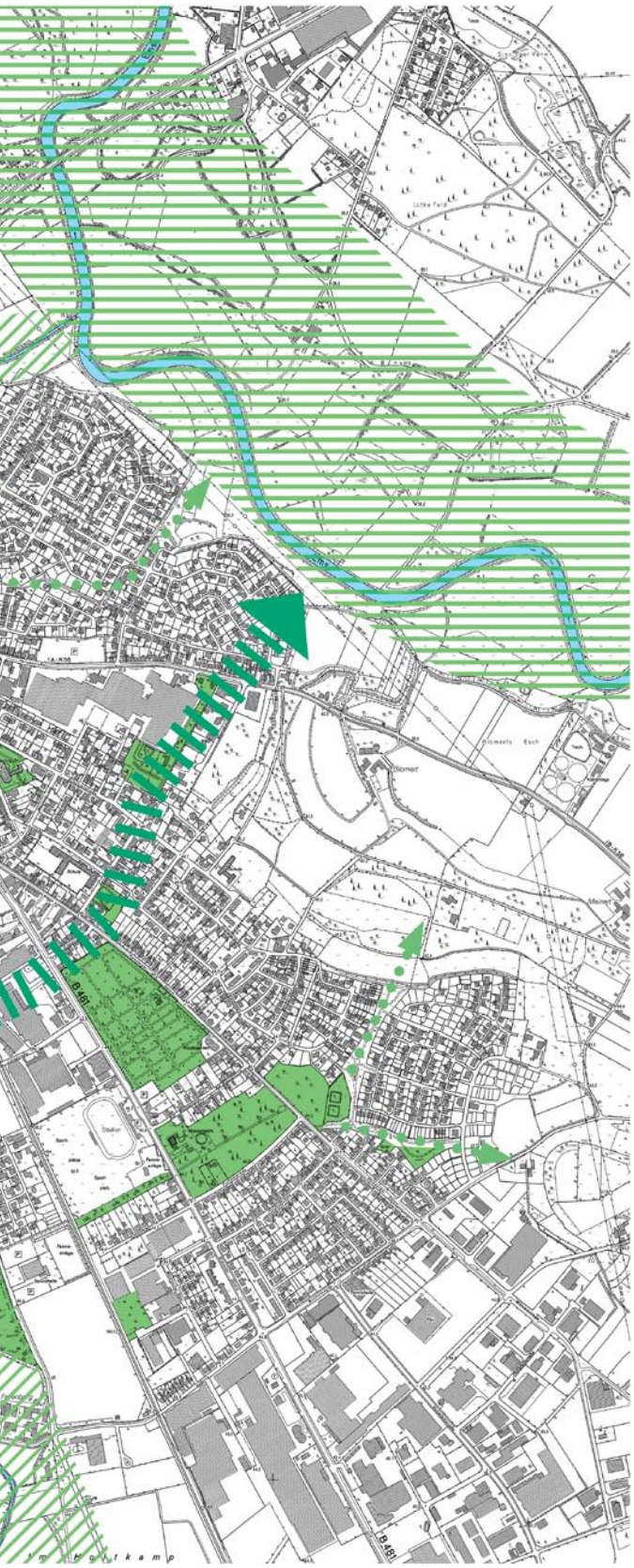
Die Struktur der vorhandenen Freiraumelemente sowie der geplanten Korridore sind der obrigen Abbildung zu entnehmen. Die Karte auf den Seiten 56/57 konkretisiert diese Inhalte (Karte in Originalgröße im Anhang). Der genannte Grünzug ist im Bereich des Straßenzuges »Grünring/Westring/Droste-Hülshoff-Allee« bereits vorhanden. Gleiches gilt für die Mühlenbachaue, die im Sinne eines »Durchmesser«-Grünzuges weitere vernetzende Funktionen übernimmt. Neu zu entwickeln sind eine Nord- sowie eine Süd-Ergänzung. Sowohl die bestehenden Elemente, als auch die vorgeschlagenen Ergänzungen, wurden bei den Schwerpunkträumen der Binnenentwicklung berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4).

Eine weitere Konkretisierung dieser Konzeption soll im Rahmen des künftig noch zu erstellenden Freiflächenentwicklungskonzeptes erfolgen.

Innen wohnen
Außen schonen

4. Kapitel: Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung

Stadt
Emsdetten



Zielsystem Freiraum

Legende

1. Bestehende Freiraum-Elemente

- Freiraum - Trittstein
- überregionale Grünstruktur
- Grünstruktur mit gesamtstädtischer Bedeutung
- Grünstruktur mit quartiersbezogener Bedeutung

2. Konzeption

- Entwicklungskorridor für neue Freiraumvernetzung

3. Sonstige Darstellungen

- Historischer Stadtkern
- Ems / Mühlenbach

Stadtmachen!

Mitmachen in EMSDETTEN.

Maßstab 1 : 10.000

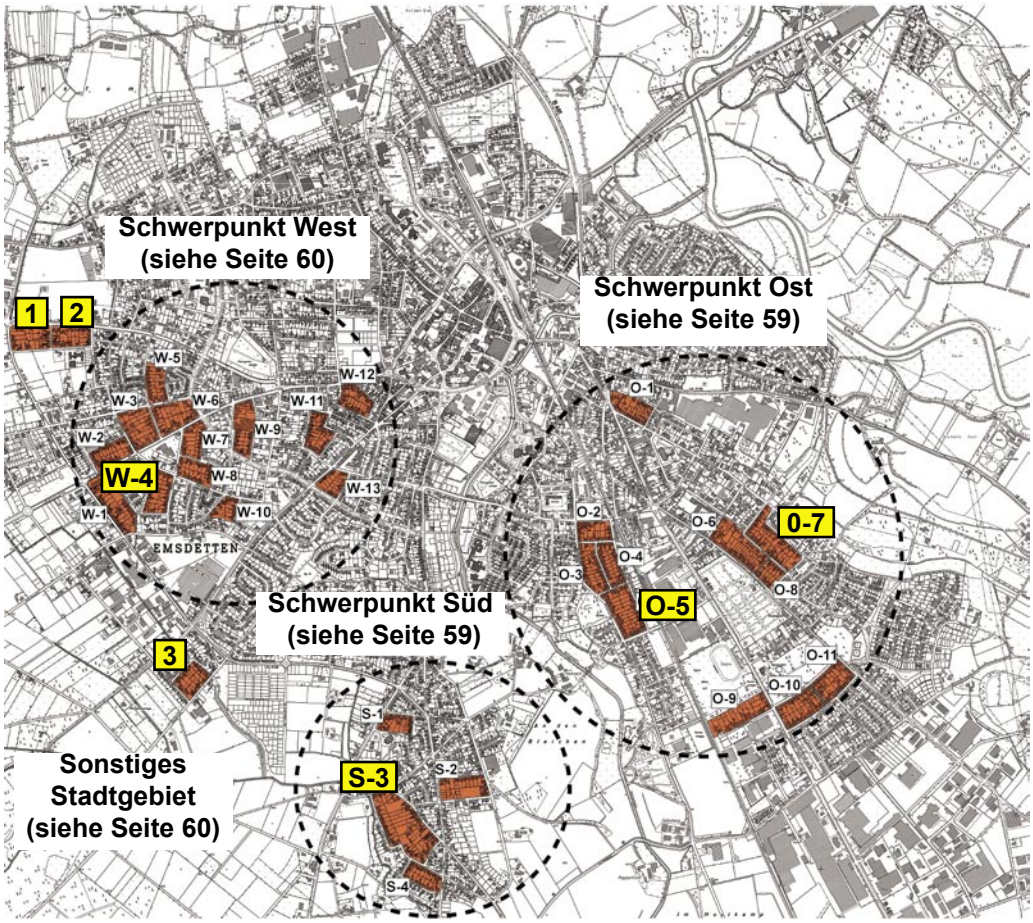
Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

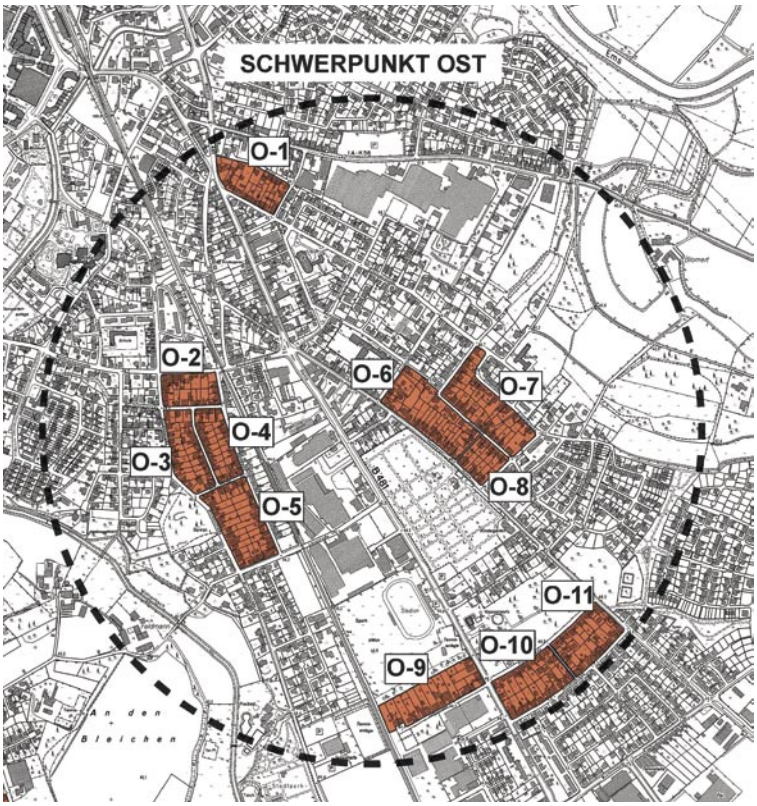
Pläne und Planskizzen sind unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt.
Die Weitergabe oder die Eigenverwendung der Unterlagen ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht statthaft.

