



Umsetzung Dichtemodelle

EH 01



anlassbezogen



EH 05, 0 01, 0 02



- Gemeindeverwaltung
- Anwohnerschaft
- Träger öffentlicher Belange



Planungskosten bei
B-Plan-Änderung



Hohe Klimarelevanz durch
Flächeneinsparung (Innen-
entwicklung)

Die Maßnahme kann entweder poraktiv durch systematische Anpassung der Bebauungspläne durchgeführt werden oder anlassbezogen, um geplante Bauprojekte zu ermöglichen oder ggf. auch zu verhindern. Da die Gemeinde in den letzten Jahren viele Bestandsbebauungspläne angepasst hat, um die vorhandenen Strukturen zu schützen, empfiehlt sich eine bedarfsorientierte Vorgehensweise. Gepaart mit einer gezielten Leerstands- und Wohnungsmarktbeobachtung, lassen sich gezielt Wohnungsraumdefizite abbauen und zeilgruppenspezifische Bedarfe umsetzen. Hinweis: Der "Bauturbo" ermöglicht ausdrücklich Ausnahmen/Befreiungen in Geltungsbereichen von B-Plänen für den Wohnungsbau → eine B-Plan-Änderung ist somit nicht zwingend erforderlich.

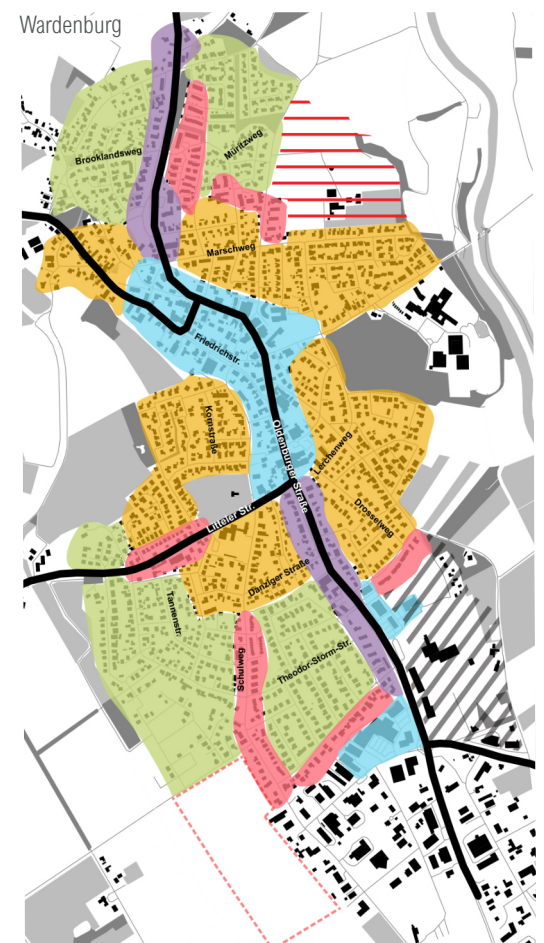
Beschreibung

Für den Hauptort Wardenburg und den Verflechtungsbereich Hundsmühlen, Tungen und Südmoslesfehn wurden Dichtemodelle entwickelt. Diese sollen einen Orientierungsrahmen für zukünftige politische Entscheidungsprozesse im Rahmen der Innenentwicklung geben. Ziel ist es einerseits Wohnqualitäten in den locker bebauten Bestandsgebieten zu sichern und andererseits städtebauliche Entwicklungsperspektiven aufzeigen. Eine sukzessive, verträgliche Innenentwicklung der bestehenden Strukturen ermöglicht die Eindämmung des Flächenverbrauchs und gewährleistet gleichzeitig die nachhaltige Nutzung der bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen. Bebauungspläne können bedarfsangepasst aufgestellt oder geändert werden.



