Konzept zur Steuerung einer nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung in Bad Zwischenahn

Zwischenbericht

November/Dezember 2015

NWP Planungsgesellschaft mbH

Ausschuss für Planung Energie und Umwelt am 01.12.2015

- **Typ A:** „Baulücken“
  (nicht bebaute, freie Grundstücke)

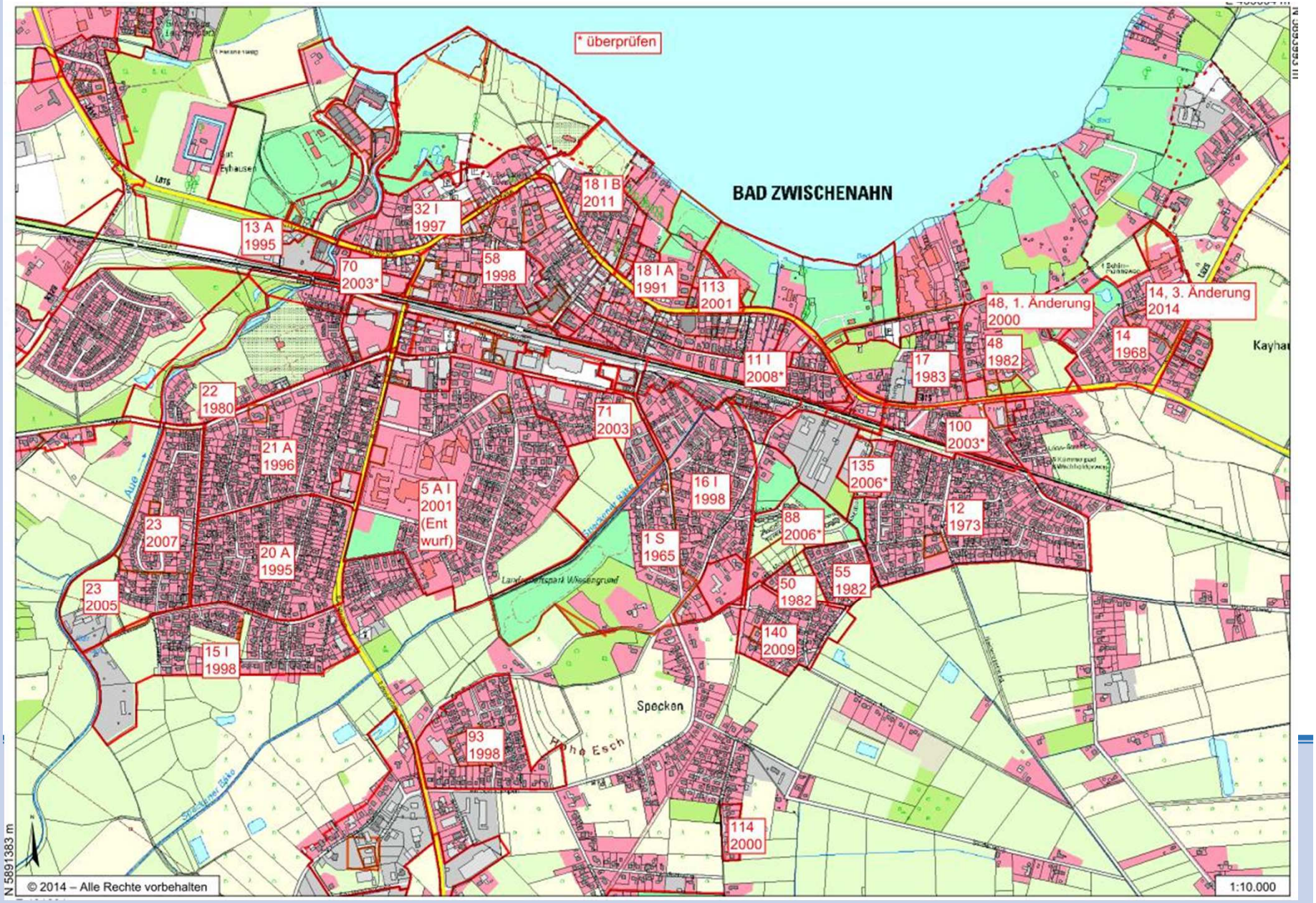
- **Typ B:** „Ersatzbau“
  (Abriss und anschließender Neubau)

- **Typ C:** „Zusätzliche Bebauung“
  (freie Flächen auf großen Grundstücken)

- **Typ D:** „Private Erschließung“
  (Verdichtungsmöglichkeiten durch Zusammenlegung von Grundstücken)

- Typ E: „Zusammenhängende Flächen“
  (mehr als drei Grundstücke nebeneinander)