4.4 Ergebnisse Analyse Teil 2 - Schwerpunkte der Binnenentwicklung

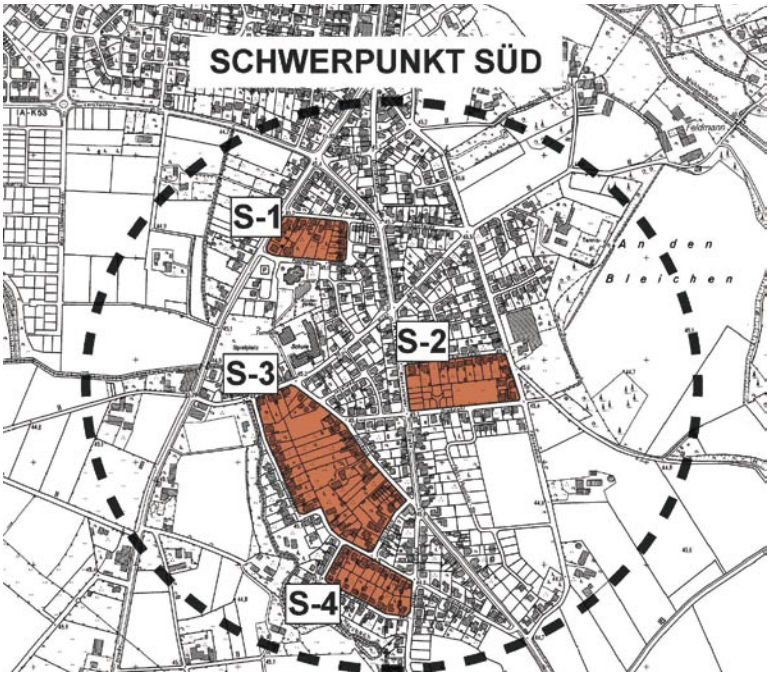
Als Fazit der Analyse Teil 2 ergeben sich Schwerpunkträume der Binnenentwicklung, die den Karten auf den folgenden Seiten zu entnehmen sind. Baublöcke, für die sich größere Nachverdichtungsmaßnahmen anbieten sind farbig hervorgehoben. Darüber hinaus ist den Tabellen zu entnehmen, ob die Baublöcke Bestandteil einer geplanten Freiraumvernetzung sind oder ob Anknüpfungen an vorhandene Freiraumelemente (d.h. Trittsteine oder Grünzüge) möglich sind. Diese Informationen stellen dann wichtige Grundlagen für zukünftig zu erarbeitende Konzepte einer möglichen baulichen Nachverdichtung dar. Darüber hinaus wurde aufgeführt, ob (untergeordnete) Ansätze der Nachverdichtung bereits bestehen bzw. ob ein Bebauungsplan (ohne Umsetzung) für den Blockinnenbereich vorliegt.



Schwerpunkträume der Binnenentwicklung (gelb hervorgehoben sind die Bezeichnungen der Baublöcke, für die beispielhafte Entwürfe erarbeitet worden sind - siehe Anhang)



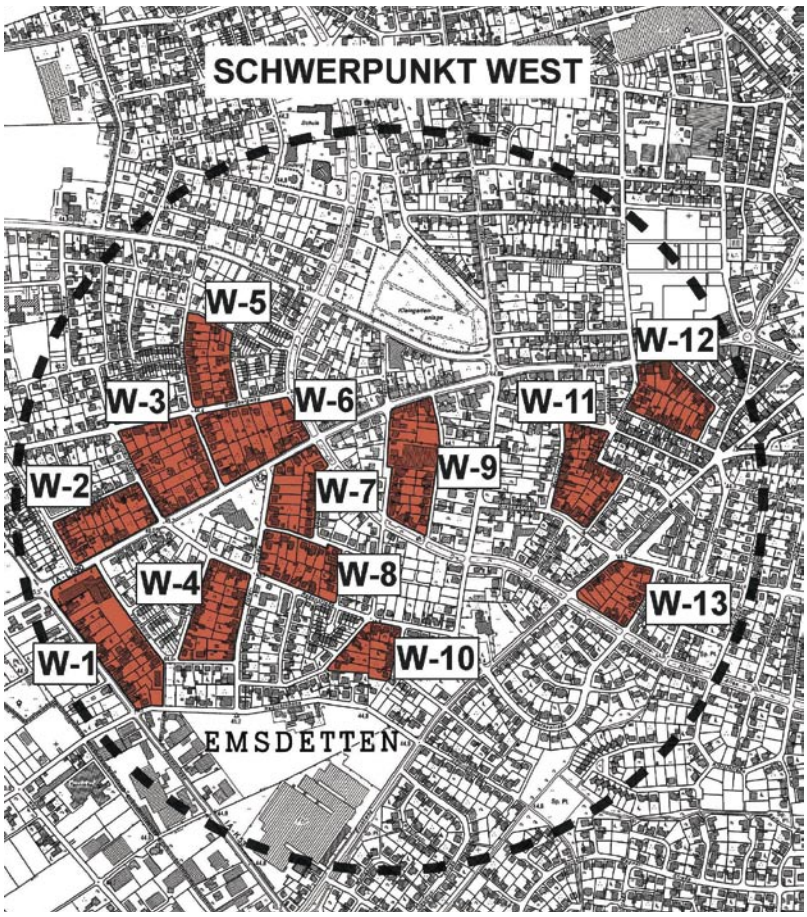
	Bestandteil einer geplanten Freiraum-Vernetzung	Anknüpfung an vorhandenes Freiraum-Element mgl.	B-Plan für Blockinnenbereich (ohne Umsetzung)	Verdichtungsansätze vorhanden
Schwerpunkt Ost				
O 1				
O 2				
O 3				
O 4				
O 5				
O 6				
O 7				
O 8				
O 9				
O 10				
O 11				



	Bestandteil einer geplanten Freiraum-Vernetzung	Anknüpfung an vorhandenes Freiraum-Element mgl.	B-Plan für Blockinnenbereich (ohne Umsetzung)	Verdichtungsansätze vorhanden
Schwerpunkt Süd				
S 1				
S 2			X 1	
S 3				
S 4				

X 1: Bebauungsplan sieht tlw. Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich vor.

4. Kapitel: Flächenpotenziale für die Binnenentwicklung



	Bestandteil einer geplanten Freiraum-Vernetzung	Anknüpfung an vorhandenes Freiraum-Element mgl.	B-Plan für Blockinnenbereich (ohne Umsetzung)	Verdichtungsansätze vorhanden
Schwerpunkt West				
W 1				
W 2				
W 3				
W 4				
W 5				
W 6			X 2	
W 7				
W 8				
W 9				
W 10				
W 11				
W 12				
W 13				

	Bestandteil einer geplanten Freiraum-Vernetzung	Anknüpfung an vorhandenes Freiraum-Element mgl.	B-Plan für Blockinnenbereich (ohne Umsetzung)	Verdichtungsansätze vorhanden
Sonstiges Stadtgebiet				
1				
2				
3				

X 2: Bebauungsplan sieht keine Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich vor

Prioritäten

Die Priorisierung bei der Entwicklung der Baublöcke kann anhand folgender drei Kriterien erfolgen:

1. Schlüsselgrundstücke
Entscheidend für die Entwicklung der Blockinnenbereiche ist das Vorhandensein von Schlüsselgrundstücken für die Erschließung. Baublöcke, bei denen entsprechende Grundstücke vorhanden sind, bieten optimale Chancen für eine kurzfristige Umsetzung – sofern die Eigentümer entsprechende Interessen verfolgen. Existiert kein Schlüsselgrundstück bedeutet es aber nicht, dass eine Entwicklung erst langfristig oder gar nicht realisierbar ist. Stattdessen muss hier sorgfältig geprüft werden, welche Zugangsmöglichkeiten in den Blockinnenbereich geschaffen werden können.

