

An den  
Bürgermeister der Stadt Emsdetten  
Herrn Oliver Kellner  
Am Markt 1

48282 Emsdetten

## Fraktion DIE GRÜNEN

Bahnhofstr. 9  
D-48282 Emsdetten

<http://www.gruene-emsdetten.de>

E-Mail:

[fraktion@gruene-emsdetten.de](mailto:fraktion@gruene-emsdetten.de)

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:  
GrüFra

Tag: 28.05.2021

### **Zukunftsfähig wohnen - „Modellprojekt Stadtgebiet West“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kellner,

für die Fraktion DIE GRÜNEN beantragen wir, der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen, der HFS und der Rat mögen beschließen:

„Die nachfolgenden Kriterien und Grundsätze sollen Grundlage der nachhaltigen Entwicklung für den Entwicklungsschwerpunkt West in Emsdetten sein.“

### **Begründung**

Die Stadtverwaltung hat mit der Vorlage 83/2021 „Entwicklungsschwerpunkt West“ eine erste solide Basis für Strukturen und Grundsätze der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen am westlichen Stadtrand vorgelegt. Zwischenzeitlich gab es dazu verschiedene Anträge und erste politische Diskussionen. Wir möchten für diesen Entwicklungsschwerpunkt (Teilflächen A, B und C) im Folgenden weitere richtungsweisende Vorschläge machen und perspektivisch unseren Beitrag zu einer Stadtentwicklung leisten, die Antworten auf die sozialen und ökologischen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts liefern kann.

### **Nachhaltig und sozial gerecht**

Nach einer Studie des Potsdamer Instituts für Klimafolgenforschung entstehen weltweit 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch das Bauen, Betreiben und Abreißen von Häusern, allein 11% entfallen dabei auf die Herstellung von Baustoffen. Aus diesem Grund ist es bei der Entwicklung von neuem Wohnraum notwendig, diese **so nachhaltig und ökologisch wie irgend möglich** zu gestalten.

Ein zweiter zentraler Fokus soll auf die **Bezahlbarkeit** des neu zu errichtenden Wohnraums gelegt werden, durch den möglichst viele Zielgruppen erreicht werden und ein gutes und vielfältiges Miteinander im neuen Stadtgebiet gewährleistet wird. Da Emsdettens Flächen, die zur Bebauung zur Verfügung stehen, sehr begrenzt sind, sollen keine Grundstücke ohne **Verpflichtung zur Bebauung** innerhalb von fünf Jahren nach Grunderwerb vergeben werden.

## Bau- und Wohnformen

Die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen soll die **sehr große Nachfrage** nach Baugrundstücken wenigstens zum Teil befriedigen und die von uns bereits vorgeschlagenen Maßnahmen der Binnenentwicklung (u.a. „Jung kauft Alt“, Aktivierung von baureifen Grundstücken) ergänzen. Um dies mit der **begrenzten Baulandreserve** zu erreichen, ist es notwendig, schon für die Vorentwurfsplanung Kriterien für die Anteile von Gebäudetypen und Grundstücksgrößen zu setzen.

In dem neuen Quartier sollen **verschiedene Einfamilienhaus-Typen** entstehen, insbesondere auch verdichtete Einfamilienhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser). Auch freistehenden Einfamilienhäusern soll der nötige Raum gegeben werden. Zur effizienten Ausnutzung der Bodenfläche soll dies durch **Mehrparteienhäuser** mit entsprechender Geschossigkeit ergänzt werden, da diese ein sehr gutes Verhältnis von Wohnfläche zu versiegelter Bodenfläche aufweisen. Ergänzt werden soll dies durch das Modellprojekt einer ökologischen Siedlung.

Die Aufteilung der Baugrundstücke sollte im Verhältnis von 25% Flächenanteil für Einfamilienhäuser, zu 40% für verdichtete Einfamilienhäuser, also Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser, und zu 35% für Mehrfamilienhäuser erfolgen. In der Summe können so zu zwei Dritteln Einfamilienhäuser und zu einem Drittel Mehrfamilienhäuser entstehen.

