

Innen wohnen

Außen schonen



Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Sitzung des Hauptausschusses
des Städte- und Gemeinde-
bundes NRW am 17.04.2008

Das Projekt „Innen wohnen –
Außen schonen“ der Stadt Emsdetten

Bürgermeister Georg Moenikes

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Ziele

Etappen/Procedere

Bisher Erreichtes

Weitere Schritte

Innen wohnen

Außen schonen

Projekt der LAG 21 NRW

Flächenmanagement als partizipativer Prozess
einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Ökonomie

Soziales

Umwelt

Spannungsfeld

- Kurzfristige Erfüllung von Einzelinteressen
 - Langfristige Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung
-

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

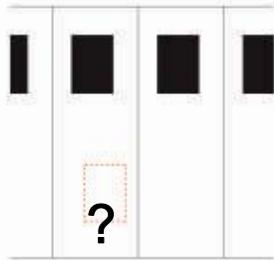
Innen wohnen

Außen schonen

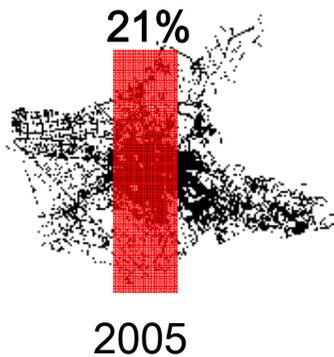


Mitmachen
in EMSDETTEN.

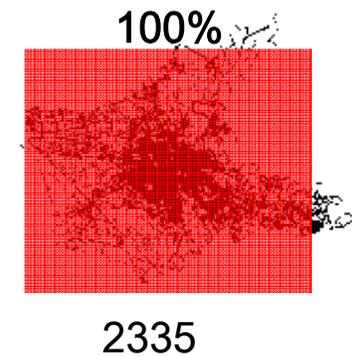
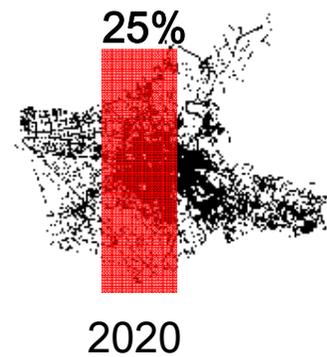
Rahmenbedingungen



Initiatoren
Einzelanfrage

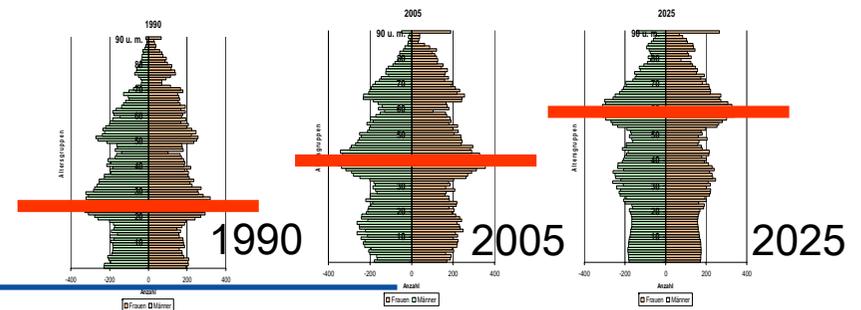


Steigender
Flächenverbrauch
+17ha/a



Älter: Lebenserwartung
Bunter: Zuwanderung
Weniger: Geburtenrate

Demografischer
Wandel



Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Fragestellungen

Welchen Einfluss hat die Binnenentwicklung

- auf den Flächenverbrauch?
 - auf die Herausforderung des demografischen Wandels?
 - auf das Thema „Familiengerechtigkeit“ ?
 - auf die Infrastruktur?
 - auf Grünflächen?
-

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Ziele

- Strategie als Basis:
Spielräume für kurzfristige Interessen ohne langfristige Perspektive zu vernachlässigen
 - Sensibilität für das Thema
 - Flächenverbrauch reduzieren
 - Konkret: *Innen Wohnen Außen Schonen*
mit Bürgern, Verwaltung, Politik
 - Ein Baustein: Handbuch Binnenentwicklung
-

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Ziele

Etappen/Procedere

Bisher Erreichtes

Weitere Schritte

Innen wohnen

Außen schonen

Vorgehen

Externe Verbündete



LAG 21	Flächenmanagement als partizipativer Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung
mit	
Stadt Minden	Nachhaltige Stadtentwicklung
Stadt Arnsberg	Wohnsiedlungs- und Qualitätsentwicklung im Kontext des Demografischen Wandels
Stadt Bottrop	Qualitative Gewerbeflächenentwicklung
Stadt Emsdetten	Innen wohnen Außen schonen, Binnenentwicklung in Emsdetten



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Vorgehen

In Emsdetten

- Bürger/innen
 - Verwaltung / Politik
 - Institutionen
 - Akteure aus dem Stadtmachen Prozess
 - LAG 21
-

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Modellbeirat

BM, Verwaltung, Politik,
Vertreter Stadtmachen,
LAG 21 NRW



Werkvertrag

Büro

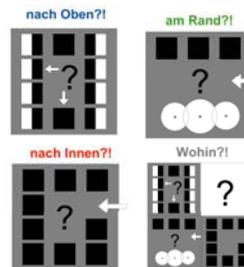


Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL



Arbeitsgruppen

Bürger/innen, Büro, LAG 21



Großveranstaltung

Öffentlichkeit, Presse



LAG21

Experte, Moderator

Innen wohnen

Außen schonen

Bestandsaufnahme

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Entwicklung von Neubaugebieten in Emsdetten

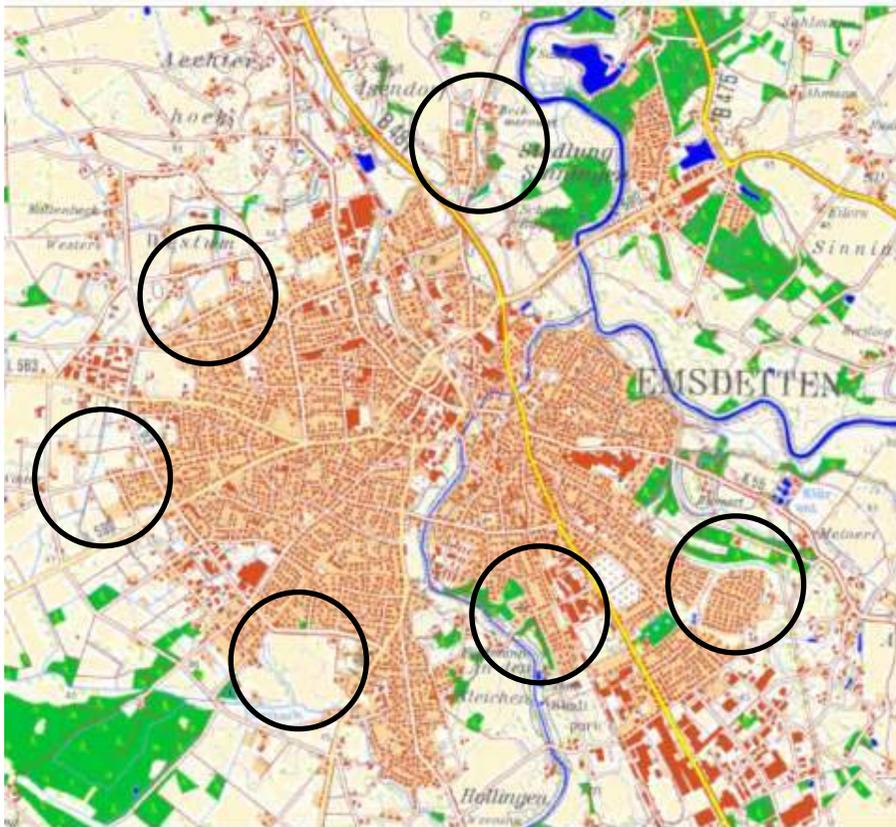
Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Entwicklung von Neubaugebieten in Emsdetten
1995 - 2005