Dichtezonen mit Kennzahlen (als Beispiel)

	Sichern und bestandsorientierte Weiterentwicklung von EFH-Gebieten Homogen geprägte, locker bebaute, oftmals periphere EFH-Gebiete • max. II Vollgeschoss (kein zusätzliches Dachgeschoss/ Staffelgeschoss darüber) # 1 - 2 Wohneinheiten
	Weiterentwicklung zentraler / gewachsener EFH-Strukturen Gewachsene Einfamilienhausstrukturen in zentraler Lage • max. II Vollgeschoss (kein zusätzliches Dachgeschoss/ Staffelgeschoss darüber) # 1 - 4 Wohneinheiten
	Weiterentwicklung von Wohnlagen mit Verdichtungspotenzial Wohnlagen mit bereits vorhandenen Verdichtungsansätzen bzw. mit bestimmter Lagequalität • II Vollgeschoss (plus ausgebauter Dach) # 4 - 8 Wohneinheiten
	Weiterentwicklung von Bereichen mit besonderer Lagegunst/ Funktion Lagen an Verkehrsachsen, die neben Wohnen auch gewerbliche Strukturen aufweisen (Mischnutzung) • Max. III Vollgeschoss # 6 - 10 Wohneinheiten
	Kernbereich/Dorfbereich Spezifische Anforderungen aufgrund der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen → keine Vorgaben





Sichern optionaler Entwicklungsräume

EH 02



Duerhaft berücksichtigen



A 05, EH 05, U 02, U 03,
U 04



- Gemeindeverwaltung
- Flächeneigentümer
- Träger öffentlicher Be-
lange



Verwaltungshandeln



Klimaschutz und Klima-
anpassung beachten

Der sicherste Weg zur Sicherung der Optionsflächen liegt in der kommunalen Bodenvorratspolitik. Aufgrund mangelnder finanzieller Ausstattung ist der strategischer Flächenerwerb in Wardenburg aber kein geeignetes Instrument. So muss die Gemeinde zu anderen Mitteln greifen, die vor allem in der Kommunikation (Eigentümer, Entwickler), Ausschöpfung des geltenden Planungsrechts, städtebaulicher Verträge und gezielter Konzeptvorgaben beruhen.



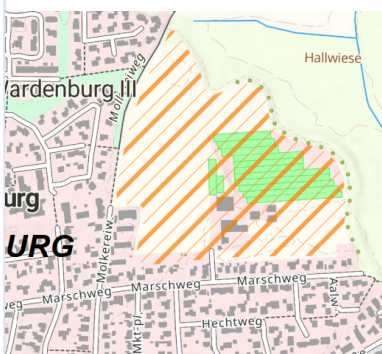
Beschreibung

Für den Hauptort Wardenburg und dem Verflechtungsbereich Hundsmühlen und Tungen wurden im Rahmen des GEK optionale Entwicklungsräume identifiziert. Diese sollen für eine langfristige Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert werden. Diese Flächen unterliegen gegenwertig noch anderen Nutzungen (landwirtschaftlich, gärtnerisch, gewerblich-industriell).

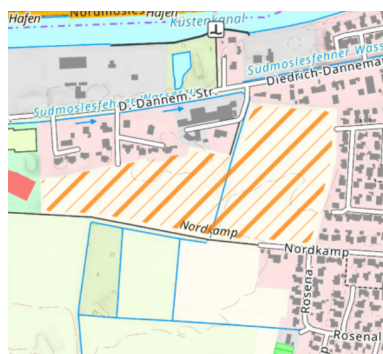
Die Optionsflächen sind für die weitere Siedlungsentwicklung zu reservieren. Eine zeitnahe Umsetzung ist nicht vorgesehen. Die Option für eine zukünftige Entwicklung soll lediglich offen gehalten werden. Dies kann im Rahmen des Verwaltungshandelns durch die Gemeinde gewährleistet werden. Im Einzelnen:

- 1. Wardenburg:** Marschweg/Molkereiweg
Die Fläche wird zur Zeit von einem Gemüsehof genutzt. Sollte die Nutzung einmal auslaufen, ist die Fläche als zentrale nordöstliche Arrondierung Wardenburgs für Wohnbauzwecke geeignet.
- 2. Wardenburg:** östlich Oldenburger Str.
Der nördliche Bereich der Fläche liegt brach und der südliche wird von einer Beton-Firma als Lagerplatz genutzt. Der ganze Bereich ist planungsrechtlich als GE/GI abgesichert. Die GI-Ausweisung stellt aus städtebaulicher Sicht - so nah am zentralen Siedlungskern - einen Missstand dar. Eine Umnutzung dieser zentralen Flächen ist unbedingt anzustreben (ggf. Aufhebung des Bebauungsplanes + FNP-Änderung).
- 3. Hundsmühlen:** Nordkamp
Gegen diese Fläche gab es in der Bevölkerung viel Widerspruch, sie stellt aber die einzige langfristige Option zur Wohnbauentwicklung dar.
- 4. Tungen:** Beiderseits Oldenburger Str.
Landwirtschaftlich genutzter Bereich, der das größte Wohnbaupotenzial darstellt.

OPTIONSFLÄCHEN
WARDENBURG



OPTIONSFLÄCHEN
HUNDSMÜHLEN & TUNGEN





Förderung sozialer Wohnungsbau und Wohnangebote für Senioren

EH 03



Dauerhaft berücksichtigen



EH 01, EH 02, A 02, ED 02,
ED 06



- Gemeindeverwaltung
- Investoren
- Gemeinnützige Vereine
- Träger öffentlicher Be-
lange



Verwaltungshandeln



Klimaschutz und Klima-
anpassung beachten

Zur Sicherstellung einer sozial und demografisch angepassten Wohnraumversorgung kann die Gemeinde Wardenburg zukünftig einen Rahmen setzen, indem Voraussetzungen für adäquate Wohnprojekte geschaffen werden. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist nicht ausreichend auf ökologische und klimagerechte Festsetzungen in Bebauungsplänen ausgerichtet, sondern es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass das Grundbedürfnis "Wohnen" auch sozial- und altersgerecht ausgestaltet wird.



Beschreibung

In Wardenburg dominiert das Einfamilienhaus nach wie vor den Wohnungsbestand. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept festgestellt, fehlt es an kleineren, günstig mietbaren Wohneinheiten. Um auch ein ausreichendes Angebot an sozialem Wohnraum sicherzustellen, wurde insbesondere für Hundsmühlen und Wardenburg das Ziel formuliert, bei dem zukünftigen Bau von Mehrfamilienhäusern einen prozentualen Mindestanteil (20 %) an kleineren, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen bereitzustellen. Dort, wo zukünftig stärker verdichtet und bebaut wird, sind zusätzliche soziale Wohnangebote zur Verfügung zu stellen.

Diese Wohnangebote, insbesondere für Senioren, sind gezielt im Umfeld von entsprechenden Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen, Kitas, Schulen, etc.) zu platzieren. Dadurch wird eine gute Anbindung (zentrumsnah, ÖPNV-Anbindung, Versorgungsmöglichkeiten in der Nähe, etc.) dieser Wohnangebote sichergestellt.

Die Gemeinde kann über gezielte Konzeptvergabe und Abschluss städtebaulicher Verträge zur Umsetzung des Zieles beitragen. Anlassbezogen kann die Gemeinde im Rahmen der Nachverdichtung bei Um-/Anbauten oder Aufstockung von Bestandsgebäuden die Prozesse verfahrensrechtlich begleiten und Vorgänge beschleunigen.