2. Anzahl an Antragstellern
Die Anzahl an Antragstellern kann ein Indiz dafür sein, für wie dringend eine entsprechende Blockinnenentwicklung eingeschätzt wird. Hier muss die Stadtverwaltung auf Basis der vorliegenden Wünsche entscheiden, welche Priorität hier eingeräumt wird.

3. Auslastungsgrad von Infrastruktureinrichtungen
Wie im Zielsystem geschildert, kann Binnenentwicklung maßgeblich dazu beitragen, die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen etc.) zu optimieren. Dementsprechend ist die Entwicklung gezielt in den Räumen des Stadtgebietes zu forcieren, wo solche Einrichtungen freie Kapazitäten bieten. Dies setzt die Erhebung und kontinuierliche Pflege entsprechender statistischer Daten voraus.

Quantitatives Potenzial der Binnenentwicklung in Emsdetten

Quantifizierbare Potenziale der Binnenentwicklung liegen im Bereich der Baublöcke sowie der Baulücken. Insgesamt sind 31 geeignete Baublöcke für Nachverdichtungsmaßnahmen ermittelt worden. Bei einem Teil dieser potenziell als geeignet eingeschätzten Baublöcke wird jedoch aus verschiedenen Gründen (z.B. keine Einigung bei den Bewohnern) keine oder nur eine partielle Entwicklung möglich sein. Variabel ist grundsätzlich auch die Anzahl der Baugrundstücke in den Blockbereichen: die beispielhaften Entwürfe im Anhang zeigen schon hier eine Bandbreite von vier bis zu über 20 Baugrundstücken auf. Aufgrund dieser Faktoren kann aus Guachtersicht in den Baublöcken von einem Potenzial von 150 bis 300 Grundstücken ausgegangen werden. Darüber hinaus ist das Potenzial im Bereich der Baulücken mit weiteren ca. 100 Grundstücken anzusetzen. Werden hierbei je Grundstück 500 qm angesetzt (A.d.V.: dieser Wert überschreitet die auf Seite 67 aufgeführte Mindestgröße von 400 qm, vereinfacht jedoch die rechnerische Nachvollziehbarkeit), ergibt sich hierdurch ein Flächenpotenzial für die Binnenentwicklung in der Größe von 12,5 bis 20 ha.

5. Kapitel: Handlungsempfehlungen für die Binnenentwicklung

Inhalt Kapitel 5
Bestandteil dieses Kapitels ist zunächst die Darstellung, wie ein Verfahren für die Umsetzung von blockbezogenen Nachverdichtungen ablaufen könnte. Darüber hinaus werden Spielregeln (Handlungsempfehlungen) aufgestellt, die bei Maßnahmen der Binnenentwicklung eingehalten werden sollten.

5.1 Vorschlag für den Ablauf von Blockentwicklungskonzepten

Die Methodik bei einer Binnenentwicklung in einem Baublock basiert auf folgenden fünf Grundelementen:

1. Analysieren
2. Informieren
3. Motivieren
4. Moderieren
5. Regulieren/Steuern

Grundsätzlich sollte jede(r) ernsthafte und sinnvolle Anfrage, Bauvoranfrage oder Bauantrag (Nachverdichtungen durch Neubau oder umfangreiche Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen des vorhandenen Gebäudebestandes) vorgeprüft werden, um zu entscheiden, ob ein konsensorientiertes Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Auch ein einzelnes Bauvorhaben kann die Entwicklung eines Blockbereichs so nachhaltig beeinflussen, dass andere sinnvollere Entwicklungsmöglichkeiten zukünftig ausgeschlossen oder zumindest erheblich erschwert sind. Ausgenommen hiervon sind im Regelfall Baumaßnahmen, für die es keine anderen Spielräume gibt. Hierbei handelt es sich um die beabsichtigten Baumaßnahmen innerhalb

- des Festsetzungsrahmens rechtskräftiger Bebauungspläne (ohne konkreten Veränderungsbedarf),
- eines nach § 34 BauGB stark vorgeprägten unbeplanten Innenbereichs, der kaum noch Spielräume hinsichtlich einer anderen Entwicklungsrichtung aufweist,
- eines Blockbereichs (vor allem die kleinen Blockbereiche), der nur noch sehr eingeschränkte Entwicklungsrichtungen zulässt.

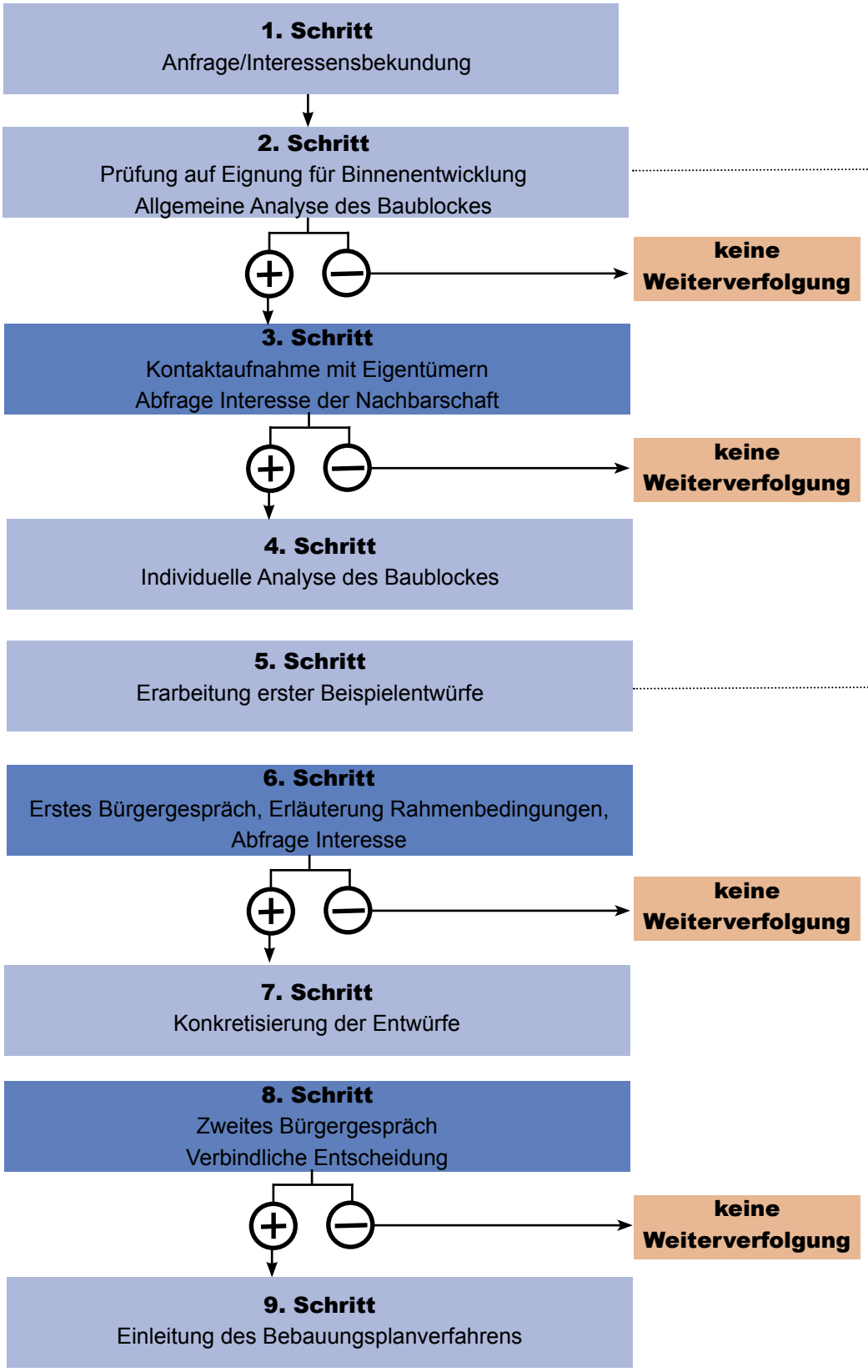
Stehen nach einer Ersteinschätzung der Verwaltung andere Gründe (anderweitige Planungsabsichten, Ziele der Freiraumentwicklung usw.) dem Bauwunsch entgegen, sollte ebenfalls auf die Einleitung des konsensorientierten Beteiligungsverfahrens verzichtet werden.

Empfehlungen
1. Stufe:
- Jede ernsthafte und sinnvolle Anfrage zur Nachverdichtung durch Neubau oder zu umfangreichen Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen des vorhandenen Gebäudebestandes sollte vorgeprüft werden, um zu entscheiden, ob ein konsensorientierten Beteiligungsverfahren durchgeführt wird.

2. Stufe:
- Die Einleitung eines konsensorientierten Beteiligungsverfahrens erfolgt, wenn mindestens vier Eigentümer zusammenhängender Grundstücke dies wünschen.