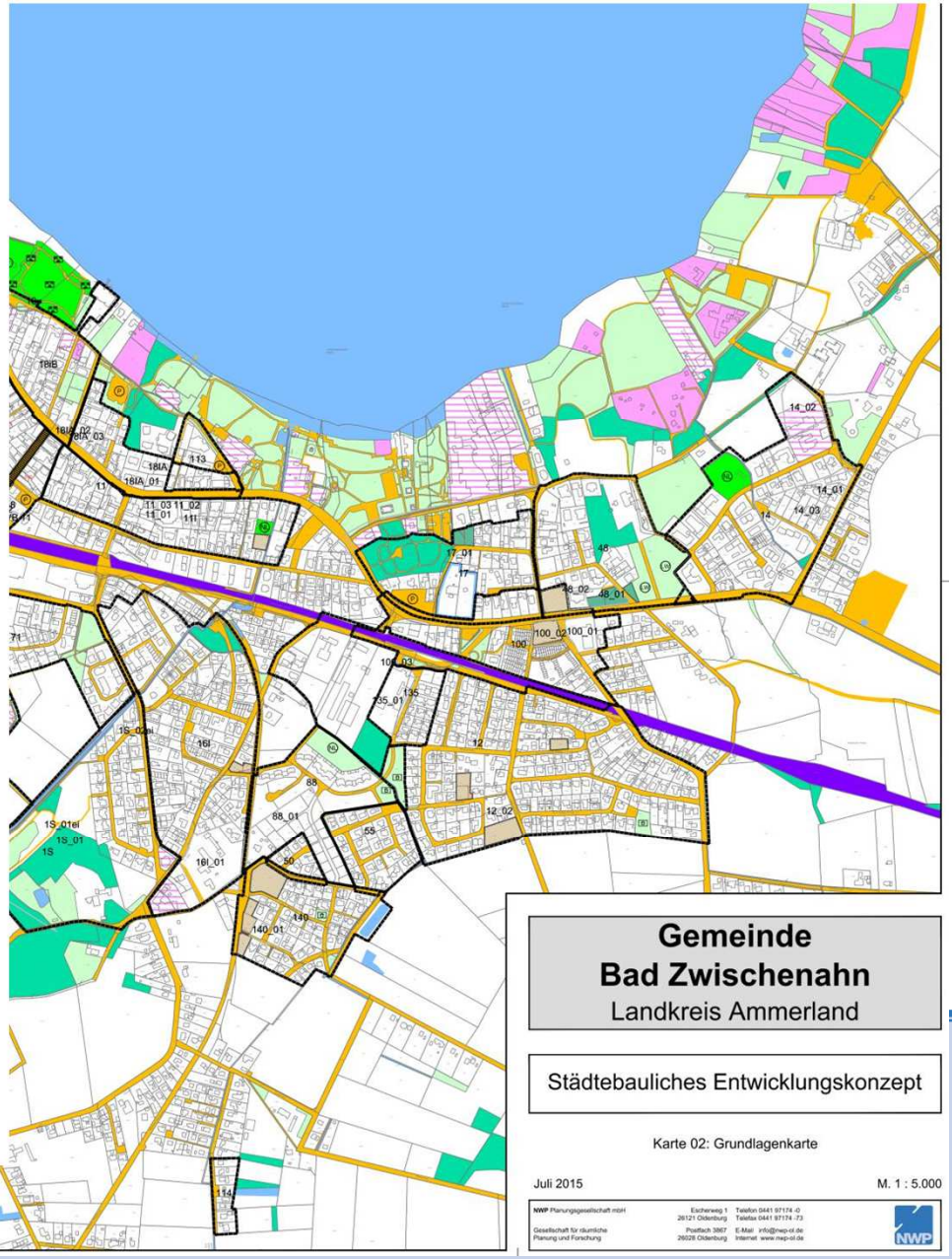
Übersicht Bebauungsplangebiete



Ermittlung der Grundstrukturen

Legende Grundlagen

- Straßen/ Wege
- Parkplatz
- Marktplatz
- Wohnmobilstellplatz
- Fahrradstation
- Fußgängerzone
- ZOB
- Bahnhof
- Bahnlinie
- Sport, Freizeit und Erholung
- Grün- und Freiflächen
- Fläche für die Landwirtschaft
- zweckgebundene Grünfläche
- Friedhof
- Parkanlage
- Natur- und Landschaftsbezogene Nutzung oder Festsetzung
- Wald/ dichtes Gehölz
- Bebauung zulässig
- Wasserschutz
- Infrastruktur: Kindergarten/ Schule/ Sportanlage/ Friedhof/ Kirche/ Pflegezentrum/ Polizei/ Sonstige Behörden



Gemeinde Bad Zwischenahn
Landkreis Ammerland

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Karte 02: Grundlagenkarte

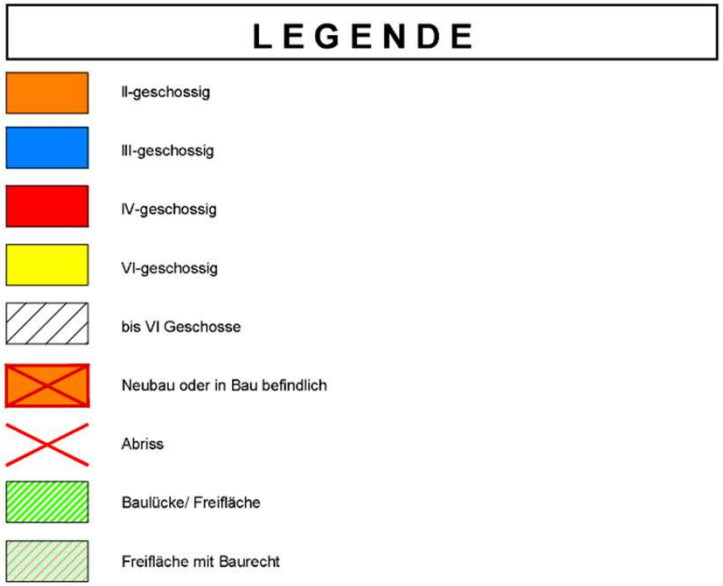
Juli 2015 M. 1 : 5.000

LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

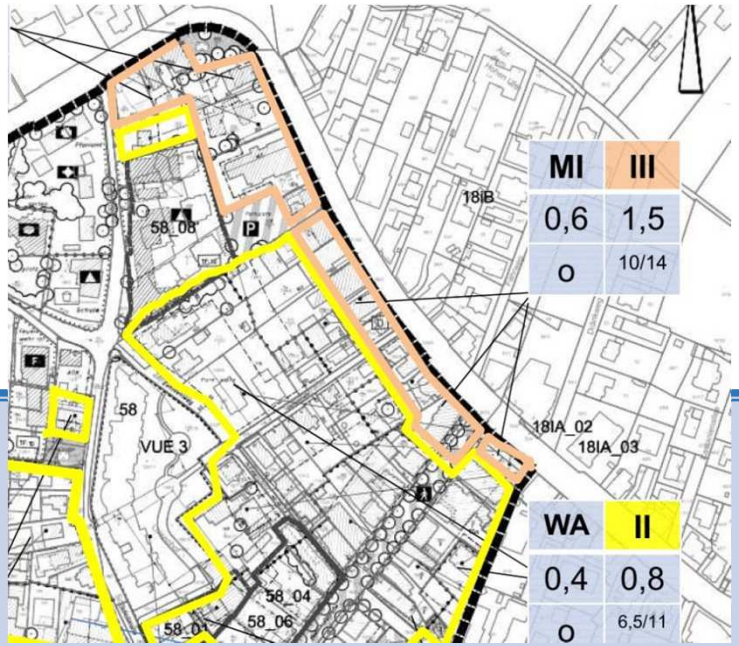
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Analyse / Methodik

