

Ortsentwicklungskonzept Klein Nordende - Stellungnahmen, Fragen, Anmerkungen und Antworten

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Klein Nordende,

vielen Dank für Ihre zahlreichen Stellungnahmen zum Ortsentwicklungskonzept. Mit diesem Frage- und Antwort-Blatt zu den von Ihnen am häufigsten angesprochenen Themen möchten wir auf die Anmerkungen und Fragen eingehen, die uns bis zum 05. April erreicht haben. Auf detailliertere Anmerkungen zu einzelnen Flächen/Straßen etc. können wir hierbei leider nicht eingehen. Wir haben Ihre Hinweise dennoch gelesen, prüfen sie und bewerten sie im Zuge unserer weiteren Arbeit am Gesamtkonzept.

Allgemeines/Organisatorisches

Wie sieht der weitere Verlauf der Planung insb. im Hinblick auf die Corona-Situation aus? Wird es einen weiteren Workshop geben?

Für die Ergebnispräsentation ist eine Präsenz-Veranstaltung unter Einhaltung der Abstands- und Hygienevorschriften geplant, sofern dann möglich. Ein zusätzlicher Workshop vor der Ergebnispräsentation ist vorerst nicht geplant.

Wachstum

Es ist unklar, ob mit dem Wachstum von 0,75 % ein jährliches Wachstum gemeint ist, oder ob die Gemeinde bis 2040 insgesamt um 0,75 % wachsen soll. Der Prozentsatz von 0,75 % pro Jahr ist zu hoch.

Mit einem 0,75%-igen Wachstum ist das Wachstum der Bevölkerung pro Jahr, ausgehend von der Bevölkerungszahl vom 31.12.2019 (3.337 EW), gemeint. Also ein Gesamtwachstum von 15% (etwa 495 EW) bis 2040. Ein Gesamtwachstum von 0,75%, also lediglich 1-2 hinzukommende Personen pro Jahr, würde erfahrungsgemäß nicht ausreichen, um die Infrastrukturen (Schule, Kitas etc.) langfristig zu halten, eine Neuansiedlung von Angeboten und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen oder der Alterung der Bevölkerung entgegen zu wirken. Die 0,75% pro Jahr stellen nur einen Richtwert dar! Die Gemeinde wird Jahr für Jahr erneut entscheiden, ob, und wenn ja, wie viel Klein Nordende im darauf folgenden Jahr wachsen soll. Hierbei werden die jeweils aktuellen Bevölkerungszahlen, die Bautätigkeiten und die Auslastung der Infrastrukturen überprüft. Ein Rahmen von 0,5%-1% pro Jahr, also ein moderates Wachstum, wird dabei aus fachplanerischer Sicht und Erfahrungswerten aus anderen Gemeinden und Regionen empfohlen.

Warum muss Klein Nordende überhaupt wachsen? Der natürliche Generationswechsel bietet Stabilität, wenn das infrastrukturelle OEK junge Menschen anspricht.

*Ein moderates Wachstum wird empfohlen (s.o.) und entsteht, wenn bedarfsorientierter Wohnraum für Senior*innen, Alleinerziehende oder junge Erwachsene geschaffen wird. So kann sich die Gemeinde an aktuelle und moderne Standards anpassen, auf verschiedene Lebensmodelle eingehen und bleibt damit weiterhin ein attraktiver Wohnort. In Anbetracht des schnell zunehmenden Anteils der Senior*innen im Ort führt ein Null-Wachstum dazu, dass die Anzahl der Geburten voraussichtlich nicht ausreichen wird, Schulen und Kitas langfristig zu füllen. Daraufhin wird der Ort wiederum weniger attraktiv für junge Familien. So wird eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, in deren Verlauf (Versorgungs-)Einrichtungen weniger häufig besucht werden, sie daraufhin ggf. ihr Angebot verringern oder ganz schließen müssen. Auf diese Weise kann der lebendige Dorfcharakter verloren gehen. Das mag in näherer Zukunft vielleicht noch nicht so erscheinen, berücksichtigt man aber den aktuellen Trend zum demographischen Wandel und dessen Auswirkungen auf Städte und kleinere Gemeinden, sollte einer Schrumpfung möglichst frühzeitig entgegengewirkt werden.*

Eine Verdichtung im Ortskern ist der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen.