Verfahrensschritte

Im Folgenden wird der idealtypische Ablauf eines Umsetzungsverfahrens erläutert. Die Übersicht verdeutlicht den Ablauf (siehe nächste Seite). Elementare Bausteine sind die Analyse-Bausteine (2 und 4) sowie die Informations-/ Motivations-/Moderations-Bausteine (3, 6 und 8).



siehe Schwerpunkt-räume der Binnen-entwicklung (Kapitel 4)

siehe beispielhafte Entwürfe im Anhang (A 1)

Idealtypischer Ablauf eines konsensorientierten Beteiligungsverfahrens (die Schritte werden auf den folgenden Seiten erläutert)

5. Kapitel: Handlungsempfehlungen für die Binnenentwicklung

1. Anfrage / Interessenbekundung eines oder mehrerer Eigentümer(s)

2. Allgemeine Analyse des Baublockes
Hierbei ist auf die Ergebnisse der Analyse - Teil 2 zu verweisen, die zusammengefasst werden in der Karte »Schwerpunkträume der Binnenentwicklung« (siehe Seite 58 ff). Dieser Karte kann entnommen werden, ob sich ein Baublock grundsätzlich für die Binnenentwicklung eignet. Ist der Baublock nicht als »Schwerpunktraum« eingestuft, wird die Anfrage in der Regel nicht weiterverfolgt.

3. Kontaktaufnahme mit Eigentümern/Abfrage Interessen der Nachbarschaft
Ist der entsprechende Baublock als grundsätzlich geeignet eingeschätzt, erfolgt anschließend eine erste Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, um deren Interesse an einer entsprechenden Maßnahme abzufragen. Stellt sich heraus, dass eine sinnvolle städtebauliche Einheit nicht gebildet werden kann, erfolgen keine weiteren Schritte.

4. Individuelle Analyse des Blockes
Nach der allgemeinen Analyse des Baublockes sind zur Konkretisierung der Ergebnisse eine räumlich-funktionale sowie eine soziale und eigentumsrechtliche Bestandsaufnahme und -analyse empfehlenswert. Hierbei sind die unten genannten Arbeitsschritte sinnvoll:

Räumlich-funktionale Bestandsaufnahme und -analyse:
Sinnvoll ist eine Bestandsaufnahme aller Gebäude (auch Nebengebäude) bzgl. der anzutreffenden Nutzungen, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der konkreten Freiflächennutzungen sowie der Freiraumqualitäten. Da es nicht den einheitlichen Blockbereich in Emsdetten gibt und sehr vielfältige Formen von Gebäudeerweiterungen und Nachverdichtungen existieren, ist nur auf Basis dieser Bestandsaufnahme und -analyse eine Einschätzung der Handlungsspielräume möglich. Zu dieser Bestandsaufnahme gehören auch Aussagen zur Geschossigkeit, Baustruktur, blockspezifischen Dichte (GRZ/GFZ) u.ä.

Soziale und eigentumsrechtliche Bestandsaufnahme und -analyse:
Die blockbezogene, konkrete Auswertung der sozio-demografischen Daten und der vorhandenen Eigentümerstruktur (sowie der Bodenrichtwerte) können wichtige Aussagen liefern zu den möglichen, sinnvollen Planungslösungen, zu den anzustrebenden Zielgruppen für neue Wohnungen und zu möglichen Entwicklungsszenarien des Gebiets (monofunktionale Bevölkerungsstrukturen, Generationswechsel in homogenen Quartieren usw.). Diese Auswertung auf der Grundlage vorhandener Daten kann ergänzt werden durch Befragungen (vorwiegend der Eigentümer) über gewünschte bzw. nicht gewünschte Planungsabsichten, persönliche Entwicklungsperspektiven, Entwicklungshemmnisse usw.

5. Erarbeitung erster Beispielentwürfe
Als Diskussionsgrundlage für weitergehende Gespräche (s.u) sollten städte-

bauliche Entwürfe für den entsprechenden Baublock angefertigt werden. Hinsichtlich des Detaillierungsgrades bieten die Entwürfe für die sieben Modellräume im Stadtgebiet (siehe Anhang A1) eine Orientierung. Vorteilhaft ist dabei die Anwendung der aufgestellten Spielregeln (siehe Kapitel 5.2).

6. Erstes Bürgergespräch
Im Rahmen dieses von der Verwaltung organisierten Termines sollen die Rahmenbedingungen erläutert und erste Konzeptansätze vorgestellt werden. Auf Basis dieser Informationen wird das Interesse bei den BürgerInnen erneut abgefragt. Ergibt sich schon beim ersten Gespräch, dass eine städtebaulich sinnvolle Einheit nicht gebildet werden kann, wird das Verfahren nicht fortgesetzt.

7. Konkretisierung der Entwürfe
Wenn eine entsprechende Einheit gebildet werden kann, sind die Entwürfe anschließend zu konkretisieren. Hierbei ist insbesondere noch einmal die Berücksichtigung aller »Spielregeln« zu überprüfen.

8. Zweites Bürgergespräch
Die konkretisierten Entwürfe werden im Rahmen einer zweiten Bürgerveranstaltung vorgestellt. Am Ende dieses Termines steht die verbindliche Entscheidung für bzw. gegen die Maßnahme. Idealerweise ergibt sich während der o.g. Gespräche ein Konsens, bei dem (möglichst) alle individuellen Wünsche bei gleichzeitiger Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen erfüllt sind.

9. Einleitung Bebauungsplanverfahren
Der (planerische) Abschluss ist die Einleitung des meist erforderlichen Bebauungsplanverfahrens durch Aufstellungsbeschluss der Stadt Emsdetten. Die bauliche Umsetzung stellt dann den erfolgreichen Abschluss des Verfahrens dar.

Mögliche Probleme bei der Umsetzung

Probleme bei der Umsetzung können sich erfahrungsgemäß in Bezug auf die Aspekte Grundstücksverfügbarkeit und Erschließungskosten ergeben.

Grundstücksverfügbarkeit
Viele Nachverdichtungen durch Neubaumaßnahmen im Zusammenhang mit einer neuen Erschließungsstraße scheitern (scheiterten) am Problem der Grundstücksverfügbarkeit. Einzelne Grundstückseigentümer sind nicht bereit, Teile ihrer Grundstücksflächen für eine Verkehrsfläche abzutreten. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von einer grundsätzlichen Ablehnung einer Nachverdichtung bis hin zu konkreten individuellen Aspekten (Alter, vorhandene Nachbarschaftskonflikte). Grundsätzlich sollten die Entwurfskonzepte flexibel sein, um kurzfristige individuelle Wünsche ebenso zu berücksichtigen wie langfristig sinnvolle Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks.

Erschließungskosten
Trotz der Tatsache, dass gemeinschaftliche Erschließungsmaßnahmen vielfach

städtebaulich sinnvoller und kostengünstiger sind, stellen die Art der Erschließung und die daraus resultierenden Erschließungskosten vielfach ein großes Hemmnis dar. Neben individuellen finanziellen Problemen ist die Ursache hierfür meist in einer kurzfristig nicht beabsichtigten Grundstücksverwertung zu suchen: Warum sollen Eigentümer jetzt Erschließungskosten zahlen, wenn diese für sich selbst bzw. die Familienmitglieder keine Bauabsichten hegen bzw. aus Altersgründen keine Veränderungsabsichten haben? Dabei haben zahlreiche Gespräche gezeigt, dass das Problem nicht das Abtreten von Grundstücksflächen und die Sinnhaftigkeit einer langfristigen anderen Grundstücksverwertung ist, sondern die tatsächlich anfallende Zahlung der Erschließungskosten. Hier gilt es, Lösungen zu finden, die den Zeitpunkt der Zahlungsfälligkeit stärker an ein konkretes Bauvorhaben bindet. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erschließungsmaßnahme nicht durch die Stadt, sondern durch einen anderen Erschließungsträger (beispielsweise die Entwicklungsgesellschaft eines Bankinstituts o.ä.) durchgeführt wird und für die nicht bebauten Grundstücke eine Vorfinanzierung erfolgt. Als Lösungsoption bieten sich hierfür zum einen eine grundbuchrechtliche Absicherungen (z.B. Vorkaufsrechte) an. Zum anderen kann auch ein Grundstücksstreifen vorgehalten werden, so dass das Grundstück nicht erschlossen ist. Der Verkaufpreis beinhaltet dabei dann die einkalkulierten Erschließungskosten.