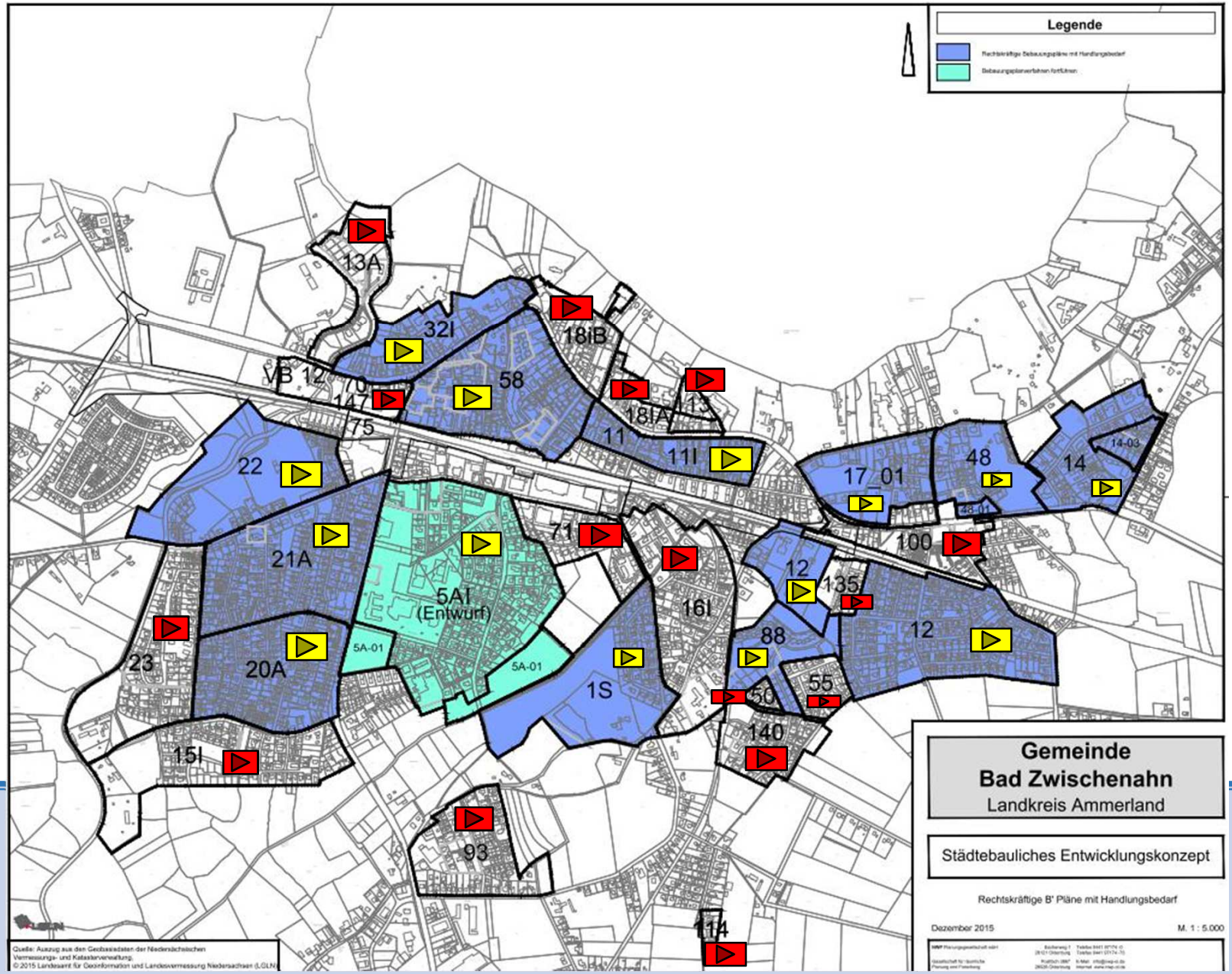
- *Auswertung der geltenden Bebauungspläne im Hinblick auf die Ausnutzungsziffern*
- *Vergleich der zulässigen / mit der realen Ausnutzung in den Bebauungsplangebieten*
- *Erfassung von Baulücken*
- *Erfassung von schützenswerten Freiräumen/Grünstrukturen*
- *Überprüfung der Sekundäranalyse durch Befahrung (Stichproben !!!)*


LEGENDE
II-geschossig
III-geschossig
IV-geschossig
VI-geschossig
bis VI Geschosse
Neubau oder in Bau befindlich
Abriss
Baulücke/ Freifläche
Freifläche mit Baurecht

Peterstraße
Gartenstraße
Luisenhof
Bahnhofstraße
18iB
58_08
58_04
58_06
58_01
58
VUE 3


MI
III
0,6
1,5
o
10/14
WA
II
0,4
0,8
o
6,5/11
18iB
58_08
58
VUE 3
18IA_02
18IA_03
58_04
58_06
58_01

Diakonie
Pfarramt
Kinder-tagesstätte
KVHS
Feuer-wehr
18iB
58_08
58
VUE 3
18IA_02
18IA_03


Legende
Rechtskräftige Bebauungspläne mit Handlungsbedarf
Bebauungsplanverfahren fortführen
13A
32I
18iB
58
18iA
11
11I
17_01
48
14
14-03
22
21A
5AI
(Entwurf)
5A-01
71
16I
100
12
135
88
55
50
140
23
20A
1S
15I
93
114
Gemeinde
Bad Zwischenahn
Landkreis Ammerland
Städtebauliches Entwicklungskonzept
Rechtskräftige B' Pläne mit Handlungsbedarf
Dezember 2015
M. 1 : 5.000

Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 32 I (1997) **„Langestraße - Nordseite“**	**Wohn- und Geschäftsbereich im Ortskern mit Verdichtung** (WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II bis III Vollgeschosse zulässig, SO Hotel IV Vollgeschosse) WA, MI im Bestand bis II Vollgeschosse, Freiflächen mit Baurecht vorhanden	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten ➢ Beschränkung der Gebäudelängen ➢ Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten ➢ Rücknahme von III Vollgeschossen
B- Plan 58 (1998) **„Schulstraße“**	**Ortskern mit touristischer Bedeutung** (WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II bis III Vollgeschosse zulässig) im Bestand bis II Vollgeschosse, Vorhaben der Nachverdichtung erkennbar	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten ➢ Rücknahme von III Vollgeschossen ➢ Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten ➢ Prüfung rückwärtiger Bauflächen
B- Plan 11 I (2008) **„Peterstraße/ In der Horst“**	**Wohn- und Mischgebiet** in zentraler Lage mit starker und gewollter Verdichtung	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Regulierung von Baurechten ➢ Rücknahme von III Vollgeschossen
B- Plan 17 (1983) **„Lieneworth“ (1.Änderung)**	**Wohngebiet mit touristischer Bedeutung in Ortsmitte** (WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) im Bestand I geschossige Bebauung mit II geschossiger Bebauung durchmischt, (Mehrfamilienhäuser) Ersatzbauten vorhanden, Freiflächen mit Baurecht vorhanden	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten ➢ Beschränkung Gebäudelängen ➢ Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990 ➢ Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten

Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 48 (1982) **„Weisser Weg“**	**Wohngebiet mit touristischer Bedeutung in Ortsmitte** (WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) im Bestand I geschossige Bebauung mit II geschossiger Bebauung durchmischt, (Mehrfamilienhäuser) Ersatzbauten vorhanden, Freiflächen mit Baurecht vorhanden	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten ➢ Beschränkung Gebäudelängen ➢ Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990 ➢ Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten
B- Plan 14 (1968) **„Am Schlart“**	**Ortskernnahes Wohngebiet** (WA, SO, II Vollgeschosse zulässig) im Bestand höhere Ausnutzung und kompakten zweigeschossigen Baukörpern Ersatzbauten vorhanden	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme von Baurechten ➢ Beschränkung Gebäudelängen ➢ Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990
B- Plan 12 (1973) **„Heideweg“**	**Zentrales Wohngebiet** (WA, MI, neben II Vollgeschossen auch III Vollgeschosse zulässig) im Bestand überwiegend I Vollgeschoss geringen Verdichtungsansätzen durch II Vollgeschosse	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten (siehe Vorentwurf 2008) ➢ Reduzierung der zul. Vollgeschosse ➢ Sicherung innerer Freiflächen durch Rücknahme von überbaubaren Flächen ➢ Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990 ➢ Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten

Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 88 (2006) **„Am Speckener Moorkanal“**	**Neubaugebiet in der Ortsmitte** (WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) höhere Verdichtung durch Riegelbebauung (Lärmschutz) und kompakten eingeschossigen Baukörpern im Bau, Geplante Einfamilienhausbebauung	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme von Baurechten ➢ Rückstufung im WA 2 durch Beschränkung Gebäudelängen und Reduzierung der zulässigen Versiegelung
B- Plan 1S (1965) **„Specken“**	**Klassisches Einfamilienhausgebiet** (WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) geringe Verdichtungsansätze	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten ➢ Begrenzung Wohneinheiten ➢ Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990 ➢ Reduzierung auf I Vollgeschoss im Süden
B- Plan 22 (1980) **„Diekweg Nord“**	**Wohngebiet in zentraler Lage** (WA,WR, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig, Grünfläche Friedhof) nur geringe Verdichtungsansätze, Freiflächen vorhanden	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Überprüfung der Ziele des B-Planes ➢ Umfang der Friedhofserweiterung prüfen

Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 21A (1996) **„Memeler Straße/ Danziger Straße“**	**Zentrales Wohngebiet** (WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) mit geringen Verdichtungsansätzen im für II Vollgeschosse vorgesehenen Bereich	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Regulierung von Baurechten ➢ Steuerung der Wohneinheiten
B- Plan 20A (1995) **„Breslauer Straße/ Königsberger Straße“**	**Zentrales Wohngebiet** (WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) mit geringen Verdichtungsansätzen im vorgesehenen Bereich	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ Ggf. Regulierung von Baurechten ➢ Steuerung der Wohneinheiten ➢ Überprüfung der überbaubaren Flächen
B- Plan 5 AI (2001-Entwurf) **„Östlich vom Reihdamm“**	**Wohngebiet im Anschluss an zentrale Lage/ Schulgelände** (WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) Verdichtung quartiersweise vorhanden	**Festlegung der Entwicklungsziele** ➢ B-Plan Verfahren weiterführen

Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 50 und 55 (1982) **„Vor dem Moor“ und „Specken Ost“**	Klassisches Einfamilienhausgebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 13A (1995) **„Kurgebiet Eyhausen/ Östlich der Straße Am Delf“**	Wohn-, Misch- und Sondergebiet, Freifläche vorhanden	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 70 (2003) **„Mühlenstraße/ Lange Straße/ Eyhauser Allee“**	Zentrales Mischgebiet, Verdichtung entsprechend der Festsetzungen, Ersatzbauten	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 23 (2007) **„Zwischenahner Feld“**	Randliches Wohngebiet mit geringen Verdichtungsansätzen und Gewerbe	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 15 I (1998) **„An den Wiesen“**	Randliches Wohngebiet mit geringen Verdichtungsansätzen und Kläranlage, Bauantrag für eingeschossige Wohnbebauung	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 18 IB (2011) **„Auf dem Hohen Ufer“**	Wohngebiet und Mischgebiet in zentraler touristischer Lage, Stärkere Verdichtung , Freiflächen vorhanden	➢ Kein Handlungsbedarf

Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 18 IA (1991) **„Auf dem Hohen Ufer“**	Wohngebiet und Mischgebiet in zentraler touristischer Lage, Stärkere Verdichtung	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 113 (2001) **„In der Horst/ Auf dem Hohen Ufer“**	Sondergebiet und Mischgebiet in zentraler touristischer Lage, Stärkere Verdichtung	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 71 (2003) **„Kleine Wehe“**	Wohn- und Mischgebiet in zentraler Lage mit Verdichtungsansätzen	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 93 (1998) **„Am Busch“**	Wohn-, Misch und Gewerbegebiet in Specken, keine Verdichtung, Bauflächen noch nicht ausgenutzt	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 16 I (1998) **„Speckener Weg“**	Wohn- und Mischgebiet im Anschluss an zentrale Lage mit Verdichtungsansätzen	➢ Kein Handlungsbedarf