*Die vorrangige Entwicklung von Wohnraum im Innenbereich wird empfohlen. Das vorgeschlagene Wachstum kann sogar größtenteils über die Entwicklung von Wohnraum im Innenbereich realisiert werden – in Abhängigkeit von der Bereitschaft der Eigentümer*innen, Flächen zur Verfügung zu stellen.*

Ortsentwicklungskonzept Klein Nordende - Stellungnahmen, Fragen, Anmerkungen und Antworten

Letztlich entscheidet die Gemeinde über Bebauungspläne, welche Flächen wann entwickelt werden.

Mit den zusätzlichen Realisierungsreserven von 300 WE wird unterstellt, dass andere Potenzialflächen im Ort nicht zur Verfügung stehen. Sollte das eintreten, würde das zu einem 2%-igen Wachstum führen.

Das Prinzip der „Potenzialflächen“ ist es, mehr Flächen „auf Lager“ zu haben, als die Gemeinde für das geplante Wachstum von 0,75% benötigt (z.B. ist nicht jeder Grundstückseigentümer verkaufsbereit). Die politischen Gremien können dann im Nachgang zum Ortsentwicklungskonzept im Rahmen ihrer weiteren Arbeit zwischen diesen Flächen auswählen. Insgesamt sollen nur so viele Flächen bebaut werden, bis der Zielwert von 0,75% erreicht ist.

Alle Potenzialflächen wurden nach aktuellem Erkenntnisstand (Lage, Verfügbarkeit, Restriktionen wie Erschließung, Landschaftsschutz etc.) ausgewählt und sind Vorschläge dafür, welche Flächen innerhalb der nächsten 20 Jahre entwickelt werden könnten. Es wurden einige weitere Flächen diskutiert und allerdings verworfen, auf denen eine Bebauung ebenfalls grundsätzlich möglich wäre.

Bebauung

Warum sind kaum Flächen für EFH vorgesehen? MFH zerstören das Ortsbild und werden nicht befürwortet.

*In Klein Nordende fehlt vor allem bedarfsorientierter Wohnraum für Senior*innen (die ihr Einfamilienhaus/Grundstück nicht mehr allein halten können oder möchten), alleinerziehende Eltern oder junge Leute, die einen eigenen Haushalt gründen, aber gerne im Ort bleiben möchten. Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum oder alternative Wohnformen wie generationsübergreifendes Wohnen können durch den Bau von Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Klimawandel stellen Mehrfamilienhäuser auch im ländlicheren Raum eine gute Möglichkeit dar, flächensparsam Wohnraum zu schaffen, ohne die Landschaft in größerem Maß zu beeinträchtigen. Ziehen bspw. Senior*innen oder Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind in eine Wohnung, werden die bereits bestehenden Einfamilienhäuser für junge Familien frei und können ohne Infrastrukturfolgekosten genutzt werden. Durch Instrumente der Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass Mehrfamilienhäuser sich mit vorgegebener Größe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.*

Darstellen der zeitlichen Reihenfolge der Bebauung gewünscht.

Eine genaue zeitliche Reihenfolge für die Bebauung der Flächen wird im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes nicht festgelegt, sondern bleibt der weiteren Bauleitplanung, also der Arbeit der politischen Gremien der Gemeinde vorbehalten. Die Auswahl der Flächen, die tatsächlich bebaut werden sollen aus der Gesamtheit der Potenzialflächen und die Entwicklung dieser Flächen sollen nicht auf einmal, sondern nach und nach stattfinden, je nach aktuellem Bedarf. Dabei wird allerdings empfohlen und ist auch so vorgesehen, zunächst zentral liegende Flächen im Innenbereich zu entwickeln, wie beispielsweise die Fläche an der Dorfstraße gegenüber dem REWE-Markt oder die Fläche an der Schulstraße westlich der Grundschule.

MFH sollen an den Ortsrand, sich in das Ortsbild einfügen und nicht zu hoch gebaut werden. Es braucht Regeln: Vorgaben für eine „luftige“ Bauweise, Grünflächen und Schutzstreifen.