Zusammenfassung

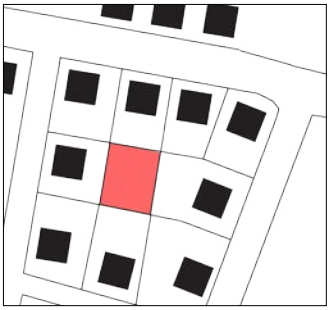
- Bei jedem blockbezogenen Planungsverfahren sind die individuellen Bauwünsche der Bewohner, aber auch die standortspezifischen Möglichkeiten zur Schaffung attraktiver neuer Wohnangebote zu prüfen, zu diskutieren und die jeweiligen Vor- und Nachteile abzuwägen. Dabei sind die Erfahrungen und Kenntnisse der örtlichen Vertreter der Immobilien- und Wohnungswirtschaft einzubeziehen.
- Es müssen sinnvolle städtebauliche Einheiten gebildet werden können (i.d.R. mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke).
- Beeinträchtigungen (z.B. Lärm/Verschattung) benachbarter (Bestands-) Grundstücke sind zu minimieren.
- Bebauungsplanverfahren für weniger als vier zusammenhängende Baugrundstücke sind aufgrund des vergleichsweise hohen Aufwandes ausgeschlossen.
- Bestehen zeitgleich für mehrere Blockbereiche Anfragen, erfolgt aus Kapazitätsgründen eine Prioritätenbildung nach Zahl der Antragsteller je Blockbereich.
- Die Zahlung etwaiger Erschließungskosten sollte stärker an den Zeitpunkt der Bautätigkeit gekoppelt werden. Hinsichtlich gemeinschaftlicher Erschließungsmaßnahmen sind neue Modelle der Finanzierung und Umsetzung zu entwickeln und zu erproben (Fond-Modelle, Privater Erschließungsträger, Ausgleichszahlungen für Nicht-Bauwillige).

5.2 Spielregeln für die Binnenentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Entwicklung, zur Sicherung einer ausreichenden Wohn- und Wohnumfeldqualität und zur Vermeidung sinkender Immobilienwerte und Vermarktungschancen sind Umsetzungskriterien als »Spielregeln« zu beachten. Im Folgenden werden diese 15 Spielregeln vorgestellt. Diese gliedern sich in die vier Themenfelder, Städtebau (A), Architektur/Gestaltung (B), Freiraum (C) und Verfahren (D).

A. Städtebau

Spielregel 1
Binnenentwicklung »nicht um jeden Preis«



Nicht jeder unbebaute Grundstücksbereich bietet sich für eine Binnenentwicklung an. Eine Entwicklung, bei der lediglich individuelle Bauwünsche im Vordergrund stehen, sich für die Allgemeinheit (in diesem Fall die übrigen Bewohner des Baublockes) jedoch eine Verschlechterung der Situation ergibt und keine neuen Qualitäten geschaffen werden können, ist sorgfältig abzuwägen (Bsp. »gefangene« Grundstücke).

Spielregel 2
Flexible Entwurfskonzepte

Die Enwurfskonzepte für Blockinnenbereiche sollten so flexibel ausgestaltet werden, dass nicht nur individuelle, kurzfristige Bedürfnisse befriedigt werden. Stattdessen sollte gewährleistet werden, dass diese auch künftig auftretenden Bedürfnissen gerecht werden. Insbesondere das Mehrgenerationenwohnen bzw. differenzierte Wohnungsangebote sind zu fördern.

Spielregel 3
Ausreichende Grundstücksgrößen

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 400 qm für ein freistehendes Einfamilienhaus ist eine angemessene Baudichte gewährleistet, so dass nachbarschaftliche Konflikte durch zu große Nähe untereinander vermieden werden können. Bei anderen Wohnformen können sich auch größere Grundstücke als sinnvoll erweisen.

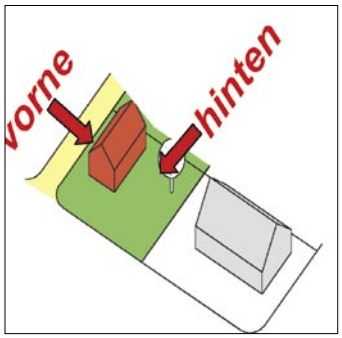
A. Städtebau *(Fortsetzung)*

Spielregel 4
Ausreichendes Stellplatzangebot

Mindestens zwei Stellplätzen je Wohnung (bei Einfamilienhäusern) und zusätzliche Besucherstellplätze ermöglichen, dass zugeparkte Straßenräume, die keine Aufenthaltsqualitäten mehr bieten, vermieden werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass viele Haushalte heute inzwischen schon zwei Autos besitzen, hat diese Spielregel eine besondere Bedeutung.

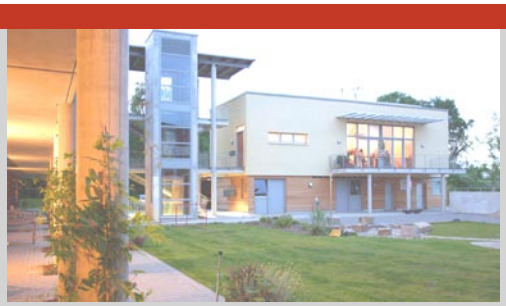
Spielregel 5
Eindeutige Orientierung

Neue Baukörper sowie die Stellplätze und Garagen sind so zu platzieren, dass die Gebäude eine eindeutige Orientierung nach vorne (zur Straße) sowie einen großzügigen, geschützten privaten Freibereich nach hinten besitzen.



Spielregel 6
Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus berücksichtigen

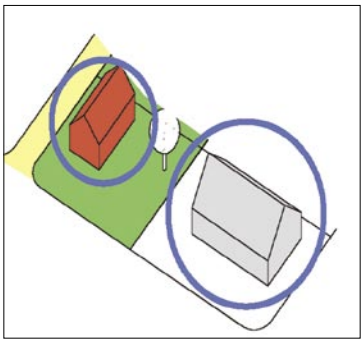
Angesichts veränderter Nachfragestrukturen ist es sinnvoll, bei den Konzepten zur Binnenentwicklung auch Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus zu berücksichtigen. Ansätze hierbei sind z.B. Doppelhäuser, kleine Reihenhäuser (maximal 3er/4er-Gruppen), Atrium-/Gartenhofhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser, Haus in Haus-Konzepte sowie Split-Level-Lösungen (versetzte Ebenen). Weitere Fotos zu dieser Spielregel sind in der obrigen Bildzeile zu finden.



B. Architektur/Gestaltung

Spielregel 7
Maßstab des Bestandes beachten

Neue Gebäude im Blockinnenbereich sollten nach Möglichkeit im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden am Blockrand eine geringere Bauhöhe und eine geringeres Bauvolumen aufweisen. Hierdurch wird ermöglicht, dass die neuen Gebäude nicht als maßstabslose »Fremdkörper« negativ das Erscheinungsbild beeinflussen. Angesichts der i.d.R. kleinteiligen Bebauungsstruktur in Emsdetten ist die Länge von Gebäuden auf 20 m zu begrenzen, maximal zwei Geschosse sind sinnvoll.



Spielregel 8
Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude

Grundsätzlich gilt: Die bestehenden Gebäude am Blockrand bieten auch in Bezug auf Gestaltung eine Orientierung für neue Gebäude im Blockinnenbereich. Darüber hinaus sollten sich die neuen Bauherren in Bezug auf die Gestaltung von Fassaden und Dach auf *einen gemeinsamen* Gestaltungskanon einigen. Für Fassaden sind z.B. rote und braune Klinker oder ein fein strukturierter Außenputz sinnvoll. Zudem sollten die Gebäude eine einheitliche Dachform (z.B. Sattel-, Pult- *oder* Flachdächer) besitzen, bei Satteldächern ist eine Eindeckung in roten bzw. rotbraunen Farben empfehlenswert. Ziel ist es hierbei für den Blockinnenbereich ein ansprechendes, harmonisch wirkendes Siedlungsbild zu erreichen. Sofern die Grundstückszuschnitte es zulassen, ist auch eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude (trauf-/giebelständig) empfehlenswert.

B. Architektur/Gestaltung *(Fortsetzung)*

Spielregel 9
Qualitätsvolle Gestaltung auch für Anbauten

Sofern kein Konsens zu einer gemeinsamen Lösung unter den Bewohnern eines Baublockes erzielt wird oder das Grundstück keinen eigenständigen Baukörper zulässt (Grundstücksgröße unter 800 qm) können in Einzelfällen auch (rückwärtige) Anbauten zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zugelassen werden. Hierbei gilt:

- Orientiertung der Materialwahl am Hauptgebäude und
- Grundfläche, Bauvolumen sowie Gebäudehöhe sollten geringer ausfallen als am Hauptgebäude.

Darüber hinaus wirkt eine von Hauptgebäude losgelöste Form i.d.R. architektonisch prägnanter als die Addition der bestehenden Bauform.

Spielregel 10
Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen

Der Vorgarten prägt neben dem Gebäude wesentlich das Erscheinungsbild einer Siedlung. Sinnvoll ist hierbei eine abgestimmte Gestaltung der Vorgärten für einen Blockinnenbereich, z.B. einheitlichen Gestaltungsansatz in Bezug auf den Grad der Versiegelung oder die Art und Weise der Einfriedigungen.

Spielregel 11
Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes

Neben den privaten Grundstücksbereichen ist auch eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes von großer Bedeutung für die Wahrnehmung. Sinnvoll ist hierbei eine dem Größenmaßstab der Erschließung angepasste Gestaltung. Empfehlenswert ist die Beschränkung auf wenige Farben und Formen der Gestaltungselemente.