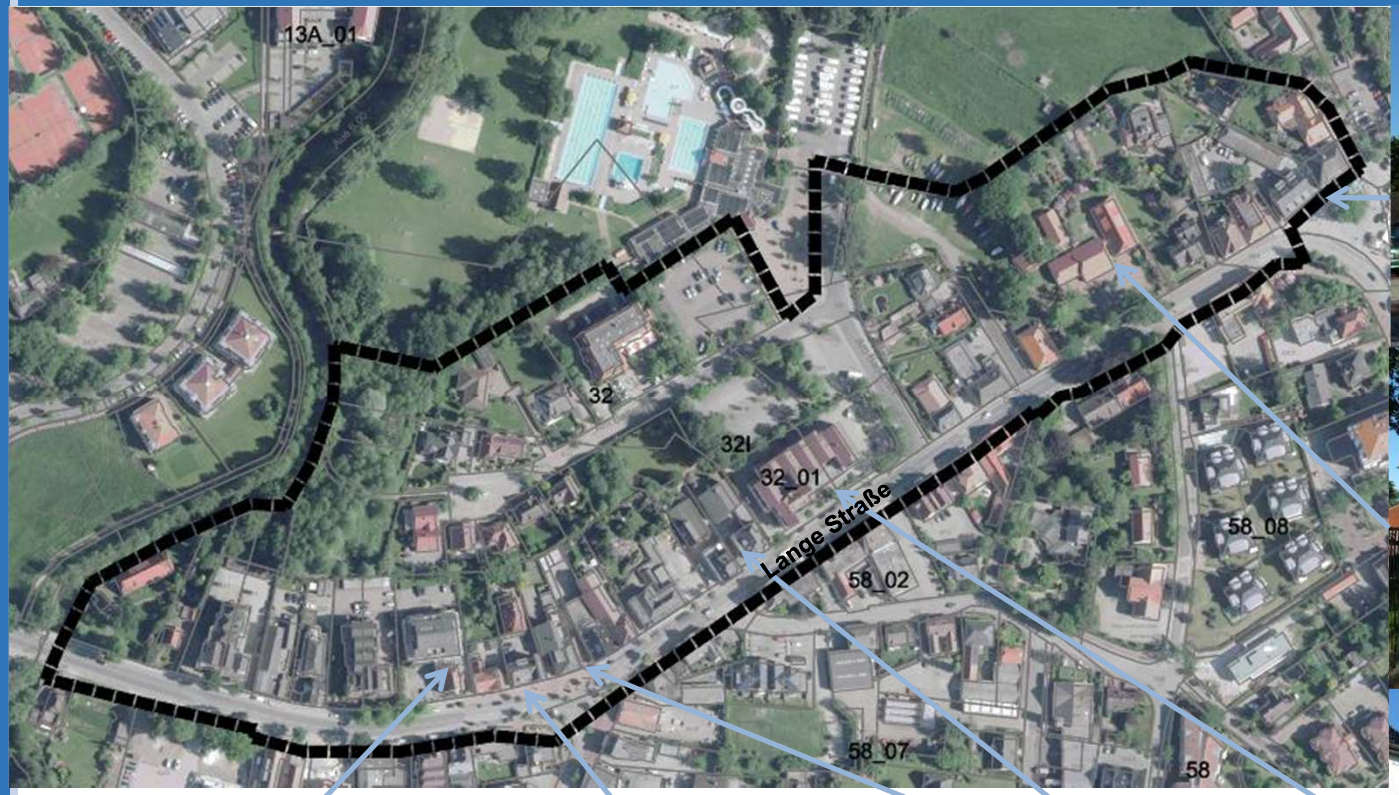
Bebauungsplan	Gebietsbeschreibung	Handlungsbedarf
B- Plan 100 (2003) **„Ortseingang Ost“**	Wohn- und Mischgebiet in zentraler Lage mit mehreren Verdichtungsbereichen Freifläche für Ersatzbau ?	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 140 (2009) **„Südlich Vor dem Moor“**	Wohngebiet in zentraler Lage nur kleine Verdichtungsansätze	➢ Kein Handlungsbedarf
B- Plan 114 (2000) **„Am Moosgraben“**	Wohngebiet in Specken, Keine Verdichtungsansätze	➢ Kein Handlungsbedarf

Steuerungsmöglichkeiten für eine verträgliche Entwicklung

Handlungsbedarf	Maßnahmen
Bestandssicherung / verträgliche Verdichtung Regulierung und Rücknahme der Baurechte	Rücknahme der Geschossigkeit Rücknahme der überbaubaren Flächen, Begrenzung der Gebäudelängen, Begrenzung der Höhenentwicklung (Sockelhöhe, Traufhöhe, Gebäudehöhe) Begrenzung der Versiegelung/Stellplätze (Anwendung BauNVO 1990) Begrenzung der Wohneinheiten
Verträgliche gezielte Nachverdichtung Regulierung und Erhöhung der Baurechte	Erhöhung der Geschossigkeit Erweiterung der überbaubaren Flächen, Begrenzung der Gebäudelängen, Begrenzung der Höhenentwicklung (Sockelhöhe, Traufhöhe, Gebäudehöhe) Begrenzung der Versiegelung (Anwendung BauNVO 1990) Begrenzung der Wohneinheiten