*Mehrfamilienhäuser (MFH) machen vor allem an den Standorten Sinn, an denen Supermarkt, Schule und Bushaltestellen schnell und fußläufig erreichbar sind. Über die Bauleitplanung können Baugrenzen, max. Höhe, Dachformen, Grünflächen etc. festgelegt werden. Weitere planerische Instrumente wie die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens können dazu beitragen, dass neue Gebäude sich bestmöglich ins Ortsbild einfügen. Diese Regelungen sind zu treffen, wenn tatsächlich Bebauungspläne entstehen. Die Erstellung von Bauleitplänen wiederum beinhaltet eine umfassende Bürger*innen-Beteiligung.*

Ortsentwicklungskonzept Klein Nordende - Stellungnahmen, Fragen, Anmerkungen und Antworten

bzgl. der Hinweise/Anmerkungen zur Hinterlandbebauung

Die Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken in zweiter Reihe soll lediglich als Chance für die dort bereits wohnenden Personen dienen, z.B., um den eigenen Kindern den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen. Dort, wo solch eine weitere Bebauung ausdrücklich gewünscht ist, sollte dies auch umsetzbar sein und unterstützt werden. Sollte es in diesem Fall zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kommen, kann dort über Regelungen zur Höhe und Geschossigkeit entschieden werden.

Daseinsvorsorge

Gewünscht ist ein langfristiger Plan für einen Ortskern mit Treffpunkten, Spielplatz, KiTa etc. Wo so eine Apotheke angesiedelt werden?

*Hier grenzen die oben genannten zentral liegenden Flächen an (z.B. gegenüber Rewe). Diese Flächen sind für multifunktionale Nutzungen wie Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Pflegeeinrichtungen, KiTa, Spielplätze etc. ideal, da sie für alle Bewohner*innen gut erreichbar sind.*

Umwelt/Natur

Innerorts liegende Grünflächen sollen erhalten und ggf. in „Erholungsflächen“ umgewandelt werden.

Der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen werden in der Karte und auch im Bericht aufgeführt.

Naherholung/Freizeit

Es mangelt im Ort an Spielplätzen

Vorschläge für Spielplätze, Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte werden dort, wo es sinnvoll erscheint und wo Bedarf besteht, in der Karte aufgeführt.

Verkehr/Straßen/Wege

Wurde das Thema mit dem Radschnellweg hinreichend betrachtet?

Der Radschnellweg wird in der späteren Karte und im Bericht behandelt. Die endgültige Entscheidung über den Verlauf des Weges steht derzeit noch aus, wird aber in der weiteren Arbeit berücksichtigt.

Gibt es ein Mobilitätskonzept, das die Zunahme an Einwohnern und Freizeitmöglichkeiten berücksichtigt?

Ein Verkehrsplanungsbüro wurde bereits eingeschaltet, um Abschätzungen zu den einzelnen Flächen abzugeben und die derzeitige Verkehrssituation (Auto-, Rad- und Fußverkehr) einzuschätzen. Konkretere Untersuchungen finden dann statt, wenn eine Fläche tatsächlich bebaut wird.

bzgl. der Hinweise zum Wegenetz

*Die Anmerkungen werden berücksichtigt, das konzeptionelle Wegenetz wird geprüft und ggf. an einigen Stellen abgeändert. Die eingezeichneten Wege sollen keine ausgebauten Straßen darstellen, sondern kleinere naturnahe Pfade oder Wanderwege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.*

Wie werden Anreize geschaffen, damit auf Fahrrad oder ÖPNV umgestiegen wird?

U.a. durch die Verbesserung der Sicherheit und Durchgängigkeit des Radwegenetzes und/oder durch die Anpassung/Verbesserung der Bus-Abfahrzeiten (z.B. an Abfahrzeiten der Bahn), ggf. eine Änderung der Route oder zusätzliche Haltestellen inkl. eines barrierefreien Ausbaus. Diese Verbesserungsmöglichkeiten werden im Maßnahmenkatalog aufgeführt.

Wirtschaft

Es soll bei kleinen Unternehmen und Landwirtschaft bleiben.

Insb. ortsansässige Unternehmen sollen gefördert werden und bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen Priorität haben.