Am Stadtrand

- 1995 - 1999 Hörstinger Heide
ca. 310 Baugrundstücke
- 1996 Silberweg
ca. 95 Baugrundstücke
- 1999 Westum und Diekpohl
ca. 145 Baugrundstücke
- 2000/2004 Hanfelde
ca. 20 Baugrundstücke
- 2005 Lerchenfeld
ca. 150 Baugrundstücke

ca. 720 Baugrundstücke

ca. 2.160 Bewohner/innen

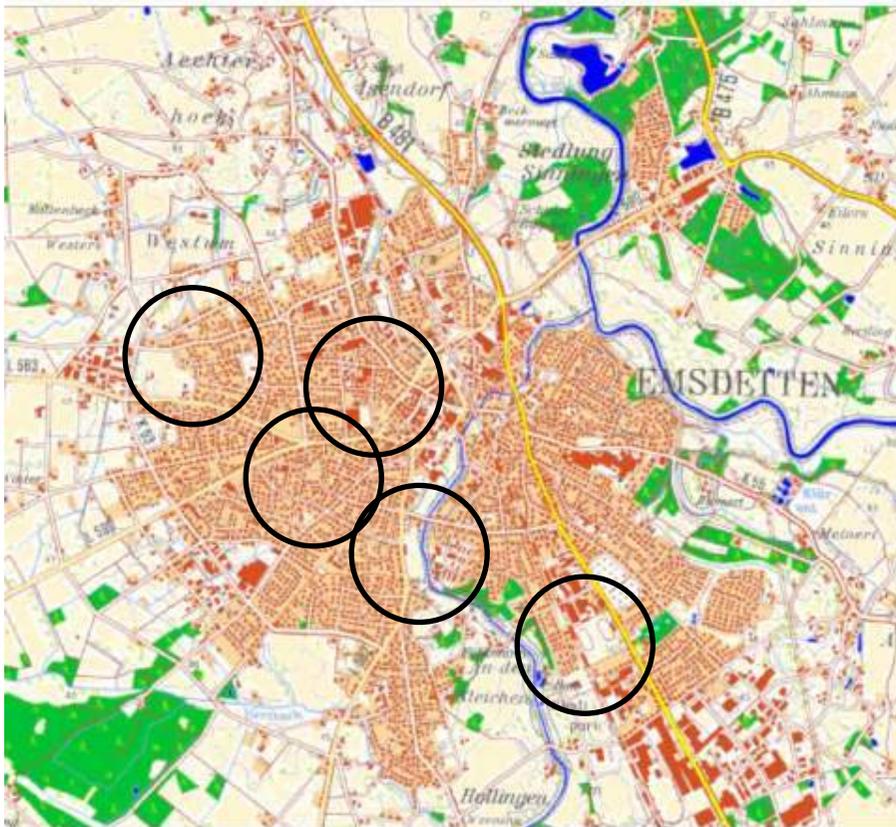
Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Entwicklung von Neubaugebieten in Emsdetten
1995 - 2005



Binnenentwicklung

- 2001 Wildgrund
ca. 25 Baugrundstücke
- 2001 Märkischer Weg
ca. 15 Baugrundstücke
- 2002 Mühlenbachaue
ca. 80 Baugrundstücke
- 2005 Höftstrasse
ca. 10 Baugrundstücke
- 2005 Schilgen
ca. 60 Baugrundstücke

ca. 170 Baugrundstücke

ca. 510 Bewohner/innen

Innen wohnen

Außen schonen

Entwicklung von Neubaugebieten
in Emsdetten 1995 - 2005



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen:	ca.	170 Baugrundstücke	1
Außen:	ca.	720 Baugrundstücke	4,2

Innen wohnen

Außen schonen

Bestandsaufnahme

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Raumpotentiale in Emsdetten

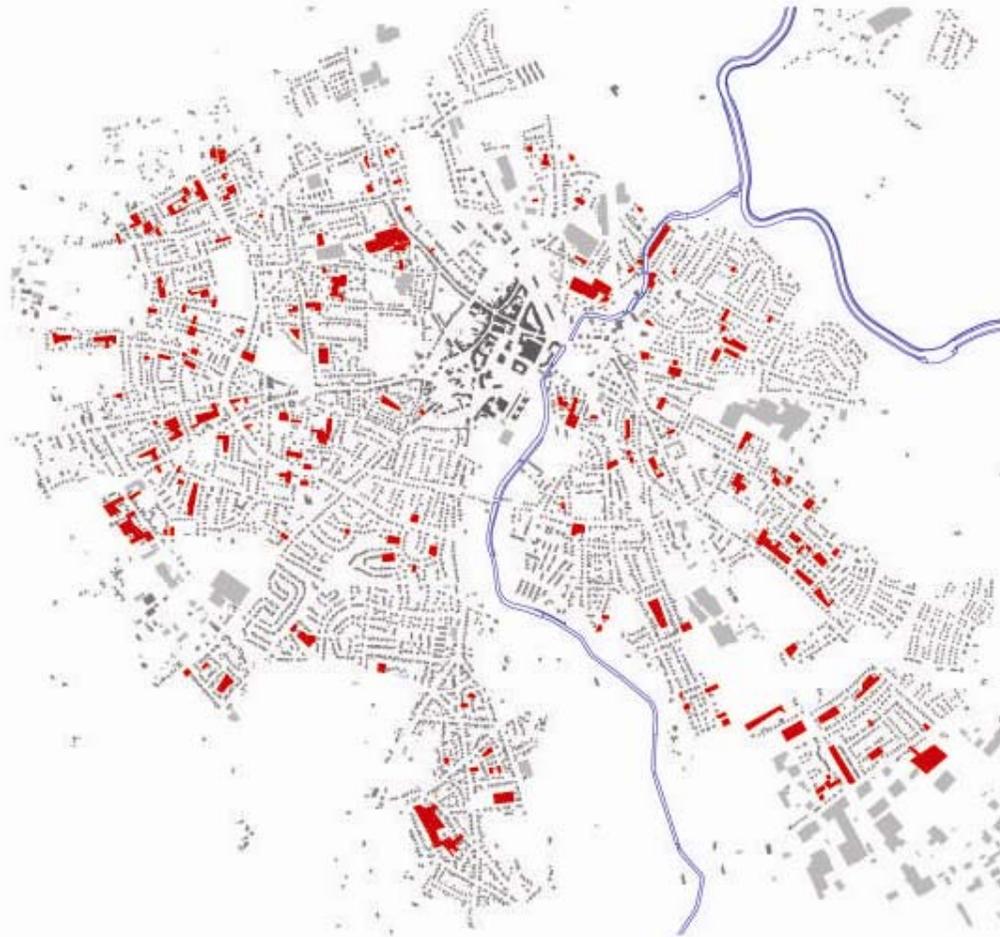
Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Raumpotentiale in Emsdetten



Alle Potentiale

- Randbereiche
 - Gewerbebrachen
 - Baulücken
 - Innenbereiche
 - Freiflächen
 -
-

Innen wohnen

Außen schonen

Raumpotenziale in Emsdetten



Mitmachen
in EMSDETTEN.

228.000 m²

rund 450 Baugrundstücke

oder

oder

Innen wohnen

Außen schonen

Weiteres Vorgehen



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Zur Zeit unbebaute
Innenbereiche, mit
bestehenden Baurecht

ca. 21.000 m²

Innen wohnen

Außen schonen

Weiteres Vorgehen



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Mögliche Ursachen

- Wirtschaftliche Verfügbarkeit
 - Erbengemeinschaften
 - Steuerrechtliche Vorgaben
 - Baurecht
 - Kaufpreis
 -
-

Innen wohnen

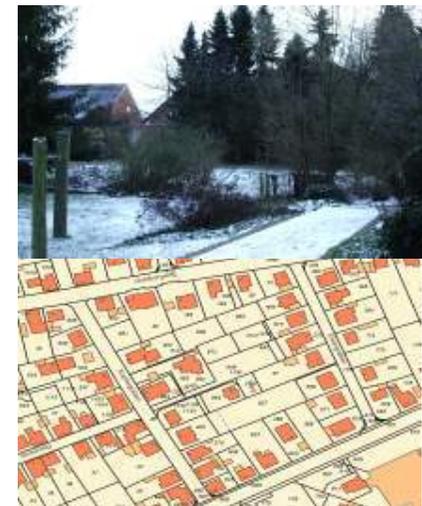
Außen schonen

Weiteres Vorgehen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Es geht nur gemeinsam !

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen Außen schonen

Binnenentwicklung Emsdetten



Vorläufige Stadträte im Gespräch auf
Bekanntmachung im öffentlichen Dienst, dass
das Thema Stadtentwicklung im
Stadtgebiet in Emsdetten vor
wichtigen Interessen ist. Deshalb ist ein
Gesamtkonzept für den Umgang mit
diesen innerstädtischen Flächen
notwendig.

Aspekte:

- Stärkung des innerstädtischen Wohn-
und Geschäftsbereichs.
- Reduzierung des Flächenverbrauchs im
Außenbereich.
- Flursiedlungsqualität und
ökologische Qualität.