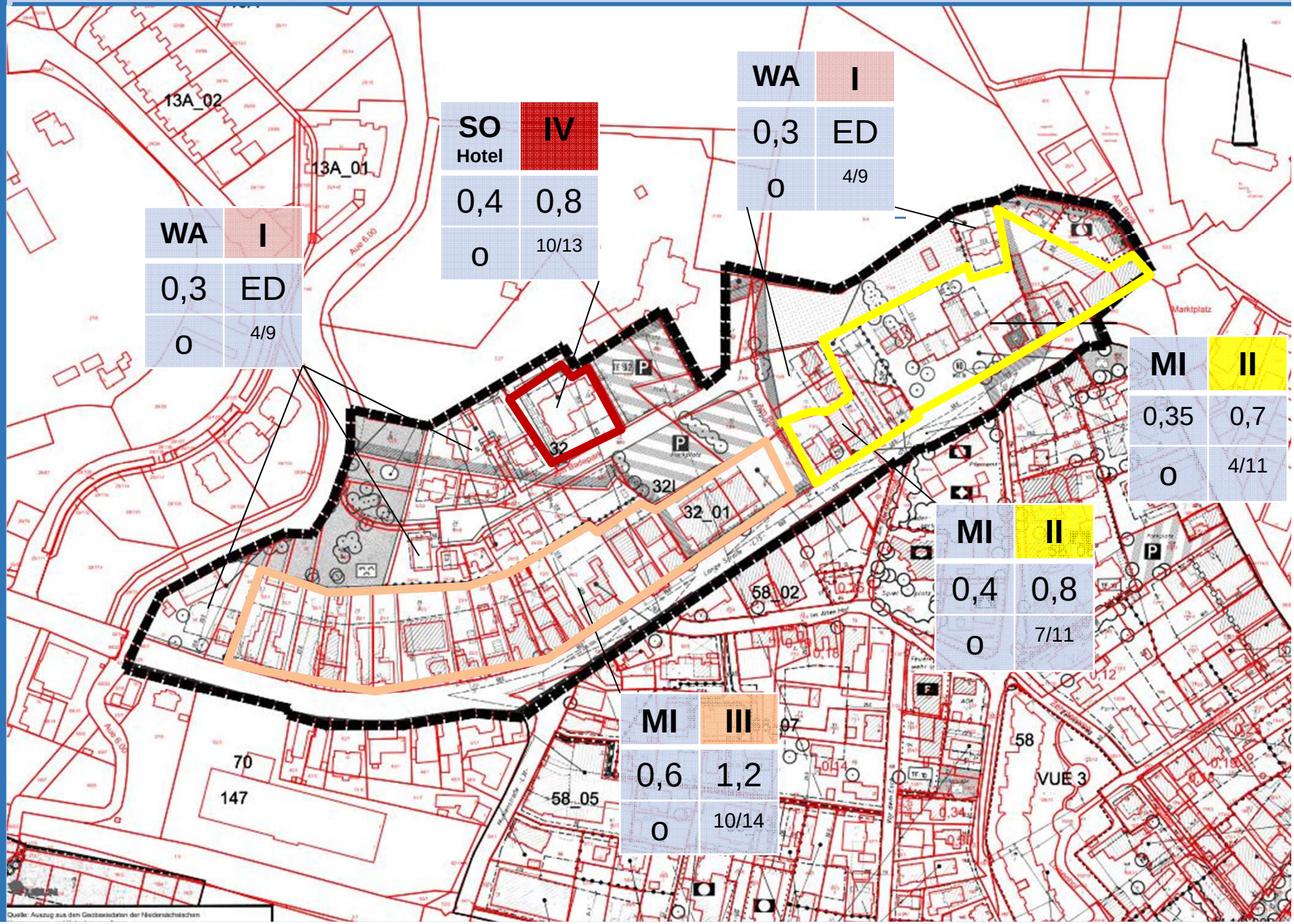
Bebauungspläne mit Handlungsbedarf

B- Plan 32 I (1997) - Bestandssituation



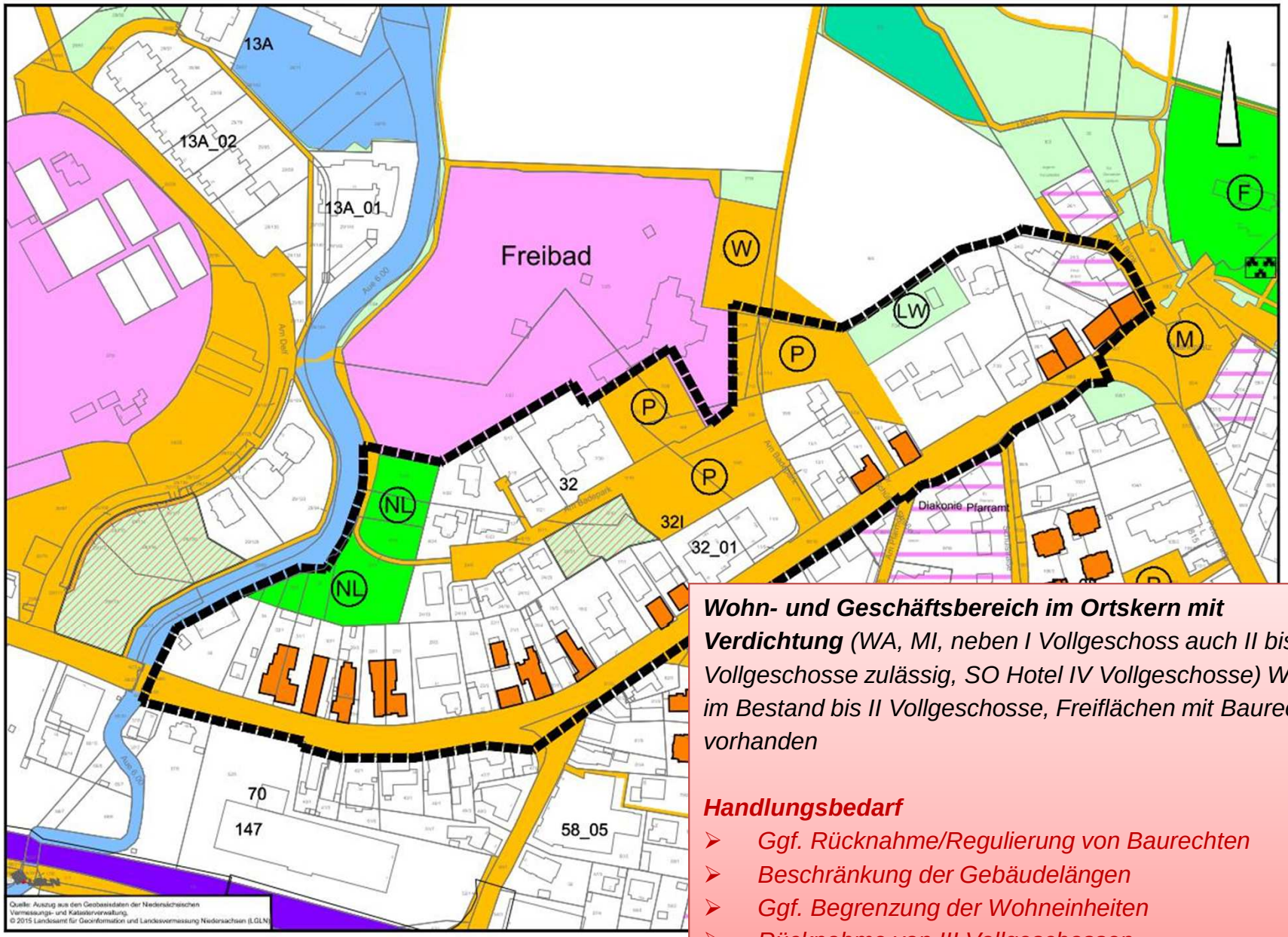
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 32 I (1997) – rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 32 I (1997) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