BEISPIELE AUS DEM FÖRDERPROGRAMM "WOHNEN UND PFLEGE IM ALTER"

Beispiel Gemeinschaftliches Wohnprojekt

JAWA – Stiftung Villa ganZ in Hannover:

Stiftung integriert barrierefreie Sozialwohnungen in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt

Projektträger: Villa ganZ Dicke-Osmers-Stiftung für generationsübergreifendes alternativ-nachbarschaftliches Zusammenleben

Förderjahr: 2023, baulich-investiv



Die gemeinnützige Villa ganZ Dicke-Osmers-Stiftung verfolgt das Ziel, dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen für Alleinstehende und Alleinerziehende mit geringen Einkommen durch Kooperation mit privaten Baugruppen in gemeinschaftliche Wohnprojekte zu integrieren und auf diese Weise zur sozialen Durchmischung (anstelle sozialer Segregation) beizutragen.



Beispiel Seniorenwohnungen in Selsingen:

Immobilienunternehmen baut barrierefreie Wohnungen mit Gemeinschaftshaus

Projektträger: Buck-MCF Wohn- und Gewerbeprojekt GmbH & Co. KG

Förderjahr: 2016, baulich-investiv



Mit der neuen Richtlinie "Wohnen und Pflege im Alter" fördert das Land Projekte, die besonders geeignet sind, ein weitgehend selbständiges Leben älterer Menschen im häuslichen Wohnumfeld auch bei Hochaltrigkeit oder Pflegebedürftigkeit zu ermöglichen. Gefördert werden Maßnahmen zur Schaffung von:

- Alters- und pflegerechter Wohnungen und Wohngemeinschaften
- Ambulant betreuter Pflege-Wohngemeinschaften
- Einer alters- und pflegerechten Wohnumfeld- und Quartiersinfrastruktur



Umsetzungsprüfung „Klimaschutzsiedlung“ (Modellprojekt)

EH 05



Anlassbezogene Umsetzung



EH 02, EH 06, A 05, U 03,
U 04



- Gemeindeverwaltung
- Anwohner
- Gemeinnützige Vereine, TÖB
- Projektentwickler



Planungskosten



Hohe Klimarelevanz

Klimaquartiere lassen sich gegenwärtig über alle drei Programme der Städtebauförderung, wie

- Lebendige Zentren
- Sozialer Zusammenhalt
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung fördern.

In einem ersten Schritt sollte überprüft werden, ob die notwendigen Grundlagen für eine mögliche Durchführung gegeben sind (z.B. Klimaschutzkonzept, Klimaanpassungskonzept, Entwässerung, etc.)



Beschreibung

Die Begrifflichkeiten der Klimaschutzsiedlung, Klimasiedlung oder Klimaquartier bezeichnen ein Gebiet, das in einem ganzheitlichen Ansatz Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der Stadterneuerung prozesshaft umsetzt (Städtebauförderung).

Es besteht generell die Möglichkeit im Rahmen der Städtebauförderung Pilotprojekte durchzuführen, um innovative Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu erproben, um sie dann auf andere Bereiche ggf. entsprechend angepasst zu übertragen. Aus den bisherigen Erfahrungen wurde eine Praxisbox „Klimaquartiere“ mit folgenden Handlungsfeldern quasi als Leitfaden zusammengestellt:

- Gebäude und Städtebau (Wahl der Baustoffe, Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung, Neubau energieeffiziente öffentliche Gebäude, Leerstandsnachnutzung)
- Technische Infrastruktur und Wassermanagement (Nachhaltige Stromerzeugung und Wärmegewinnung, Schwamm-stadt-Modell)
- Grün- und Freiflächen (Stärkung der Biodiversität, Gemeinschafts-/Mietergärten, Qualifizierung öffentlicher Grünflächen → multifunktional)
- Mobilität (Ausbau der E-Mobilität, Stärkung aktiver Mobilität und ÖPNV, ruhender Verkehr)
- Prozesssteuerung (Bürgerbeteiligung, Kooperation, Konzeptionelle Grundlagen)
- Bevölkerung (Beratungs-, Bildungsangebote, Mitmach-Aktionen → Anwohnerschaft)

Die oben genannten Handlungsfelder bilden eine erste Übersicht des integrativen Ansatzes zur Planung und Umsetzung eines Klimaquartiers. Daraus lassen sich erste Anforderungen an ein Quartier ableiten, wie z.B. Zentralität (Versorgung, verkehrliche Anbindung) und städtebauliche Dichte (energetische Versorgung).