Ziel der Auftaktveranstaltung:

- Information
- erstes Meinungsbild der Bürgerschaft

Wahlkommunen:
Arnsberg, Dülmen, Emsdetten, Menden

Landesprojekt:
"Flächenmanagement als partizipativer
Prozess einer nachhaltigen
Stadtentwicklung"

Kooperationspartner:
Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21

**Benötigen Sie auch
Arbeitsblätter mit:**
- vier Arbeitsblätter, die sich in zwei
Sitzungen mit verschiedenen Teilgruppen
für Bürgerbeteiligung beschäftigen und
Lösungsmethoden enthalten.

Kontakt:
FD 81 Stadtentwicklung und
Umwelt
Therese Verheyen
Telefon: 02372 / 822-666
Zimmer: 816

**Auftaktveranstaltung in Stroetmanns Fabrik
am 9. Februar 2006 um 19.00 Uhr**

Bürgerbeteiligung
WERKstadt 2020

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Orientierungsrahmen

Handbuch Binnenentwicklung

LAG 21

Post&Welters

Umsetzungsphase Modellbereich 1

LAG 21

Erarbeitung Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten

Landschaft +Siedlung

Realisierungsphase Wettbewerbsfähige Innenstadt
Attraktivierung öffentlicher Räume

Büro LohausCarl
Ingenieurbüro NTS
Lichtplanung SSP

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Orientierungsrahmen

Leitziel A: Qualitative Weiterentwicklung des Bestands

Leitziel B: Qualitative Weiterentwicklung von Freiraum

Leitziel C: Konsensorientierte Planungsverfahren

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Leitziel A:

Qualitative Weiterentwicklung des Bestands

Orientierungsrahmen Emsdetten (Entwurf 4)

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: m ² -Verbrauch/Innen/J., m ² -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		

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!

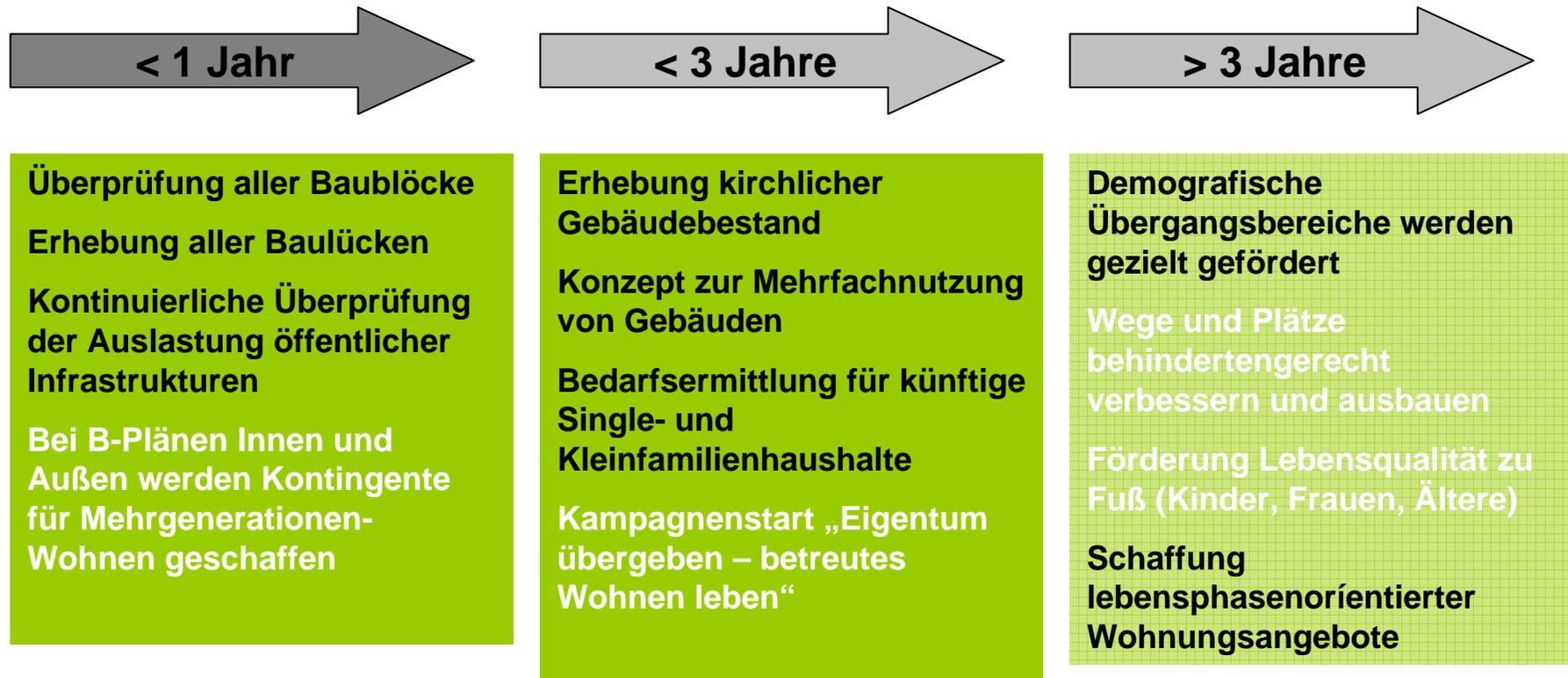


Mitmachen
in EMSDETTEN.

Zeitliches Maßnahmenkonzept

Leitziel A:

Qualitative Weiterentwicklung des Bestands



Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!

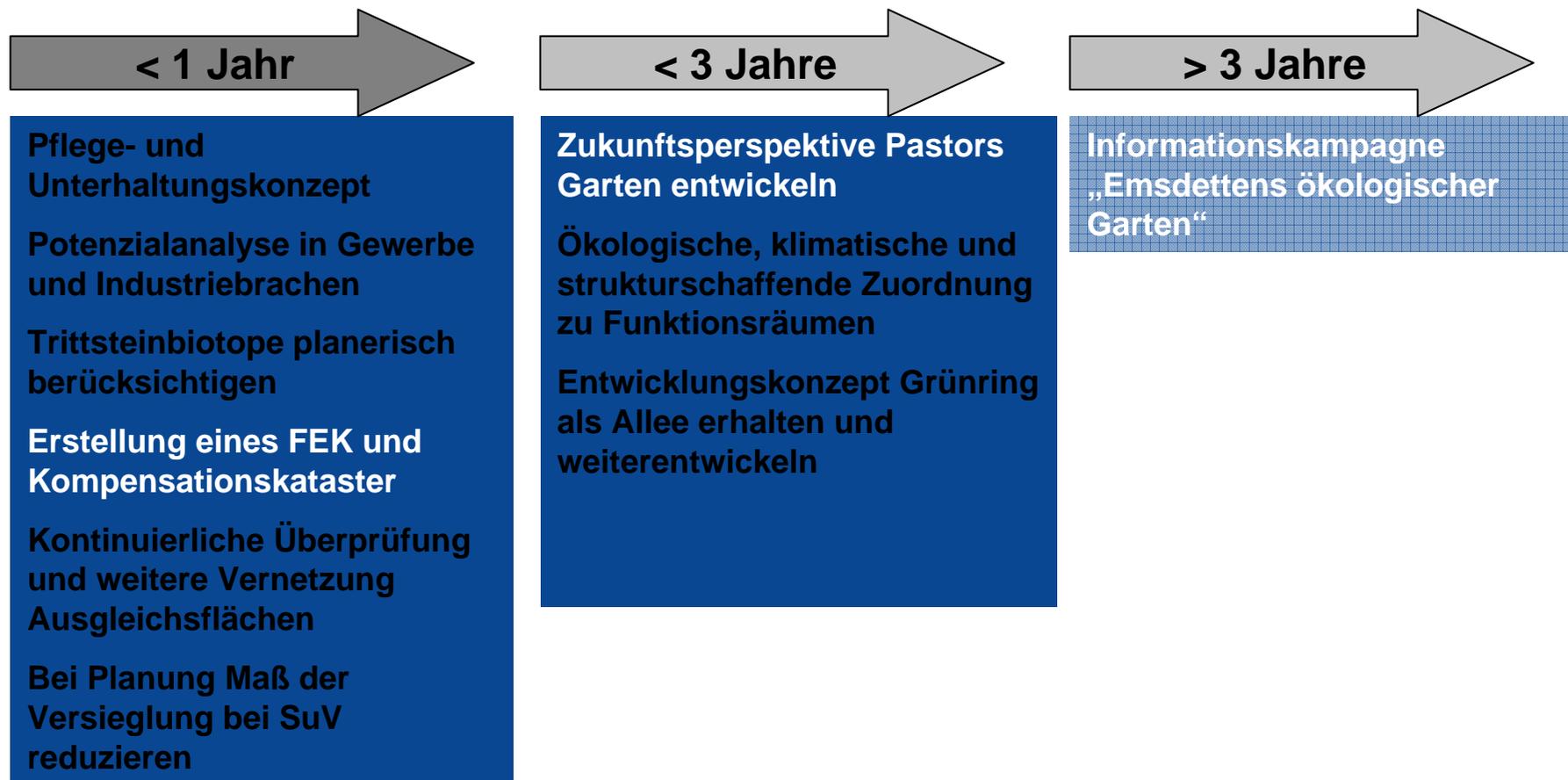


Mitmachen
in EMSDETTEN.