Spielregel 11

Spielregel 13

Spielregel 13

C. Freiraum

Spielregel 12

Sicherung bestehender ökologisch und funktional wertvoller Freiflächen

Bestehende Freiflächen und Freiraumelemente sollten nach Möglichkeit erhalten und in die Neugestaltung integriert werden. Diese Bereiche beinhalten die Chance, für die Quartiere besondere Qualitäten zu bieten.

Spielregel 13

Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten

Bei der Binnenentwicklung sollte nicht nur eine bauliche Entwicklung im Vordergrund stehen. Pocketparks, Spielflächen etc. dienen als wichtige Kommunikations- und Identifikationsorte für die Bewohner und schaffen unverwechselbare Orte.

Spielregel 14

Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege

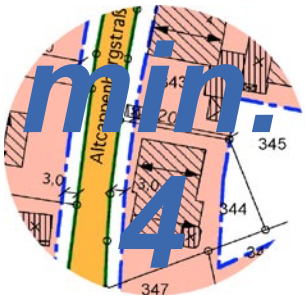
Bei der Entwicklung von Blockinnenbereichen sollte die Chance genutzt werden, die Durchlässigkeit von Stadtquartieren durch neue Fuß- und Radwegeverbindungen zu optimieren. Besonders sollten hierbei die Anforderungen von Kindern sowie älteren Menschen (z.B. Barrierefreiheit) berücksichtigt werden.

D. Verfahren

Spielregel 15

Bebauungsplan für min. vier zusammenhängende Baugrundstücke

Konsensorientierte Beteiligungsverfahren bzw. Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Binnenentwicklung sollten nicht für weniger als vier zusammenhängende Baugrundstücke durchgeführt werden. Hierbei besteht ansonsten die Gefahr, dass der Aufwand nicht im Verhältnis zu den Kosten steht, die letztendlich der öffentlichen Hand entstehen.



5.3 Weitergehende Handlungsempfehlungen

Baulückenmanagement
Ein gezieltes Baulückenmanagement kann zur Bebauung von Baulücken beitragen. Empfehlenswert ist hierbei auf der Basis der vorliegenden Ergebnisse (vgl. Vorstudie zum »Handbuch zur Binnenentwicklung«) die Erarbeitung eines flächendeckenden Katasters. Hierbei bietet es sich an, für die Baulücken »Steckbriefe«, die wesentliche Informationen zu den Flächen enthalten, zu entwickeln. Durch gezielte Ansprache der Eigentümer (z.B. durch persönliche Anschreiben, weitere Informationsveranstaltungen etc.) kann hierbei die Motivation der Eigentümer zur Bebauung der Flächen verbessert werden.

Umstrukturierungsbereiche
In einigen Bereichen (nicht mehr nachfragegerecht strukturierte Wohnquartiere, unter-/fehlgenutzte Flächen) könnte sich mittel- bis langfristig ein Handlungsbedarf ergeben, um diese Bereiche wieder einer zeitgemäßen, nachfragegerechten Entwicklung zuzuführen. Hierbei empfiehlt es sich, diese Flächen zu beobachten und ggf. erste Schritte für die Zukunft dieser Quartiere einzuleiten. In dem Analyse-Plan Bebauung sind diese Flächen unter »Sonderkategorien« (Ausnahme: Flachdachsiedlungen) zusammengefasst.

Brachflächen
Wie auch bisher ist die Konversion von brachgefallenen Gewerbeflächen in Richtung Wohnen in Zukunft fortzusetzen. Hierbei handelt es sich meist um hochwertige, sehr zentral liegende Flächen, die sich meist ideal für eine Wohnflächenentwicklung eignen.

Auslastungsgrad
Sinnvoll erscheint auch die Forcierung der Binnenentwicklung in den Räumen des Stadtgebietes, wo die Auslastung bestehender Schulen, Kindergärten etc. optimiert werden kann. Hierfür ist die Erhebung und kontinuierliche Pflege entsprechender statistischer Daten erforderlich.

6. Kapitel: Übertragbarkeit

Deutlich wird, dass eine konsequente Binnenentwicklung einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten kann. Im Rahmen dieses Handbuches hat dabei eine intensive Auseinandersetzung mit der spezifischen Situation in Emsdetten stattgefunden. In diesem Kapitel wird nun dargestellt, welche der Elemente des Berarbeitungsprozesses und welche Ergebnisse auch für andere Kommunen Gültigkeit besitzen können.

Erarbeitungsprozess
Der gewählte Erarbeitungsprozess für dieses Handbuch ist grundsätzlich als vorbildlich auch für andere Kommunen zu begreifen. Insbesondere die Art und Weise der Bürgerbeteiligung hat sich hierbei bewährt. Einen Sonderfall stellte die Begleitung des Projektes im Rahmen der LAG 21 NRW dar, die wichtige Impulse geliefert hat. Da es sich hierbei jedoch um ein seitens des Landes NRW gefördertes Projekt handelt, ist davon auszugehen, dass andere Prozesse der Binnenentwicklung ohne eine entsprechende Begleitung auskommen müssen.

Ergebnisse der Analyse Teil 1 (Grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung)
Die Analyse Teil 1 besitzt von der Ausrichtung her einen eher allgemeinen Charakter, die sich jedoch auf Baublöcke mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung bezieht. Dementsprechend können diese Ergebnisse insbesondere auf Kommunen, die durch eine entsprechende Baustruktur gekennzeichnet sind, übertragen werden. Für großstädtische geprägte Gebiete mit einer verdichteteren Bebauung (z.B. Geschosswohnungsbau, Gründerzeitviertel etc.) sind jedoch angepasste Analysen vorzunehmen.

Ergebnisse der Analyse Teil 2 (Flächenpotenziale der Binnenentwicklung)
Der zweite Teil der Analyse setzt sich sehr konkret mit der spezifischen örtlichen Situation der Stadt Emsdetten auseinander. Die Ergebnisse stellen hierbei ein Produkt dar, das für diese Stadt maßgeschneidert ist. Die dahinterstehende Methodik in Bezug auf die Einteilung in verschiedene Bau(block)typologien kann jedoch auch hier auf Kommunen bzw. Siedlungsgebiete mit einer ähnlichen Siedlungsstruktur übertragen werden. Ideal übertragbar erscheinen diese Ergebnisse auf Siedlungsgebiete im Münsterland.

Ablauf für Blockentwicklungskonzepte
Der erfolgte Vorschlag für Blockentwicklungskonzepte kann ohne Einschränkungen auch auf andere ähnlich strukturierte Prozesse übertragen werden. Spezifische Anforderungen, die sich aus der jeweiligen Situation ergeben (z.B. Struktur der Bewohner bzw. Eigentümer), müssen dabei aber Berücksichtigung finden.

6. Kapitel: Übertragbarkeit

Spielregeln
Die Spielregeln sind eng angelehnt an die Ergebnisse der Analyse sowie die spezifischen Probleme in Emsdetten entwickelt worden. Ein Großteil der Regeln setzt sich konkret mit Anforderungen in aufgelockerten Siedlungsstrukturen auseinander. Eine Übertragbarkeit ist somit bedingt möglich, die dahinter stehenden grundsätzlichen Ideen bieten aber sicherlich eine Orientierung für andere Prozesse der Binnenentwicklung.

Weitergehende Empfehlungen
Die Aussagen zu weitergehenden Empfehlungen (Umstrukturierungsbereiche, Brachflächen und Auslastungsgrad von Infrastruktureinrichtungen) sind sinnvolle Elemente einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung. Sie können ohne Einschränkung auch anderen Kommunen empfohlen werden.

7. Kapitel: Fazit

Binnenentwicklung kann nicht grundsätzlich die Entwicklung am Siedlungsrand ersetzen. Trotz einer forcierten Binnenentwicklung wird es auch weiterhin zeitgleich eine Siedlungsentwicklung am Stadtrand geben, da bestimmte Nachfragestrukturen nicht im Bestand befriedigt werden können.

Die Ergebnisse dieses Handbuches zeigen aber eindrucksvoll, welches Potenzial eine forcierte Binnenentwicklung beinhaltet. Ein konsequentes Ausnutzen der vorhandenen Potenziale kann wesentlich dazu beitragen, die Freiraminanspruchnahme am Siedlungsrand zu minimieren. Voraussetzung ist hierfür eine aktive Stadtentwicklungsplanung, die den Prozess im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung steuern muss. Wichtig ist jedoch zu beachten, dass es nicht darum geht, eine Ausnutzung »um jeden Preis zu betreiben«. Insbesondere die Potenziale im Bereich des Freiraums sind zu berücksichtigen - weniger (Bauen) ist manchmal mehr.