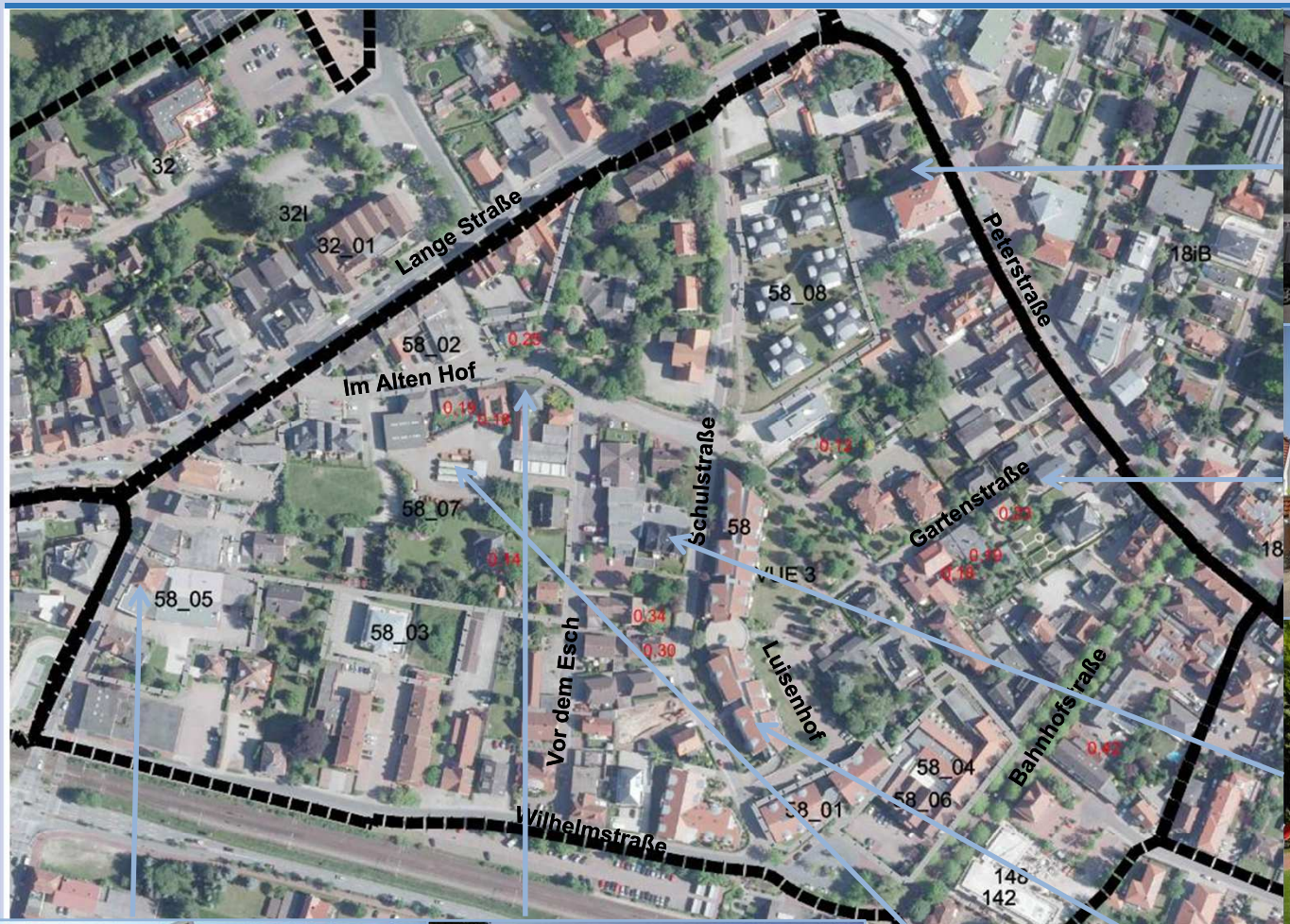


Wohn- und Geschäftsbereich im Ortskern mit Verdichtung *(WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II bis III Vollgeschosse zulässig, SO Hotel IV Vollgeschosse) WA, MI im Bestand bis II Vollgeschosse, Freiflächen mit Baurecht vorhanden*

Handlungsbedarf

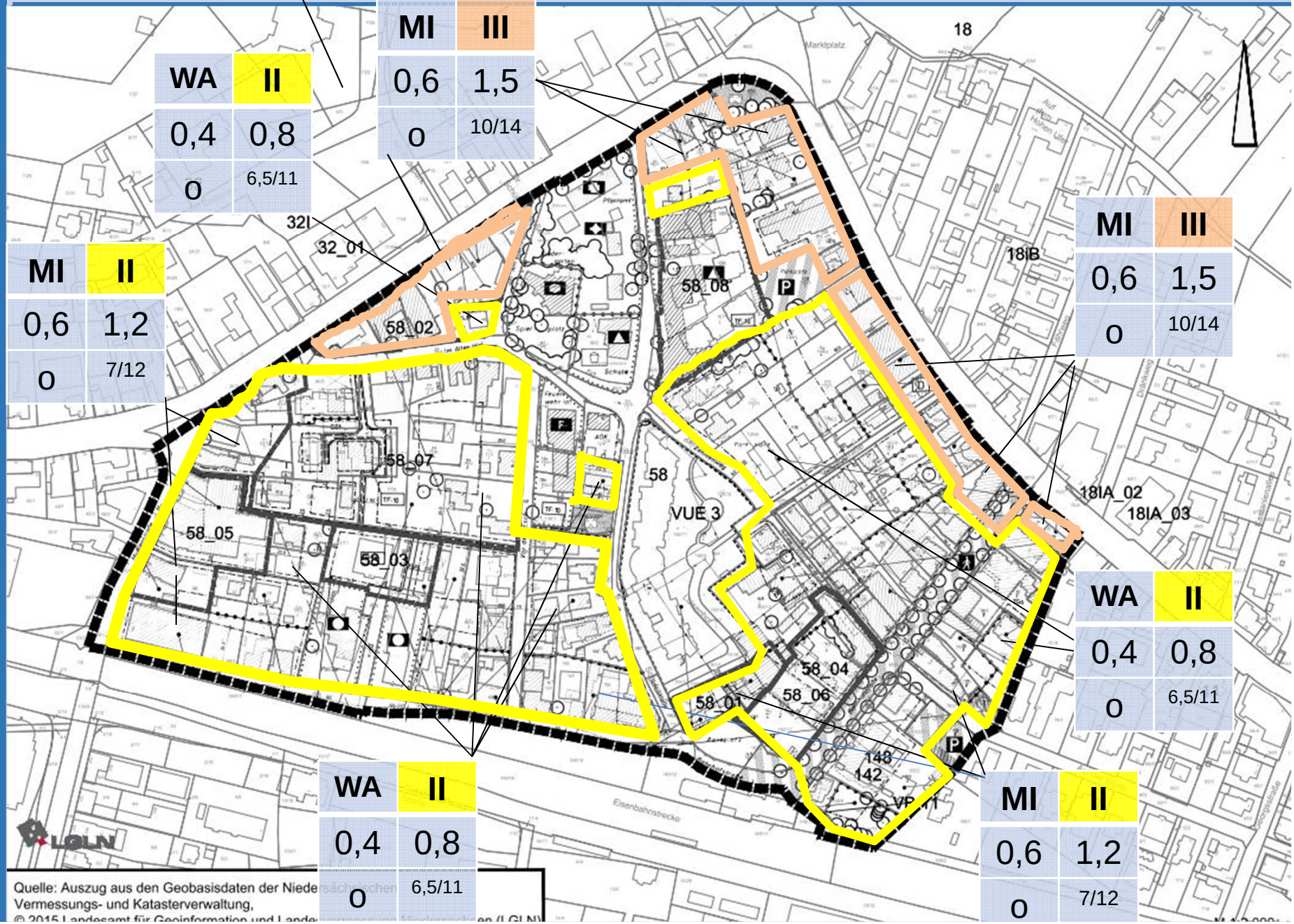
- *Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten*
- *Beschränkung der Gebäudelängen*
- *Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten*
- *Rücknahme von III Vollgeschossen*