Zeitliches Maßnahmenkonzept

Leitziel B:

Qualitative Weiterentwicklung von Freiraum



Innen wohnen

Außen schonen

Zeitliches Maßnahmenkonzept

Leitziel C:

Konsensorientierte Planungsverfahren

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

< 1 Jahr

Thematische Ergänzung der kommunalen Grundstücksberatung

Beteiligungsverfahren für potenziell Interessierte

Beratung von Eigentümern bezüglich Vereinbarungen bei Verkauf ihres Grundstücks

Analyse der Blocktypen nach Bauwilligkeit und demografischem Zustand

Grundsätze zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung bei B-Plan-Verfahren

< 3 Jahre

Grundstücke in Potenzialgebieten werden vorrangig öffentlich erschlossen

> 3 Jahre

Schaffung einer Beratungsagentur (PPP) für finanzielle Fragen

Aktualisierungsliste B-Pläne

Konzept zur Aufstellung eines Erschließungskostenfonds mit Banken und Sparkassen

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Orientierungsrahmen

LAG 21

Handbuch Binnenentwicklung

Post&Welters

Umsetzungsphase Modellbereich 1

LAG 21

Erarbeitung Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten

Landschaft+Siedlung

Realisierungsphase Wettbewerbsfähige Innenstadt
Attraktivierung öffentlicher Räume

Büro LohausCarl
Ingenieurbüro NTS
Lichtplanung SSP

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

»Handbuch zur Binnenentwicklung«

Präsentation der Ergebnisse am 5. September 2006



Norbert Post
Hartmut Welters

Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Dortmund • Köln

Innen wohnen

Außen schonen

Übersicht

1. Einleitung

2. Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Neubau - Grundansätze für Nachverdichtung

3. Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

4. Handlungsempfehlungen: Blockentwicklungskonzepte

5. Handlungsempfehlungen: Spielregeln

6. Modellräume

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Ansatz 1: Beidseitige Bebauung entlang Straße

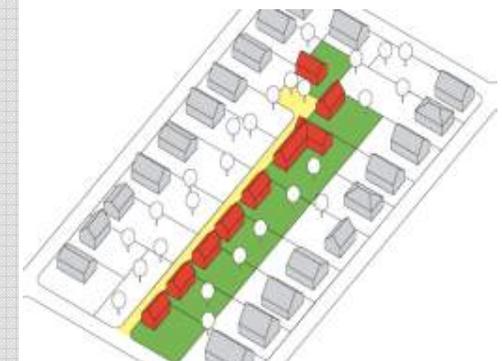
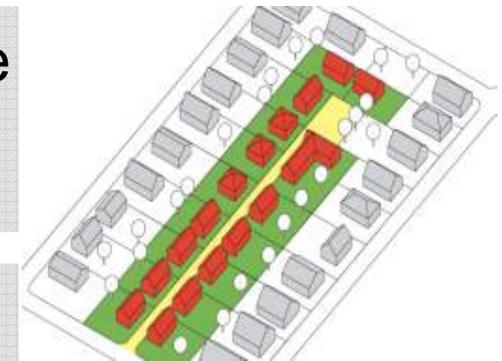
Ansatz 2: Einseitige Bebauung entlang Straße

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

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Innen wohnen

Außen schonen

Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Ansatz 4: Hinterliegerbebauung als Gruppe

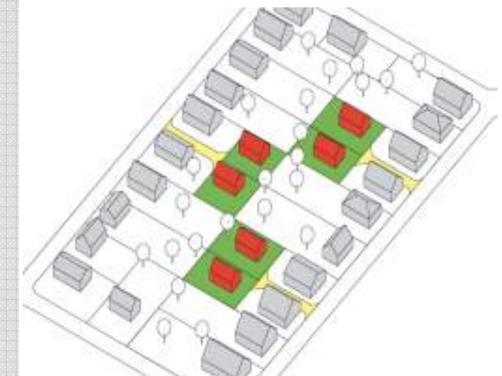
Ansatz 5: Hinterlieger, gemeinsame Erschließung

- ➔ flexible Integrationsmöglichkeit
- ➔ Kooperationserfordernis
- ➔ ggf. eingeschränkte Werthaltigkeit
- ➔ günstige Erschließung
- ➔ Störfaktor Zufahrt

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Innen wohnen

Außen schonen

Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Ansatz 6: Hinterlieger mit Einzellerschließung

- ➔ sehr flexible Integration möglich
- ➔ Kooperationserfordernis gering
- ➔ geringe Steuerungsmöglichkeit
- ➔ ggf. eingeschränkte Werthaltigkeit
- ➔ erhöhter Erschließungsaufwand
- ➔ Störfaktor Zufahrt

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Innen wohnen

Außen schonen

Möglichkeiten der Binnenentwicklung

Bewertung

- ➔ gemeinschaftliche Erschließung vor Einzelererschließung
- ➔ **Gesamtkonzepte** sind nachhaltiger und (kosten)optimierter
- ➔ **Kooperationserfordernis** > konsensorientiertes Beteiligungsverfahren
- ➔ Unabhängige Erschließung minimiert **Verkehrslärm**
- ➔ **Werthaltigkeit** > Erschließung, Grundstücksgröße und Lage

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Übersicht

1. Einleitung

2. Möglichkeiten der Binnenentwicklung

3. Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

4. Handlungsempfehlungen: Blockentwicklungskonzepte

5. Handlungsempfehlungen: Spielregeln

6. Modellräume

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

Methodik

*Verwaltungsinterne
Vorstudie*



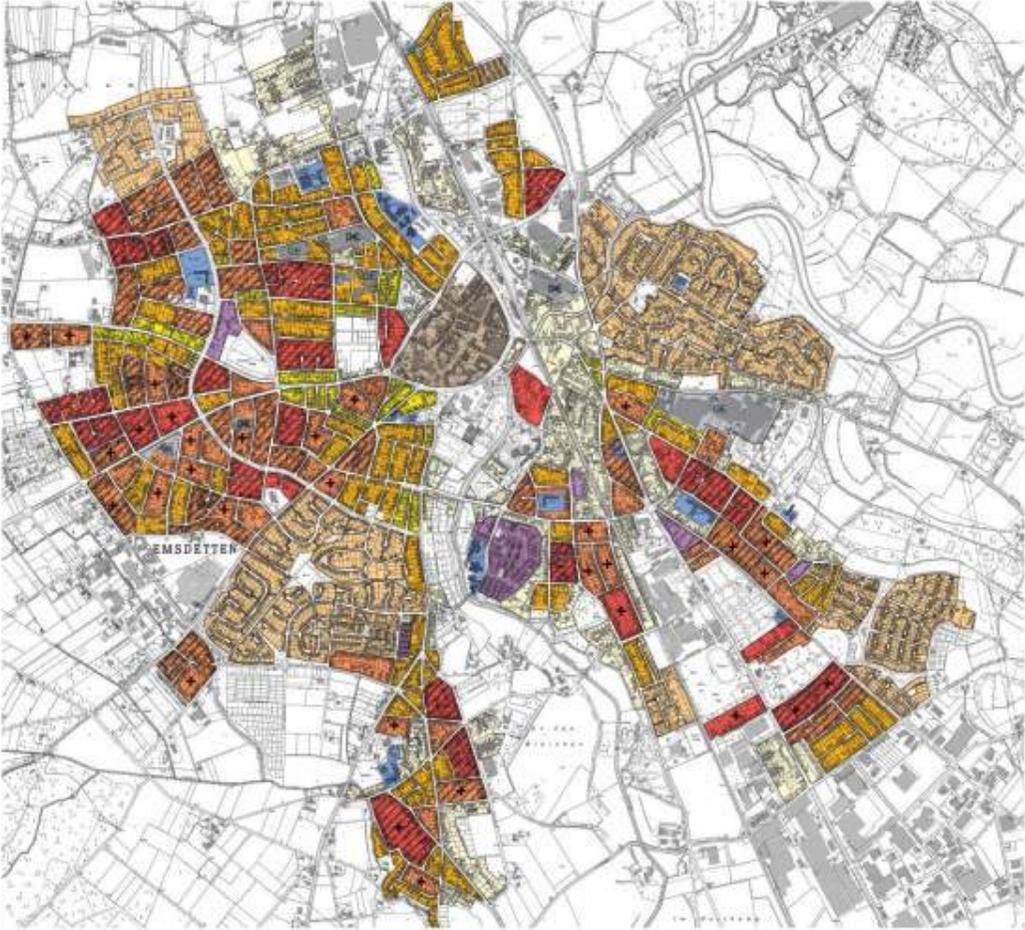
Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Analyse-Plan Bebauung

