

Fraktion CDU Fraktion SPD Fraktion FDP
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Fraktion UWG
Gemeinsame Beschlussvorlage der o.a. Fraktionen
zum Thema Innentwicklung in der Gemeinde Edewecht

1. Allgemeines

Das Thema Innentwicklung wird in der Gemeinde Edewecht zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zum einen ist der klima- und ressourcenschonende Umgang mit Fläche und Landschaft gegenwärtig in der gesellschaftlichen Diskussion und zum anderen machen die wiederholt vorgebrachten Anträge von Bürgerinnen und Bürgern den Bedarf in der Bevölkerung deutlich. Wir müssen Bauleitplanungen der letzten Jahrzehnte den aktuellen Bedürfnissen nach Wohnen und Leben anpassen, um Edewecht als attraktive Gemeinde für Gewerbe und Wohnen in die Zukunft zu führen.

Im Rahmen einer interfraktionellen Arbeitsgruppe wurden Kriterien erarbeitet, die Grundlage für eine Prüfung von Potentialflächen zur Innentwicklung darstellen sollen. Potentialflächen zur Innentwicklung können sich aus der Analyse von Politik und Verwaltung oder aus Anträgen der Bevölkerung ergeben. Dabei sind Anträge aus der Bevölkerung vorrangig zu bearbeiten.

2. Kriterien der Innentwicklung¹

2.1. Prioritäten der Innentwicklung

Die Innentwicklung wird ein strategisches Ziel der Gemeinde Edewecht. Identifizierte Potenzialflächen (Grundstücke ab 1000m²) werden in den Fokus genommen und Initiativen von Bürgerinnen und Bürgern aktiv unterstützt. Zudem sollen im Gemeindegebiet alle Bereiche nach §34 BauBG im Hinblick auf Gestaltungserfordernis untersucht werden. Dabei ist eine Prioritätenliste zu erarbeiten.

2.2. Einzelfallabwägung

Es wird keine Innentwicklung »um jeden Preis« erfolgen. Stattdessen muss im Einzelfall eine sorgfältige Abwägung zwischen Zielen der Innentwicklung und gestalterischen, städtebaulichen oder ökologischen Zielen erfolgen.

2.3. Bebauungsplan bei größeren Maßnahmen

Bei größeren Innentwicklungsmaßnahmen ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu prüfen (insbesondere bei §34 BauBG).

¹ Die hier dargestellten Kriterien basieren auf dem Konzept der Innentwicklung der Stadt Lingen aus dem Jahr 2014

2.4. Flexible Entwurfskonzepte

Diese sollen die jeweiligen Rahmenbedingungen der Ortslage berücksichtigen und im Bedarfsfall eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität ermöglichen.

2.5. Alternativen zum freistehende Einfamilienhaus

Flächensparen spielt auch bei der Innenentwicklung eine Rolle. Deshalb sollte auch die Möglichkeit anderer Wohntypen berücksichtigt werden.

2.6. Ausreichende Grundstücksgrößen und Abstände

Erfolg und Akzeptanz einer Innenentwicklung hängen auch von der Erhaltung der Wohnqualität ab. Dazu gehören ausreichende Grundstücksgrößen. Für eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus wird für die Gemeinde Edewecht eine Grundstücksgröße von mindestens 500m² festgelegt. Der Abstand aller Gebäude oder Gebäudeteile (inkl. Garagen) zur Grenze des hinteren Nachbarn muss mindestens 10 m betragen. Dieser Rahmen ist auch Kriterium für die Zumutbarkeit der Maßnahme bei der Beteiligung der Nachbarn. Eine Unterschreitung dieser Werte ist nur möglich, wenn sich alle Betroffenen damit einverstanden erklären.

2.7. Gebäudeorientierung

Die Orientierung der Gebäude sollte möglichst eindeutig Richtung Straße erfolgen. So besteht im rückwärtigen Grundstücksteil eine geschützte Freifläche. Neubauten auf bestehenden rückwärtigen Flächen sollten möglichst nicht einzeln, sondern zusammen mit anderen Neubauten entstehen.

2.8. Einfügen in den Bestand

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung ist darauf zu achten, dass das bestehende Ortsbild erhalten bleibt und keine Projekte realisiert werden, die sich nicht einfügen. Aus diesem Grund sollten sich neue Gebäude am Bestand orientieren und der städtebaulichen Prägung des Quartiers entsprechen.

2.9. Stellplatzflächen

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung sollen keine problematischen Parksituationen entstehen. Alternative Stellplatzlösungen wie Parken in Tiefgaragen oder gebäudeintegrierte Garagen können dabei Berücksichtigung finden.

2.10. Freiflächen

Der Freiraumschutz muss ausreichende Berücksichtigung finden. Gerade ökologisch und funktional wertvolle Flächen sollten vor Versiegelung im Rahmen der Innenentwicklung geschützt werden. Dabei sollten auch wertvolle oder ortsbildprägende Einzelbäume Berücksichtigung finden

2.11. Gestaltung

Bei einer Innenentwicklung durch Anbauten sollten diese sich i.d.R. in Bezug auf Grundfläche, Bauvolumen und Höhen dem Hauptgebäude unterordnen. Anbau und Bestandsgebäude sollten gestalterisch aufeinander abgestimmt sein (z.B. durch die Materialwahl). Dieser Grundsatz sollte auch Anwendung finden bei der Integration von einzelnen Häusern oder Gebäudekomplexen.

2.12. Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten

Ein wichtiges Element attraktiver Wohngebiete ist die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums. Solche Flächen können zu wichtigen Kommunikations- und Identifikationsorten für Bewohner werden. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (Parks, Spielflächen, Blühwiesen).

2.13. Vernetzung mit dem Umfeld

Gerade bei größeren Entwicklungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass die Infrastruktur der Entwicklung angepasst wird. Rad- und Fußwege müssen vernetzt werden. Neue Verkehre müssen an das Straßennetz angebunden werden. Schulen und KiTa müssen vorhanden sein. Dem gegenüber sollen Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten gewährleistet bleiben.