Klimasiedlung Ertstadt-Bliesheim

Das Solarquartier+ ist eins von vielen ausgezeichneten Klimaquartieren in NRW.

(DORNIEDEN Gruppe und die YANMAZ Projektentwicklung)



Best Practice



<https://www.ertstadt.de/aktuelles/news/klimaschutzsiedlung-ertstadt-setzt-massstaebe.php>



Sicherung attraktiver Treffpunkte (vereinsungebunden, insbesondere für Jugendliche)

EH 06



Projekt mit Klärungsbedarf



ED 03, EH 05, O 04, O 05



- Gemeindeverwaltung/
Politik
- Jugendliche
- Anwohner
- Vereine



Planungs- und Investitionskosten



Klimaschutz und Klimaanpassung beachten

Wichtig wäre die Benennung von Hauptakteuren, die den Prozess federführend einleiten und steuern. Da insbesondere die Jugendlichen die Zielgruppe bilden, ist die Bildung eines Arbeitskreises aus dem Bereich der Jugendpflege und den interessierten Jugendlichen anzuraten.



Beschreibung

Die Bevölkerung wünscht sich attraktive, qualitativ hochwertige Treffpunkte, die zum Verweilen aber auch zu Aktivitäten einladen. Insbesondere die Jugendlichen bemängelten die Aufenthaltsqualität und das Fehlen vereinsungebundener Angebote im Bereich Sport. Die bisherigen, vorhandenen Treffpunkte für Jugendlichen sollten einer Prüfung hinsichtlich der geäußerten Anforderungen unterzogen werden (z.B. Öffnungszeiten im Bauwagen nur Mittwochs). Im Vordergrund standen die Wünsche nach einem Ort mit Bänken und Überdachung, gerne in der Natur und in Kombination mit Sportangeboten (Calisthenics, Basketball o.ä.). Auch Treffpunkte für alle Generationen wurden genannt, also eine multifunktionale Nutzungsgestaltung.

Mögliches Vorgehen:

- Bestandsaufnahme der vorhandenen Treffpunkte/Plätze (nicht nur für Jugendliche)
- Klärung der Bedarfe und der Rahmenbedingungen (was genau soll entstehen und wo?, Wer soll alles profitieren → Zielgruppe)
- Mögliche Standorte identifizieren, die aufgewertet werden können und sollen

Prüfen, ob Synergieeffekte zu anderen Maßnahmen zu nutzen sind (z.B. DGH, Dorfplätze, Marktplatz, Möblierung und Grüngestaltung). Auch bei den angedachten Maßnahmen zur Klimaanpassung könnten Räume entstehen, die vielfältig nutzbar sind (z.B. Multifunktionale Retentionsräume)

 Best Practice



Marienhöfe (Dresden) - multifunktionaler Spielraum mit Versickerungsfläche + Jugendbereich

Stadt+Grün

Anlagenpark Tübingen - Bewegung im öffentlichen Raum



Bildquellen:

<https://stadtundgruen.de/artikel/marienhoefe-als-multifunktionaler-spielraum-mit-versickerungsflaeche-multicodierung-eines-oeffentlichen-spielplatzes-in-dresden-20353>

<https://stadtundgruen.de/artikel/stuttgart-tuebingen-und-hessen-zeigen-aktuelle-entwicklungen-der-infrastruktur-politik-bewegung-im-oeffentlichen-raum-strategien-und-aktuelle-projekte-new69f307bb51b34260636738#fancybox-galerie-5>