Legende:

- 1. Kategorisierung der bebauten Bereiche
 - bebaut: Tg 1 (alle typ. bebaut)
 - bebaut: Tg 2a (alle typ. bebaut, sonstige)
 - bebaut: Tg 2b (alle typ. bebaut, alle)
 - bebaut: Tg 3 (alle typ. bebaut)
 - bebaut: Tg 4 (alle typ. bebaut)
- 2. Sonstige Bebauung
 - B & B (Bau- und Bebauungsplanung)
 - sonstige Bebauung (alle typ. bebaut)
 - andere Bebauung
- 3. Sonstige Nutzung
 - sonstige Nutzung
 - sonstige Nutzung
- 4. Sonstige Bebauung
 - sonstige Bebauung

Stadtmachen!
Mitmachen
 in EMSDETTEN.
 Maßstab 1 : 5.000

Stadtmachen! ist ein Projekt der Stadt Emstetten, 72131 Emstetten, 07172 900-100. Die Stadt Emstetten ist ein Mitglied der Stadtwerke Emstetten AG. Die Stadtwerke Emstetten AG sind ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Emstetten AG. Die Stadtwerke Emstetten AG sind ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Emstetten AG.

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

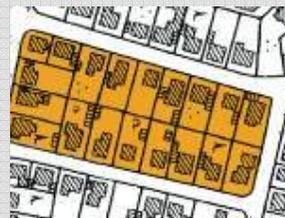
Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

Kategorisierung der Baublöcke - Zielformulierung

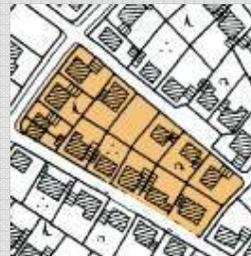
Typ 1
»Der enge
Baublock«



Typ 2a
»Der schmale
Baublock/
neuzeitlich«



Typ 2b
»Der schmale
Baublock/
älter«



Typ 3
»Der breite
Baublock«



Typ 4
»Der überbreite
Baublock«



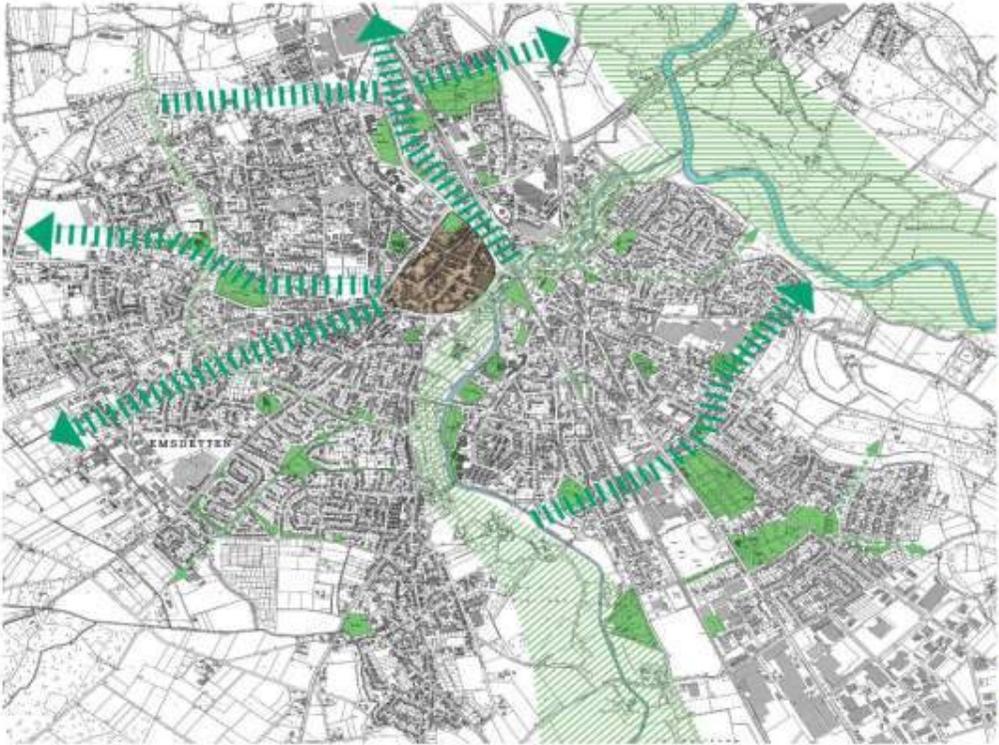
Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Analyse-Plan Freiraum

- Legende
- 1. Kategorisierung der Freiraum-Ebenen
 - Grün: Grünflächen
 - Grün mit Schraffur: Grünflächen mit Schraffur
 - Grün mit Punkten: Grünflächen mit punktförmiger Struktur
 - Grün mit Wellenlinie: Grünflächen mit wellenförmiger Struktur
 - 2. Freiraum-Ebenen
 - Grün mit Schraffur: Grünflächen mit Schraffur
 - 3. Sonstige Einflüsse
 - Braun: Bauland
 - Blau: Gewässer



Mitmachen
in EMSDETTEN

Maststab 1 : 10.000

Verantwortung für
den Inhalt dieses
Dokuments übernehmen
die Verantwortlichen
in der Stadtverwaltung
Emstetten

Innen wohnen

Außen schonen

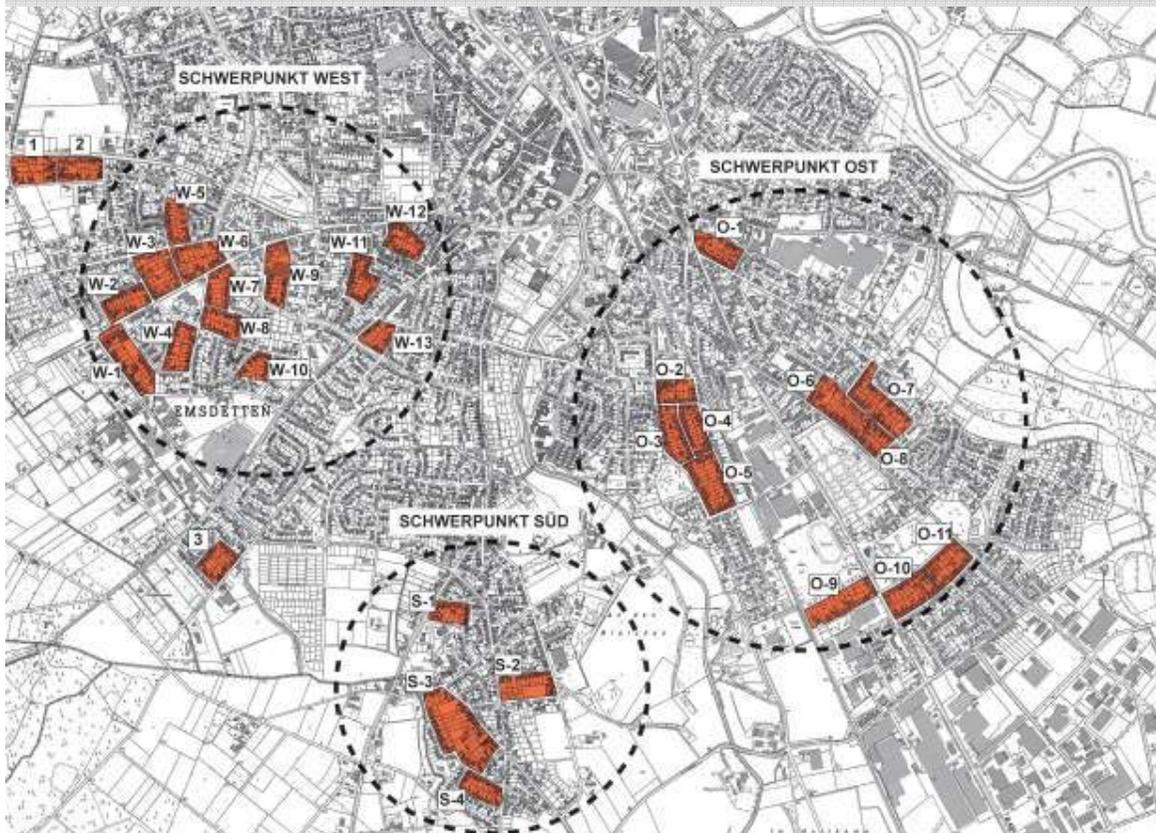
Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