Binnenentwicklung bietet zudem die Möglichkeit, im familiären Verbund gestiegene/geänderte Wohnansprüche zu realisieren: Kinder ziehen in familiengerechten Neubau oder Eltern ziehen in seniorengerechten Neubau. Die Anpassung des heutigen Wohnungsbestandes an zukünftige Anforderungen ist teilweise nur begrenzt möglich - z.B. barrierearmer bzw. barrierefreier Umbau für Senioren. Gerade hier kann daher Binnenentwicklung ansetzen und für neue Nachfragestrukturen und Anforderungen neue Angebote bieten. Dabei können städtebauliche Zielvorstellungen der Binnenentwicklung gezielt mit den neuen Nachfragestrukturen verknüpft werden.

Anhang

A 1 Beispielhafte Entwürfe
A 2 Orientierungsrahmen
A 3 Kartenmaterial

A 1. Beispielhafte Ansätze für ausgewählte Blöcke in Emsdetten

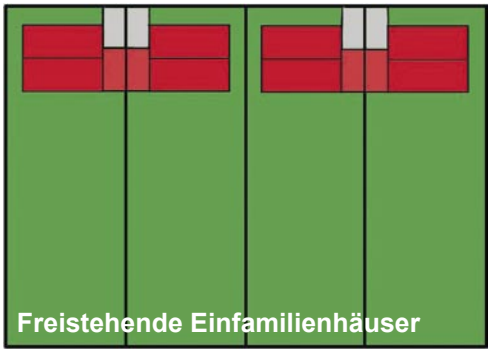
Im Folgenden ist eine Sammlung von beispielhaften Entwürfen für die bauliche Ausnutzung von ausgewählten Blöcken in Emsdetten aufgeführt, bei denen in der Vergangenheit Anfragen in Bezug auf Nachverdichtungen seitens der BewohnerInnen erfolgt sind. Die ausgewählten Beispiele repräsentieren dabei die Baublocktypen 3 und 4. Dementsprechend ist die Übertragbarkeit der grundsätzlichen Ansätze auf andere Baublöcke (lt. Einstufung im Rahmen der »Schwerpunkträume der Binnenentwicklung« (vgl. Kapitel 4.4.) möglich.

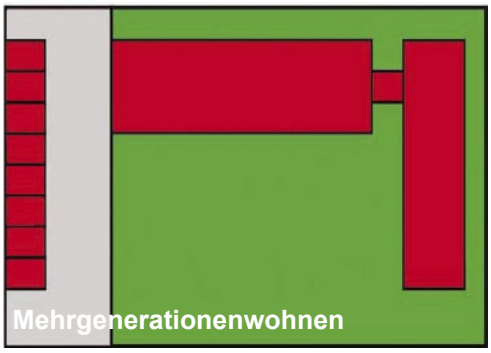
Hinweis zu den Entwürfen:
Die o.g. Spielregeln sind bei allen Entwürfen zugrunde gelegt worden. Einige Spielregeln (wie z.B. der Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit oder gestalterische Mindestanforderungen für Einfriedigungen) obliegen jedoch konkreteren Planungsphasen. Die Entwürfe bieten wichtige Hinweise für konkrete Planungen. Die vorgenannten Bausteine und Arbeitsschritte bilden wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlagen, aus denen die Bindungen sowie Lösungs- und Handlungsspielräume abgeleitet werden können. Grundsätzlich kann zum derzeitigen Zeitpunkt gerade für die größeren Blockbereiche nicht nur eine einzige Entwurfslösung definiert werden – im Regelfall werden sich mehrere sinnvolle Entwurfskonzepte anbieten.
Die nachfolgenden Beispiele für die Baublöcke

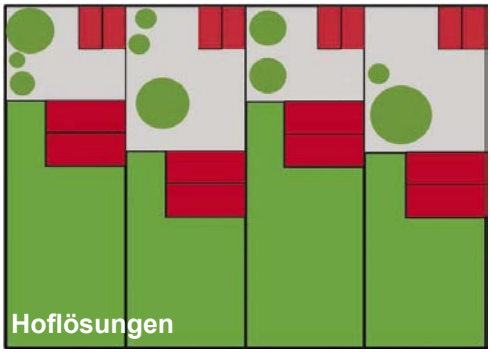
- Blumenstrasse/Erikastrasse/Heideweg,
- Dreihuesweg/Herzbach,
- Eulenweg/Elsterstraße,
- Spatzenweg/Vor dem Brook,
- Hemberger Damm/Herskamp/Sandstraße,
- Reckenfelder Str./Schmitzkamp/Diekpohl und
- Neuenkirchener Str./Kupfergraben

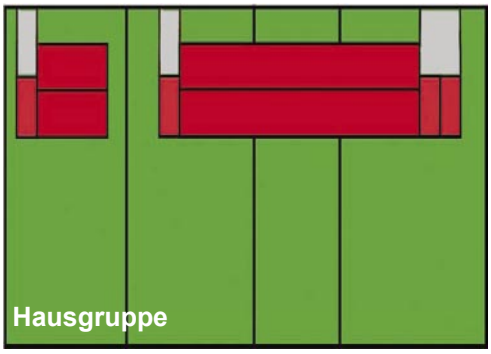
zeigen mehrere Entwurfslösungen auf, ersetzen aber nicht eine noch vorzunehmende vertiefende Bestandsanalyse als Grundlage des konsensorientierten Beteiligungsverfahrens. Neben einer Darstellung des Bestandes wurden für diese sieben Baublöcke jeweils drei verschiedene Entwürfe erarbeitet.

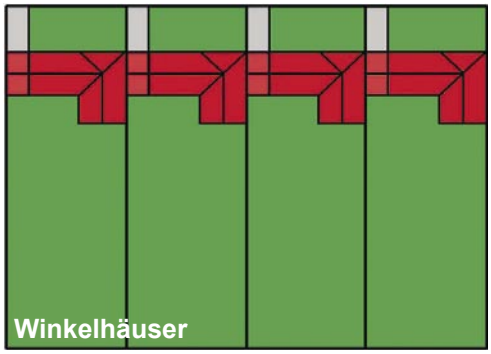
Die in den Modellentwürfen dargestellten Häusertypen sind als »Platzhalter« für eine Reihe von möglichen Bautypen aufzufassen, die dann im Rahmen einer konkreteren Planungsstufe jeweils bezogen auf die Situation und die entsprechende Nachfrage ausgewählt werden sollten. Die nebenstehenden Abbildungen zeigen einen Teil des möglichen Spektrums auf. Die Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus bedürfen zwar häufig einen größeren Abstimmungsbedarf und Veränderungen in der Grundstückseinteilung, bieten aber die Chance, auch auf geänderte Nachfagestrukturen reagieren zu können.











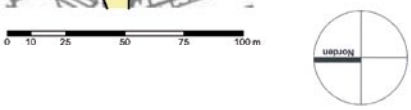
Anhang

Blumenstraße/Erikastraße/ Heideweg (Schwerpunktraum »O-5« siehe Seite 58)

Stadt Emsdetten

Anhang

Dreihuesweg/Herzbach (Schwerpunktraum »S-3« siehe Seite 58)



Stadt
Emsdetten

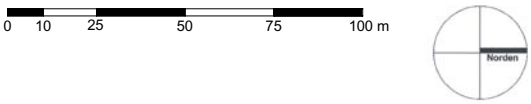
Anhang

Eulenweg/Elsterstraße (Schwerpunktraum »W-4« siehe Seite 58)

Stadt Emsdetten

Anhang

Spatzenweg/ Vor dem Brook (Schwerpunktraum »3« siehe Seite 58)



Spatzenweg
Vor dem Brook

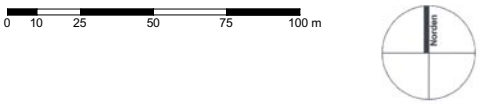
Spatzenweg
Vor dem Brook

Anhang

Hemberger Damm/ Herskamp/Sandstraße (Schwerpunktraum »O-7« siehe Seite 58)

Stadt
Emsdetten

Reckenfelder Str./ Schmitzkamp/Diekpohl (Schwerpunktraum »1/2« siehe Seite 58)

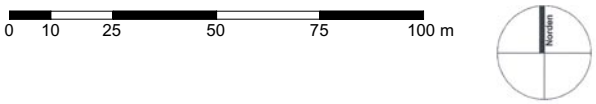


IA - L 583
44,80
Neuenkirchener Straße
Kupfergraben
Schule

IA - L 583
44,80
Neuenkirchener Straße
Kupfergraben
Schule

Anhang

Neuenkirchener Str./ Kupfergraben (Schwerpunktraum »S-2« siehe Seite 58)