## Grundstücksgrößen

Je nach Bauform sollten **maximale Grundstücksgrößen** festgelegt werden, um ein dem städtischen Raum angemessenes Verhältnis von Gebäuden, Freiraum, Verkehrs- und Allgemeinflächen zu erreichen. Ziel sollte es sein, eine **kompakte Gesamtstruktur des Gebietes** zu erreichen, die auch energetische Vorteile hat, ohne den Eindruck von Enge hervorzurufen.

Für die Grundstücke von Einfamilienhäusern sehen wir hier mögliche Obergrenzen bei 450 Quadratmetern, bei verdichteten Einfamilienhäusern bei 350 Quadratmetern.

Dabei sollte auch auf die Erfahrungen aus bereits umgesetzten Wohnprojekten in Emsdetten - „Baugruppe Lerchenfeld“ (Drucksachen 188/2004 und 284/2004), aus dem Handbuch Binnenentwicklung (2006) und im Baugebiet Hörstingsheide - zurückgegriffen werden. Über die Beteiligung der Stadt Emsdetten im Projekt LebensRäume wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung im Jahr 2018 bislang einmalig berichtet. Die Ergebnisse und Erfahrungen der partnerschaftlichen Projektarbeit und insbesondere der Arbeitstreffen der Projekt-/Steuerungsgruppe „LebensRäume“ mit den Interventionskommunen (siehe Anlage 6 der Drucksache/Informationsvorlage 147/2018) sind zu berücksichtigen.

## Eigentum und Miete

Damit das neue Entwicklungsgebiet für eine möglichst breite Zielgruppe mit unterschiedlichen Familien- und Lebensentwürfen interessant wird, sollen die Baugrundstücke für **verschiedene Wohnformen sowohl zur Eigennutzung wie auch zur Vermietung** angeboten werden. So sollte z.B. der Bau von in Emsdetten dringend benötigten **Wohnungen für Singlehaushalte** auch in diesem Wohngebiet anteilig realisiert werden. Die entsprechende **Einbindung von Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Investoren** ist schon in der Entwurfsplanung vorzusehen, um so einen Anteil von mindestens 30% gefördertem Wohnraum sowohl in verdichteten Einfamilien- als auch in Mehrfamilienhäusern zu erreichen.

## Energie

Bei der Energieversorgung des neuen Stadtgebietes soll auf eine **dezentrale Energieerzeugung** in Verbindung mit vorrangig regenerativen Energiequellen gesetzt werden. Alle rechtlichen Möglichkeiten zur verpflichtenden Nutzung von Sonnenenergie (Stichwort „**Solarpflicht**“) sollen umgesetzt werden.

Neben der Stromerzeugung durch Solarzellen sind auch **Blockheizkraftwerke** zu prüfen, die neben Strom auch Wärme liefern. Der Fokus soll auf Erdwärme und Nahwärme gelegt werden, sowie auf die Nutzung von Passivenergie, damit insgesamt möglichst wenig CO<sub>2</sub> durch die Energieerzeugung freigesetzt wird.

Die Umsetzung von **Nahwärmenetzen** hat wiederum bauliche und finanzielle positive Nebeneffekte, da in den einzelnen Objekten Raum eingespart werden kann, und Kosten für Beschaffung, Installation und Wartung verteilter Einzel-Heizungsanlagen vermieden werden.

## Ökologie und Ökonomie

Zur **Vermeidung von grauen Emissionen** beim Bau und Betrieb der neuen Wohneinheiten, sollen möglichst viele ökologische und recycelte Baustoffe verwendet werden. Die hierdurch entstehenden gegenwärtig höhere Kosten können durch staatliche Förderprogramme kompensiert werden. Durch die Ausweisung von Materialausweisen für Gebäude soll ein späterer einfacher Rück- und Umbau möglich sein und Downcycling vermieden werden.

Außerdem soll eine hohe **Nutzungsflexibilität** des neu entstehenden Wohnraums gewährleistet sein, damit die Wohneinheiten sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohner\*Innen angepasst werden können und der Fehlnutzung von Wohnraum langfristig und vorausschauend entgegen gewirkt werden kann.