Schwerpunkte der Binnenentwicklung



Schwerpunkt Ost:	11 Blöcke
Schwerpunkt Süd:	4 Blöcke
Schwerpunkt West:	13 Blöcke
Extras:	3 Blöcke
Insgesamt:	28 Blöcke

Innen wohnen

Außen schonen

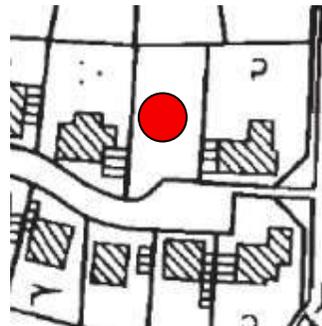


Mitmachen
in EMSDETTEN.

Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

Quantitatives Potenzial

- ➔ 150 bis 300 Grundstücke im Rahmen von Nachverdichtungen von Baublöcken
- ➔ 100 Grundstücke im Bereich Baulücken
- ➔ *Flächenpotenzial ges.: 12,5 bis 20 ha*



Innen wohnen

Außen schonen

Übersicht

1. Einleitung

2. Möglichkeiten der Binnenentwicklung

3. Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

4. Handlungsempfehlungen: Blockentwicklungskonzepte

5. Handlungsempfehlungen: Spielregeln

6. Modellräume

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Spielregeln für die Binnenentwicklung



Mitmachen
in EMSDETTEN.

15 Spielregeln in vier Themenfeldern:

- ➔ Städtebau
 - ➔ Architektur/Gestaltung
 - ➔ Freiraum
 - ➔ Verfahren
-

Innen wohnen

Außen schonen



Blockentwicklungskonzepte

Mitmachen
in EMSDETTEN.

Grundelemente bei konsensorientierten

Blockentwicklungskonzepten

- ➔ Analysieren
 - ➔ Informieren
 - ➔ Motivieren
 - ➔ Moderieren
 - ➔ Regulieren/Steuern
-

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



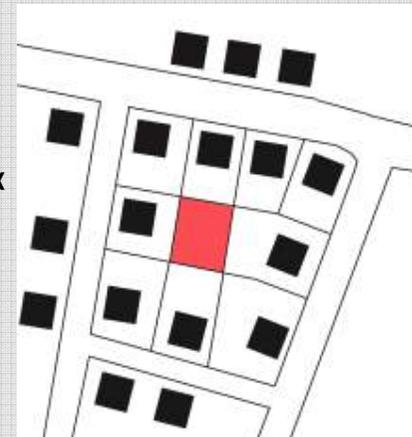
Mitmachen
in EMSDETTEN.

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 1 (Städtebau)

Binnenentwicklung »nicht um jeden Preis«

(nicht jeder Bereich ist geeignet,
nicht nur Befriedigung einzelner Bauwilliger)



Spielregel 2 (Städtebau)

Flexible Entwurfskonzepte

(Gewährleistung auch künftig auftretender
Bedürfnisse)



Innen wohnen

Außen schonen



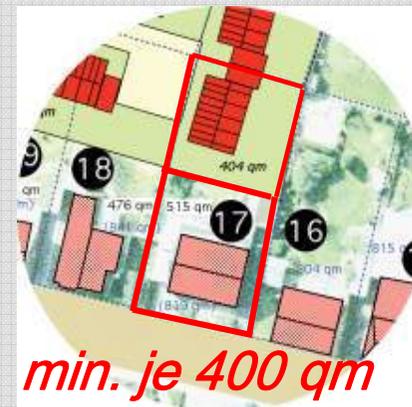
Mitmachen
in EMSDETTEN.

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 3 (Städtebau)

Ausreichende Grundstücksgrößen

(mindestens 400 qm für freistehendes Einfamilienhaus)



Spielregel 4 (Städtebau)

Ausreichendes Stellplatzangebot

(min. 2 Stellplätze je Wohnung sowie ausreichende Besucherparkplätze)



Innen wohnen

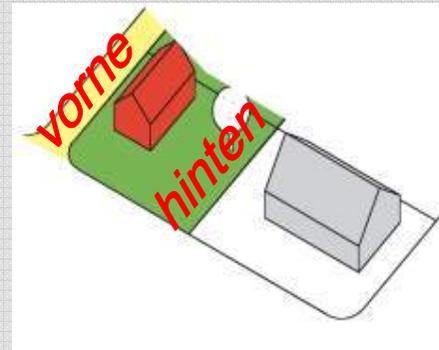
Außen schonen

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 5 (Städtebau)

Eindeutige Orientierung

(Platzierung neuer Baukörper und der Stellplätze/Garagen, so dass eine eindeutige Orientierung (vorne und hinten) und geschützte private Freibereiche entstehen)



Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 6 (Städtebau)

**Alternativen zum freistehenden
Einfamilienhaus berücksichtigen**

(veränderte Nachfragestrukturen beachten)



Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



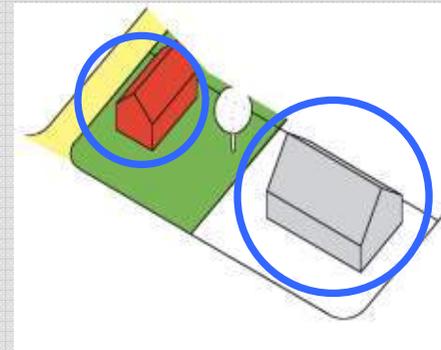
Mitmachen
in EMSDETTEN.

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 7 (Architektur/Gestaltung)

Maßstab des Bestandes beachten

(Gebäudehöhe und Bauvolumen
im Blockinnenbereich eher
geringer als am Blockrand)



Spielregel 8 (Architektur/Gestaltung)

Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung für die neuen Gebäude

(gemeinsamer Gestaltungskanon,
harmonisches Siedlungsbild)



Innen wohnen

Außen schonen

Spielregeln für die Binnenentwicklung



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Spielregel 9 (Architektur/Gestaltung)

**Qualitätsvolle Gestaltung
auch für Anbauten**

(Orientierung am Haupthaus)



Spielregel 10 (Architektur/Gestaltung)

**Ansprechende Gestaltung
der privaten Außenanlagen**

(für Vorgärten: einheitlicher Gestaltungsansatz für den Grad der Versiegelung oder die Art und Weise der Einfriedigungen)



Innen wohnen

Außen schonen

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 11 (Architektur/Gestaltung)

**Ansprechende Gestaltung
des öffentlichen Raumes**

(Beschränkung auf wenige Farben
und Formen der Gestaltungselemente)



Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Spielregeln für die Binnenentwicklung

Spielregel 12 (Freiraum)

**Sicherung bestehender ökologisch
und funktional wertvoller Freiflächen**



Spielregel 13 (Freiraum)

**Schaffung neuer
Wohnumfeldqualitäten
(Pocketpark, Spielfläche etc.)**



Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Spielregeln für die Binnenentwicklung

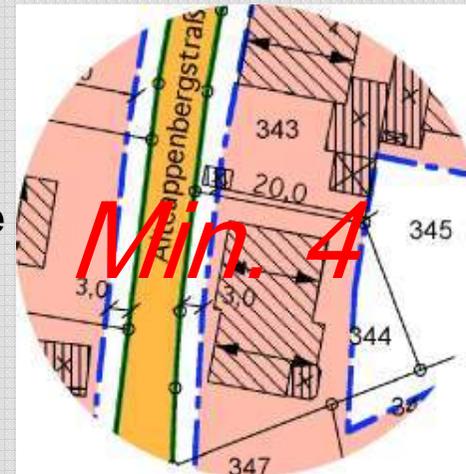
Spielregel 14 (Freiraum)

Vernetzung mit dem Umfeld
durch Wege



Spielregel 15 (Verfahren)