Schmitzkamp
Reckenfelder Straße
Diekpohl

Schmitzkamp
Reckenfelder Straße
Diekpohl

Orientierungsrahmen Emsdetten

Leitziel A: Qualitative Weiterentwicklung des Bestands

Ziel	Teilziel	Prioritäten	Maßnahmen	Zielerreichung	Projekte	Indikatoren
Angepasste Ausnutzung der Potenziale im Bestand	"Emsdettener" Baublöcke sind konsensorientiert angepasst und weiterentwickelt	1	Überprüfung aller Baublöcke	K	Eignungskatalog nach Typenklassen Baublöcke Visualisierung des Flächenverbrauchs pro B.-Plan	WE/Binnen/Jahr WE/Außen/Jahr *Weitere Möglichkeiten:* m²-Verbrauch/Innen/J., m²-Verbrauch/Außen/J.
	Baulücken sind angepasst bebaut	1	Erhebung aller Baulücken	K	Aktivierung privater Eigentümer	
	Flachdachbereiche sind nach vorhandenen Potenzialen aufgestockt	2			Eignungskatalog und Kriterien zur Art und Weise einer möglichen Umsetzung	
	Potenziale für Erweiterung/Umbau und Dachhausbau sind genutzt	1			Beratung potenzieller Bauherren	
Optimierung der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen nach Zielgruppen	Die Wohnungsbaupolitik ist an demografische Entwicklung angepasst	1	Demografische Übergangsbereiche werden gezielt gefördert	L	Förderung differenzierter Wohnungsangebote bei Baulandausweisung	
	Konzept zur langfristigen Nutzung oder Nachnutzung kirchlicher Einrichtungen ist erstellt	3	Erhebung kirchlicher Gebäudebestand	M	Arbeitsgruppe Kirchenflächen (Verwaltung/Kirche)	
	Öffentliche Einrichtungen werden stärker zentriert angeboten	2 bis 3	Kontinuierliche Überprüfung der Auslastung öffentlicher Infrastrukturen	K	Bedarfsplan Spielplätze, Kiga, Schule, etc.	
			Konzept zur Mehrfachnutzung von Gebäuden	M	Haus der Familie	
	zielgruppenspezifischer Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur	2	Wege und Plätze behindertengerecht verbessern und ausbauen	L	Rollstuhl, Rollatorbegehung Innenstadt	
			Förderung Lebensqualität zu Fuß (Kinder, Frauen, Ältere)	L	Arbeitsauftrag an AK Innenstadtkonzept	
Neue Wohnformen und intergeneratives Wohnen fördern	Für veränderte Familienstrukturen werden Voraussetzungen für neue Wohnformen geschaffen	1	Bedarfsermittlung für künftige Single- und Kleinfamilienhaushalte	M	Zielgruppenspezifische Bauprojekte	
	Für ältere MitbürgerInnen sind spezifische Wohnangebote vorhanden	1	Schaffung lebensphasenorientierter Wohnungsangebote	L	Gütesiegel "Innovative Wohnformen"	Anzahl/Jahr
			Start einer öffentlichkeitswirksamen Kampagne "Eigentum übergeben - betreutes Wohnen leben"	M		
	Für Emsdettener BürgerInnen werden die Voraussetzungen für intergenerative Wohnformen geschaffen	1	Bei Bebauungsplänen Innen und Außen werden Kontingente für Mehrgenerationen-Wohnen geschaffen	K	PPP-Beratung und Infobörse Mehrgenerationen-Wohnen	

*** Zielerreichung:**
Kurzfristig = < 1 Jahr
Mittelfristig = < 3 Jahre
Langfristig = > 3 Jahre

Orientierungsrahmen Emsdetten

Leitziel B: Qualitative Weiterentwicklung von Freiraum

Ziel	Teilziel	Prioritäten	Maßnahmen	Zielerreichung	Projekte	Indikatoren
Angebot zentraler Freiraumbereiche wird erhalten und ausgebaut	Vorhandene Freiräume sind öffentlich und zugänglich	1	Zukunftsperspektive für Pastors Garten entwickeln	M		
	Qualitäten des Freiraums für unterschiedliche Funktionsräume sind definiert	1	ökologische, klimatische strukturschaffende Zuordnung zu Funktionsräumen	M		
	Unterhaltung von Freiraum ist gesichert	1	Pflege- und Unterhaltungskonzept	K	PPP- Naturschutzverbände	
					Verkauf von Biomasse zur Energieerzeugung	
	Potenzielle Industrie- und Gewerbebrachen sind im Freiraumkonzept berücksichtigt	1	Potenzialanalyse in Gewerbe- und Industriebrachen	K	Schilgen C /Bauhof	EntsiegelteFläche / Jahr
	Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden bestehende Grünverbindungen aufgewertert und neue geschaffen	2	Entwicklungskonzept Grünring als Allee erhalten und weiterentwickeln	M		
			Baumanpflanzungen in Innenstadt	M		
			Trittsteinbiotope planerisch berücksichtigen	K	Park&Ride Bahnhof	
Öffentliche Grünstrukturen sind ökologisch vernetzt	Die ökologische Wertigkeit der öffentlichen Grünstrukturen ist gesteigert	2	Erstellung eines Freiflächen-entwicklungskonzeptes mit Kompensationskataster	K	Projektentwicklung nach Handlungsempfehlungen	
			Ausgleichsflächen werden überprüft und kontinuierlich zur weiteren Vernetzung ausgebaut	K	PPP - Pflege Ausgleichsflächen	
					Kleine Projekte als Ausgleich zulassen (Nistkästen)	
Der ökologische Wert des privaten Freiraums wird gesteigert	Bei Nachverdichtung wird die Vernichtung wertvoller Grünflächen vermieden	1	Bei Planung das Maß der Versieglung bei Siedlungs- und Verkehrsflächen reduzieren	K		Baumassenindex
	Für Teilbereiche bestehender und neu zu entwickelnder Areale, ist gemeinschaftliches privates Grün entwickelt	2			Beratung zur Entwicklung gemeinschaftlichen Grüns durch Freiraumplaner	
	Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit sind Privatgärten ökologisch aufgewertet	3	Informationskamapagne "Emsdettens ökologischer Garten"	L		Teilnehmerzahl/Jahr

*** Zielerreichung:**

Kurzfristig = < 1 Jahr
Mittelfristig = < 3 Jahre
Langfristig = > 3 Jahre

Stadt Emsdetten

Orientierungsrahmen Emsdetten

Leitziel C: Konsensorientierte Planungsverfahren

Ziel	Teilziel	Prioritäten	Maßnahme	Zielerreichung	Projekt	Indikatoren
Stadt als Ideengeberin und Beraterin stärken	Interessenten und Eigentümer sind über Möglichkeiten und Kosten der Innenbebauung informiert	1	Thematische Ergänzung der kommunalen Grundstücksberatung	K	Infobörse Wohnungsmarkt	Beratungsgespräche/ Jahr
			Schaffung einer Beratungsagentur (PPP) für finanzielle Fragen	L	Blocktypenbezogene Erschließungskostenfonds	
	Der Austausch von Informationen (Angebot und Nachfrage) im Innenbereich ist erleichtert	1	Beteiligungsverfahren für potenziell Interessierte	K		Beteiligungsverfahren /Jahr
	Mögliche soziale Konflikte bei Innenentwicklung sind beschrieben - Lösungskonzepte können seitens der Verwaltung angeboten werden	1	Beratung von Eigentümern bezgl. Vereinbarungen bei Verkauf ihres Grundstücks	K		Beratungsgespräche/ Jahr
			Grundstücke in Potenzialgebieten werden vorrangig öffentlich erschlossen	M		Öffentliche Erschließungen/Jahr
	Kommunales Beratungspersonal und Brainpool Binnenentwicklung und Flächenmanagementsystem ist vorhanden	1	Haushaltsansatz für Umsetzung Handlungskonzept "Innen wohnen - außen schonen"	K,M		Personalkosten Binnenentwicklung
Konsensorientierten Planungsverfahren Vorrang geben	Alte Bebauungspläne werden fortlaufend aktualisiert	3	Aktualisierungsliste B-Pläne	L	Beschlussvorlagen B-Pläne	Anzahl B-Planänderungen/Jahr
	Ein abgestuftes Beteiligungsverfahren nach Bauwilligkeit und Blocktypen ist aufgestellt	1	Analyse der Blocktypen nach Bauwilligkeit und demografischem Zustand	K	Ausschlusskriterien festlegen	Abgelehnte Baugenehmigungen/ Jahr
					Baurecht für Potenziale schaffen	Baugenehmigungen/ Jahr
	In den Potenzialgebieten besteht ein Anreizsystem für Nicht-Bauwillige	3	Konzept zur Aufstellung Erschließungskostenfond s mit Banken und Sparkasse	L	Blocktypenbezogene Erschließungskostenfonds	Eingerichtete Fonds
	Eine Informationshilfe über Flächenverbrauch und Kosten für Verbraucher ist erstellt	1			Flächen/Kostenbarometer	
	Angebot einer Intergenerative Beteiligung bei Planungsverfahren ist gesichert	1	Grundsätze zur Vorzeitigen Bürgerbeteiligung bei B-Planverfahren	K	Durchführung vorzeitiger Beteiligungsverfahren	Anzahl Veranstaltungen/Jahr

Stadt
Emsdetten