Ein **klimagerechtes Entwässerungskonzept** unter Berücksichtigung der vorhandenen Wassergräben ist zu realisieren. Immer dann, wenn die Bodenverhältnisse und ein niedriger Grundwasserstand es erlauben, soll dabei eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers nach §51a Landeswassergesetz einer ortsnahen Einleitung in ein Gewässer vorgezogen werden.

Das Anlegen von **Schottergärten** ist aus ökologischen und mikroklimatischen Gründen generell zu verhindern. Hier ist der einstimmige Beschluss des Rates vom 17.12.2019 zur „Entwicklung von Grundsätzen zum Umgang mit Stein-, Kies- und Schotterflächen“ auf Antrag der GRÜNEN zu berücksichtigen (Drucksache 213/2019). Beispielgebende kommunale Beschlüsse dazu wurden andernorts in den vergangenen Jahren bereits gefasst und können rechtliche Orientierung bieten.

Ein **flächendeckendes Grünkonzept**, insbesondere für Grün an zentralen Punkten und auf Gemeinschaftsflächen im Gebiet ist zu entwickeln. Die Stadtverwaltung soll Anregungen und Empfehlungen für eine naturnahe und ökologische Gestaltung der privaten Grundstücke vorhalten. Diese Empfehlungen können mit ergänzendem Informationsmaterial zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Gehölzen, sowie zu insektenfreundlichen Stauden näher erläutert werden. Das Ziel ist es, durch die privaten Gärten zusammen mit der städtischen Bepflanzung eine großräumige Biotop-Vernetzung zu erzielen.

Über angepasste Vorgaben zur Firstrichtung und Dachneigung soll sichergestellt werden, dass sowohl **Dachbegrünung** als auch die oben genannte Solarnutzung auf allen Dachflächen optimal realisiert werden können.

## Mobilität und Verkehr

Durch die **Förderung alternativer, nachhaltiger Mobilität**, durch z.B. eine gute Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz, soll die Entstehung von motorisiertem Individualverkehr verringert werden. Außerdem sollen Car-Sharing-Standorte sowie ein Lastenrad-Verleih-System angeboten und durch eine gut ausgebaute E-Lade-Infrastruktur ergänzt werden. Insgesamt gilt es die gleichberechtigte Teilhabe von Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen und Autofahrer\*innen im neuen Stadtgebiet zu realisieren.

Für den ruhenden Verkehr gilt es, neben gewohnten Lösungen wie Carports oder Garagen innovative Lösungen zu finden, die beispielgebend sein können, wie das Parken in und unter Gebäuden oder Sammelstellplätze für mehrere Häuser/Straßen.

## Modellprojekt

Als Modellprojekt soll im neuen Wohngebiet West auf einem Teil der Fläche eine **zukunftsweisende, ökologische Siedlung** entstehen. Diese würde viele der oben genannten Aspekte verbinden und modellhaft realisieren. Dies bedeutet z.B. die Wohnfläche möglichst effizient und energetisch zu nutzen und durch die Ansprache möglichst vieler verschiedener potenzieller Bewohner\*innen für eine gute Durchmischung des Gebietes zu sorgen. Zudem könnte in diesem Zusammenhang beispielgebend eine alternative und effiziente Nutzung durch Auslagerung von Verkehrsflächen aus dem Innenbereich an den Rand der Siedlung realisiert werden.

Die Fläche für dieses ökologische Modellprojekt wird bei der oben genannten Aufschlüsselung nicht mit eingerechnet.

Durch einen **städtebaulichen Wettbewerb** kann ein solches Modellprojekt innovativ und modern entwickelt werden. Ein so entwickeltes skalierbares Zukunftsmodell könnte beispielhaft für weitere Bauvorhaben in Emsdetten sein und Signalwirkung über die Stadtgrenzen hinaus entfalten.



Christian Sorge  
Fraktionssprecher



Ann-Kathrin Kahle  
Sachkundige Bürgerin



Carsten Lücke  
Sachkundiger Bürger