



Ergebnisse aus dem Workshop zum Themenfeld „Fortschreibung der Altortbebauungspläne und Innenentwicklung“ am 05.12.2023

Treffen im Rathaus um 19 Uhr: 8 Teilnehmer

Herr Beutel berichtet, dass die Altortbebauungspläne in Winden fortgeschrieben werden sollen. Aktuell wird die Ausschreibung zur Beauftragung eines Planers noch einmal wiederholt werden müssen. Dies wird von Seiten der Verwaltung vorbereitet.

Inhaltlich soll im Rahmen des Workshops nun u.a. die Chance genutzt werden, den zukünftigen Planern, einzelne für die Bürgerinnen und Bürger wichtigen Punkte zur weiteren Entwicklung des Altortbereiches und damit einhergehendem Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes, vorab an die Hand zu geben.

Relevante Themen:

- Ziel: Innenentwicklung durch zusätzliche Schaffung von Wohnraum vorantreiben, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren.
- Baugrenzen sind vor allem in der zweiten Reihe zu eng gesetzt. Sie verlaufen meist direkt an bestehenden Gebäuden. Eine Erweiterung – sei es nur mit einer Terrasse – wäre an der Stelle nicht möglich. Eine maßvolle Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze wäre wünschenswert.
- Die Anzahl der Wohneinheiten (4 WE pro Grundstück) sollte entweder erhöht oder komplett auf die Festsetzung verzichtet werden. Es soll die Möglichkeit gegeben werden innerörtlichen und dort ggf. kleinteiligen Wohnraum zu schaffen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist dabei sehr einschränkend. Zur Regulierung wäre es denkbar pro Wohneinheit zukünftig zwei Stellplätze zu fordern, die auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen.
- Die Wand- und Firsthöhe sollte zukünftig als maximale Höhe und in Orientierung am Bestand festgelegt werden.
- Für die landwirtschaftlichen Betriebe sollten Ausnahmen hinsichtlich der überbaubaren Flächen gelten, um diesen die Möglichkeit für Erweiterungen an der bestehenden Betriebsstätte zu geben.
- Ausnahmen sollten auch für bestehende Anwesen gelten, die bereits jetzt die maximale überbaubare Fläche mit den bestehenden Gebäuden überschreiten. Die Gebäude wurden z.T. bereits weit vor dem Erstellen der Altortbebauungspläne (1993) errichtet und können die dort festgesetzte überbaubare Fläche aktuell bereits nicht einhalten. Hier wäre es gut, wenn die Möglichkeit für geringfügige Erweiterungen gegeben wird, so dass die bestehenden Gebäude weiterhin genutzt werden.
- Bei der Erweiterung der Baugrenzen bzw. der generellen Überbaubarkeit und Gestattung von Ausnahmen sollten die Themen Natur, Klima und Oberflächenwasser unbedingt intensiv mit betrachtet werden.



- Denkmalzone im Ortskern: welche Festsetzungen gelten hier? Die Vorgaben der Denkmalbehörde oder die Festsetzungen des Bebauungsplanes? -> Verwaltung klärt die Fragestellung.
- Insgesamt ist man sich einig, dass das attraktive Ortsbild mit den vielen ortsbildprägenden Gebäuden erhalten werden sollte. Die Veränderungen oder Lockerungen der Festsetzungen sollten dementsprechend hauptsächlich die 2. Reihe-Bebauung betreffen, die von der Straßenseite weniger einsehbar ist. Die Scheunenzeile an sich bzw. die klassische Haus-Hof-Bauweise sollte im rückwärtigen Bereich als prägendes Element trotzdem als solche erhalten werden.

Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung:

- Die Fördermöglichkeiten im Rahmen des VV-Dorf z.B. bei Sanierung von Ortsbildprägenden Anwesen im Sinne der Dorferneuerung ist vielen nicht bekannt.
- Die Bürgerinnen und Bürger sollen via Amtsblatt auf die Möglichkeiten aufmerksam gemacht werden.
- Es wird zudem angeregt auf Verbandsgemeindeebene einen Infoabend zum Thema „Fördermöglichkeiten bei Sanierung“ anzubieten.