Bebauungsplan für mindestens vier
zusammenhängende Baugrundstücke



Innen wohnen

Außen schonen

Übersicht

1. Einleitung

2. Möglichkeiten der Binnenentwicklung

3. Flächenpotenziale der Binnenentwicklung

4. Handlungsempfehlungen: Blockentwicklungskonzepte

5. Handlungsempfehlungen: Spielregeln

6. Modellräume

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Modellräume



Blumenstraße/Erika-
straße/Heideweg



Dreihuesweg/
Herzbach



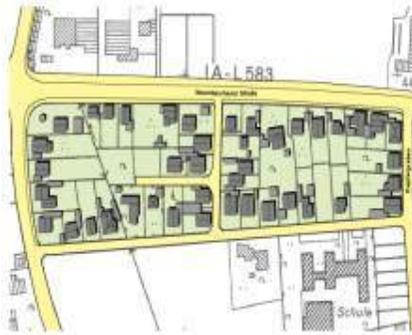
Eulenweg/
Elsterstraße



Spatzenweg/
Vor dem Brook



Hemberger Damm/
Herskamp/Sandstraße



Reckenfelder Str./
Schmitzkamp



Neuenkirchener Str./
Kupfergraben

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Orientierungsrahmen

LAG 21

Handbuch Binnenentwicklung

Post&Welters

Umsetzungsphase Modellbereich 1

LAG 21

Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten

Landschaft +Siedlung

Realisierungsphase Wettbewerbsfähige Innenstadt
Attraktivierung öffentlicher Räume

|

Büro LohausCarl
ingenieurbüro NTS
Lichtplanung SSP

Innen wohnen

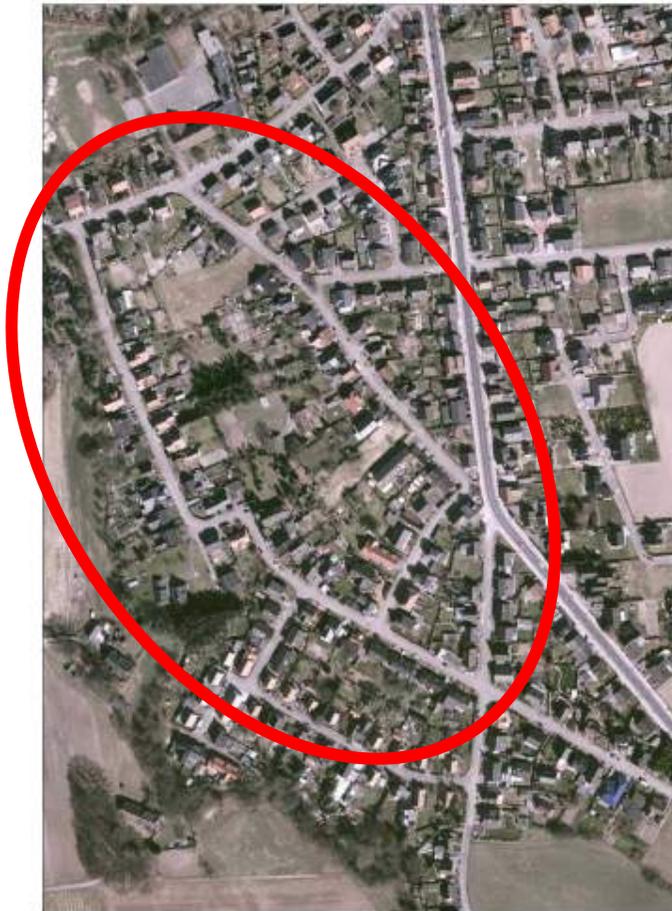
Außen schonen

Umsetzungsphase Herzbach – Dreihuesweg

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Bestand

Lage

Im Süden von Emsdetten

Kategorie

Typ 4 „Der überbreite Baublock“

Eignung

45 angrenzende bzw. betroffene Grundstücke

verstärkte Nachfragen

räumliche Varianz

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

- **September 2006: 1. Bürgergespräch**

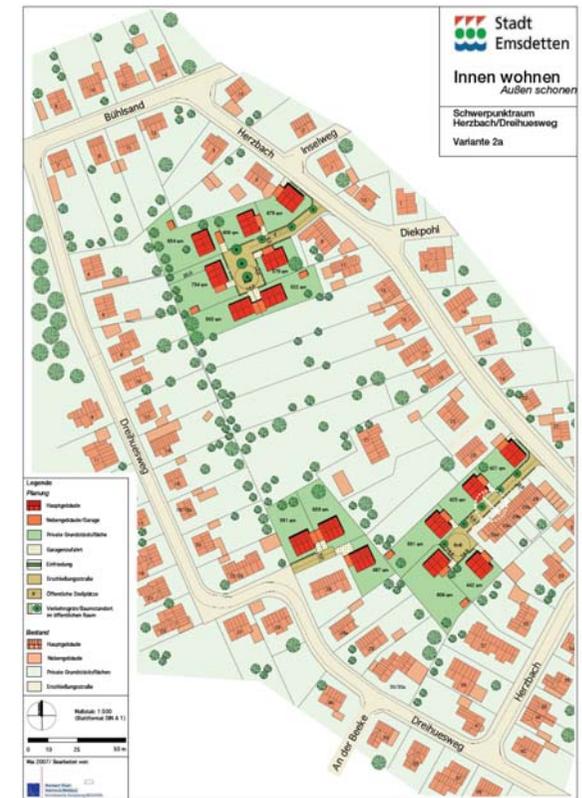
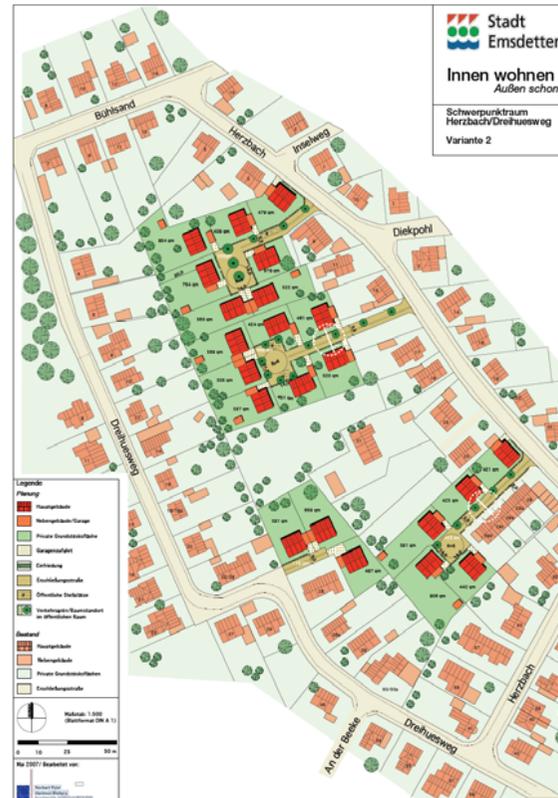
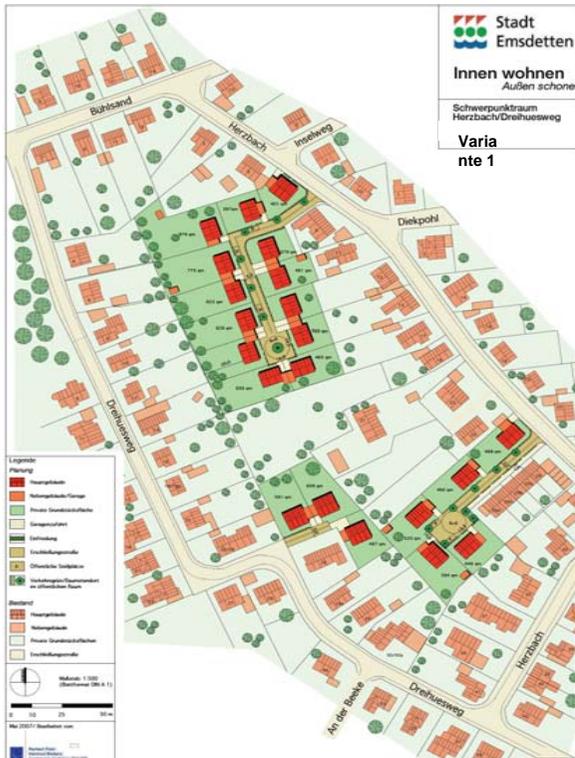
- **Oktober 2006 bis Januar 2007: kleine Gesprächsrunden**
 - **seitdem:**
 - Sammlung und Auswertung der Stellungnahmen und Anregungen
 - Abstimmungsgespräche
 - Entwurf städtebaulicher Varianten
 - Grobermittlung Umlegungs- und Erschließungskosten
 - **05.06.2007: 2. Bürgergespräch**
 - Präsentation der Ergebnisse, Arbeitsstand
 - ca. 40 Bürger anwesend
-

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Innen wohnen

Außen schonen

Umsetzungsphase Herzbach – Dreihuesweg



Erkenntnisse aus bisheriger Beteiligung

Ressourcen:

Über 500 Arbeitsstunden bei Stadtverwaltung zzgl. Entwürfe PostWelters

Reaktionen:

Wünsche jedes einzelnen Grundstücks sind bekannt und meist auch verschriftlicht:

Inhalte:

- Dörfliches Konzept, Auflockerung
- Entsprechend Umgebung:
freistehende EF, Grundstücksgrößen 400 – 600 m²,
- Keine fußläufige Durchquerbarkeit

Probleme:

- gegensätzliche Interessen
- Änderung der Meinung von Beteiligten im Laufe der Planung
- Beschränkung auf Eigeninteressen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Zeitschiene B-Plan-Verfahren (optimaler Verlauf)

- | | |
|------------------------------------|--|
| • <u>29. November 2007</u> | Aufstellungsbeschluss und |
| • 22. Januar 2008 | Beschluss über frühzeitige Beteiligung |
| • <u>11. Februar-14. März 2008</u> | frühzeitige Beteiligung |
| • <u>April/Mai 2008</u> | Auslegungsbeschluss |
| • <u>Juni/Juli 2008</u> | Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung |
| • <u>September 2008</u> | Abschluss Umlegungsverfahren |
| • <u>Sep/Okt 2008</u> | Satzungsbeschluss, Ratsbeschluss, <u>Rechtskraft</u> |
| • <u>Ende 2008</u> | frühestmöglicher Baubeginn |
-

Innen wohnen *Außen schonen*

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Bebauungsplan Nr. 31 A
„Herzbach / Dreihuesweg“
Vorentwurf

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Orientierungsrahmen

LAG 21

Handbuch Binnenentwicklung

Post&Welters

Umsetzungsphase Modellbereich 1

AG 21

Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten Landschaft +Siedlung

Realisierungsphase Wettbewerbsfähige Innenstadt
Attraktivierung öffentlicher Räume

Büro LohausCarl
Ingenieurbüro NTS
Lichtplanung SSP

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten



Büro:
Landschaft + Siedlung, Recklinghausen

Inhalt:

- Entwicklung Grünflächensystem für Stadtraum + Ränder
- Aufstellung Kompensationsflächenkataster mit Ökobilanz

Ziel:

- Fußläufige Erreichbarkeit Grünflächennetz 250 m
- Ökologische Stadtentwicklung fördern
- Weiche Standortfaktoren aufwerten

Arbeitsstand:

- 1. Lesung im August 2007
- Im Oktober 2007 politischer Beschluss

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Orientierungsrahmen

LAG 21

Handbuch Binnenentwicklung

Post&Welters

Umsetzungsphase Modellbereich 1

LAG 21

Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten

Landschaft +Siedlung

Realisierung Wettbewerbsfähige Innenstadt
Attraktivierung öffentlicher Räume

Büro LohausCarl

Ingenieurbüro NTS

Lichtplanung SSP

Innen wohnen

Außen schonen



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Übersichtsplan vorläufiger Untersuchungsbereich



- Vorgeschaltete Beteiligungsverfahren
 - Gutachterverfahren
 - Teilnahme am Wettbewerb
- „Stadt macht Platz - NRW macht Plätze“

Realisierung: seit 2006



Bereich für vorbereitende Untersuchung

Innen wohnen

Außen schonen

Platzbereich Kleiner Brink

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.



Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

~~Orientierungsrahmen~~

~~LAG 21~~

~~Handbuch Binnenentwicklung~~

~~Post&Welters~~

Umsetzungsphase Modellbereich 1

LAG 21

~~Freiflächenentwicklungskonzept Emsdetten~~

~~Landschaft + Siedlung~~

Realisierung Wettbewerbsfähige Innenstadt
Attraktivierung öffentlicher Räume

Büro LohausCarl
Ingenieurbüro NTS
Lichtplanung SSP

Innen wohnen Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

EMSDETTENER VOLKSZEITUNG

07.03.06

Donne

Erfolgsstory mündet in zwei Modelle

Erste Projekte an Herzbach und Herskamp



Am Herzbach soll Platz und Raum sein für eine attraktive Umgestaltung - auch verbunden mit dem Ziel, mehr Flächen für neue Häuser zu erhalten. Zwei große Freiflächen (unten Foto zeigt eine Wiese vor den Behälterhäusern an der Kurve nur Reckenfelder Straße) bieten als Baulücken schon jetzt eine vielversprechende Perspektive.

© Foto: Schäfer

EMSDETTEN • Für Politik und Verwaltung ist „Innen wohnen - Außen schonen“ eine Erfolgsstory. Das theoretische Konzept mündet nun in der Praxis in zwei Modellprojekte: Herzbach und Hienberger Damm/Herskamp.

Diesen weiteren Vorgehen stimmte am Dienstagabend der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt einstimmig zu, nachdem der Orientierungsrahmen der Binnenentwicklung mit dem Zielens nochmals ausführlich erläutert worden war.

20 Hektar Freiraum

Ein Resümee dabei von Hartmut Welters (Architekt RD & Stadtplaner SRJ): 100 bis 100 Grundstücke könnten gewonnen werden durch eine Nahverdichtung (Hinterlandbebauung etc.) und 100 Grundstücke geben Baulücken in Emsdetten her. Welters sieht ein Flächenpotenzial innerhalb der Stadtgrenzen von bis zu 20 Hektar, betont aber auch: „Binnenentwicklung sollte nicht um jeden Preis forciert werden, sondern man sollte im Einzelfall prüfen und immer flexibel reagieren.“

Der Stadt Emsdetten bestätigte er Lob zollend, sie würde nicht nur ihre Aufgaben auf dem Papier erfüllen, sondern die Ergebnisse tatsächlich auch umsetzen wollen. Dafür gab es Beifall von allen Fraktionen.

Wie das aussen wird, erläuterte im Anschluss Stadtplanerin Maria Wagener, die zwei Modellprojekte verknüpfte, die noch in diesem Jahr als Baulöcher in Angriff genommen werden.

An erste Stelle nannte sie die Gruppe Herzbach; 90 Eigentümler wären hier beteiligt, von denen etwa 50 Pro-

zent bereits das Gespräch mit der Verwaltung ausgetauscht hätten, auch mit dem Ziel, etwas zu verändern. „Das ist jetzt die zweite Generation, die dort in den Häusern wohnt“, so die Stadtplanerin. Da gebe es andere Bedürfnisse und Wünsche. „Wollt sich der Bereich für eine attraktive Lösung anbieten, mache man hier den Anfang. „Vielleicht weckt das Befehlichkeiten bei anderen Straßenzügen, sich auch für einen solchen Weg zu entscheiden“, drückte die Verwaltung ihre Wunschvorstellung aus. Ein zweiter so genannter Baublock soll im Bereich Herskamp, Hienberger Damm entstehen. Voraussetzung ist immer, in jedem Fall, dass die Anwohner mitmachen (wollen).

„Was passiert, wenn sich jemand total sperrt“, erkundigten sich Mitglieder im Fachausschuss. Dazu Wagner: In erster Linie wolle man das Gespräch mit den Anwohnern suchen, dann unterschiedliche Planungsvarianten besetzen. „Sinnvoll vielleicht nicht alle zu, wird vielleicht etwas umgesetzt, wovon nur 60 Prozent der Anwohner betroffen sind.“

Der Zeitplan

Einen Zeitplan für die Bürgerbeteiligung besetzt Baublock gibt es bereits. Nach in diesem Monat sollen erste Gespräche mit den Bewohnern am Herzbach geführt werden. Im Oktober folgt dann Block II mit Anwohner vom Herskamp. November und Dezember werden dann bereits die zweiten Gesprächsrunden abgerufen, wobei in der Zwischenzeit jeder Betroffene Einzelgespräche mit den Stadtplanern im Rathaus führen kann - um Bedenken abzuklären. •••

Damit langfristig erfolgreiches Projekt:

- Weiterhin positive und intensive Begleitung
- Mitwirkung der Bewohner
- Realisierte positive Projekte

Mutmachen zu Übertragen auf andere Städte

Innen wohnen

Außen schonen

Stadtmachen!



Mitmachen
in EMSDETTEN.

Anreize !?

zur Binnenentwicklung durch die Stadt Emsdetten