B- Plan 58 (1998) - Bestandssituation

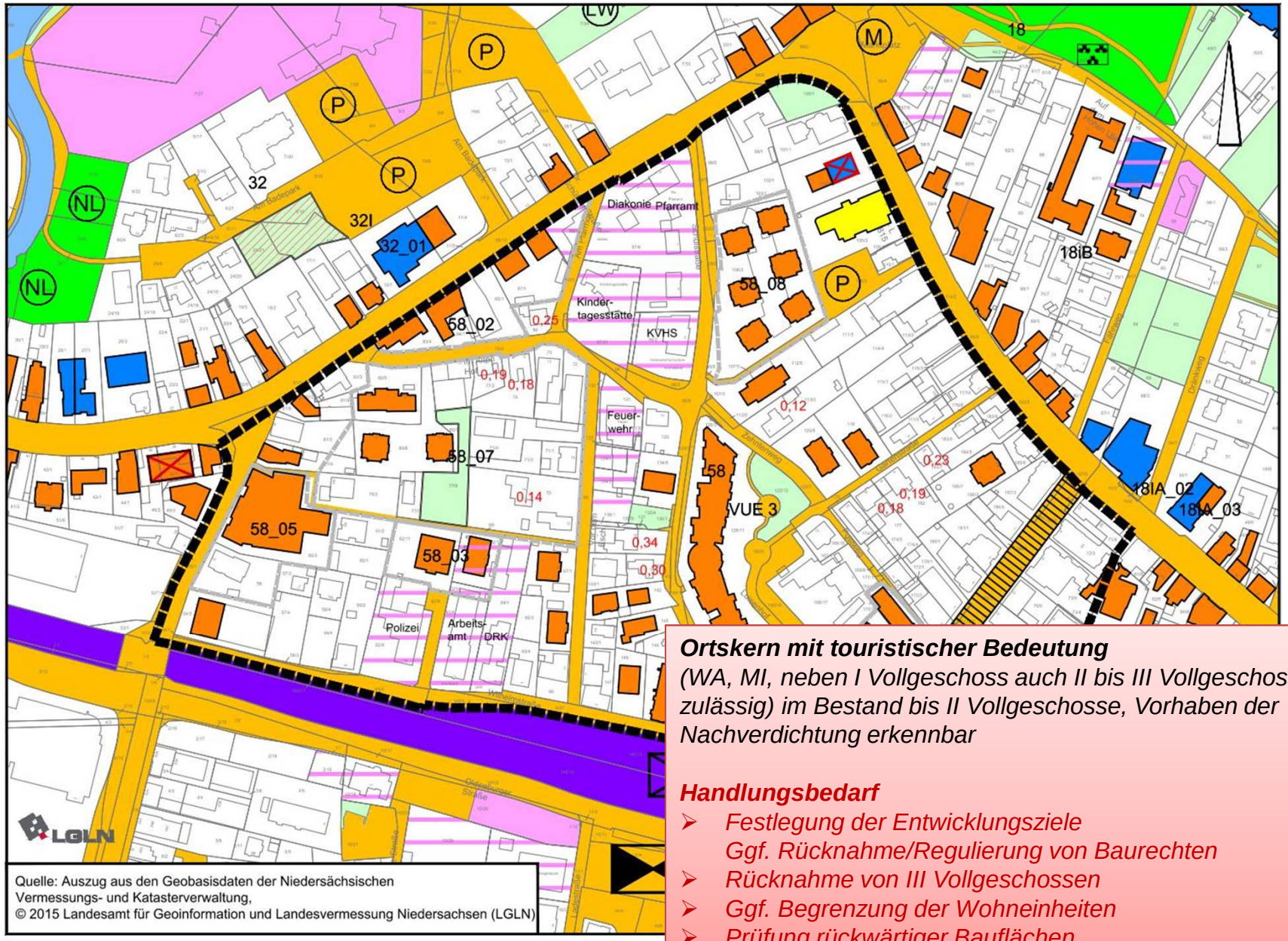


NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 58 (1998) - rechtliche Situation



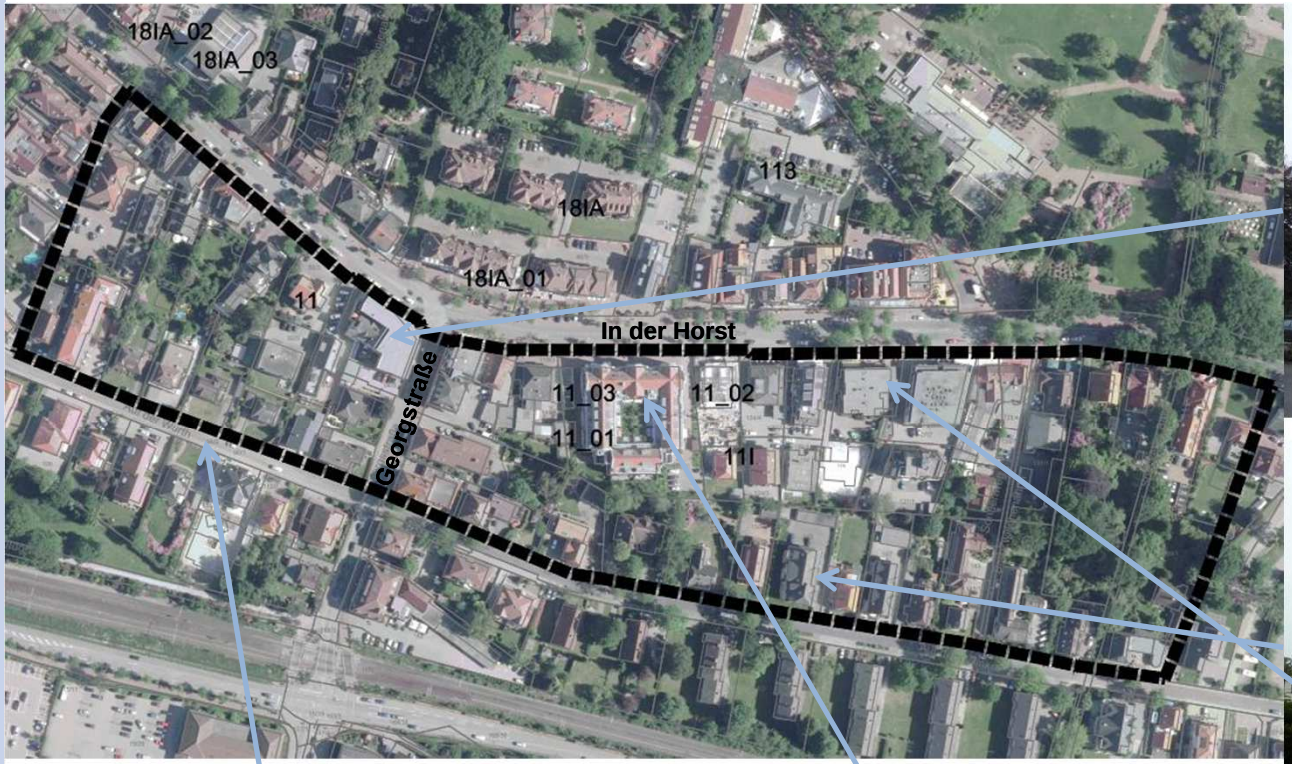
NWP Planungsgesellschaft mbH



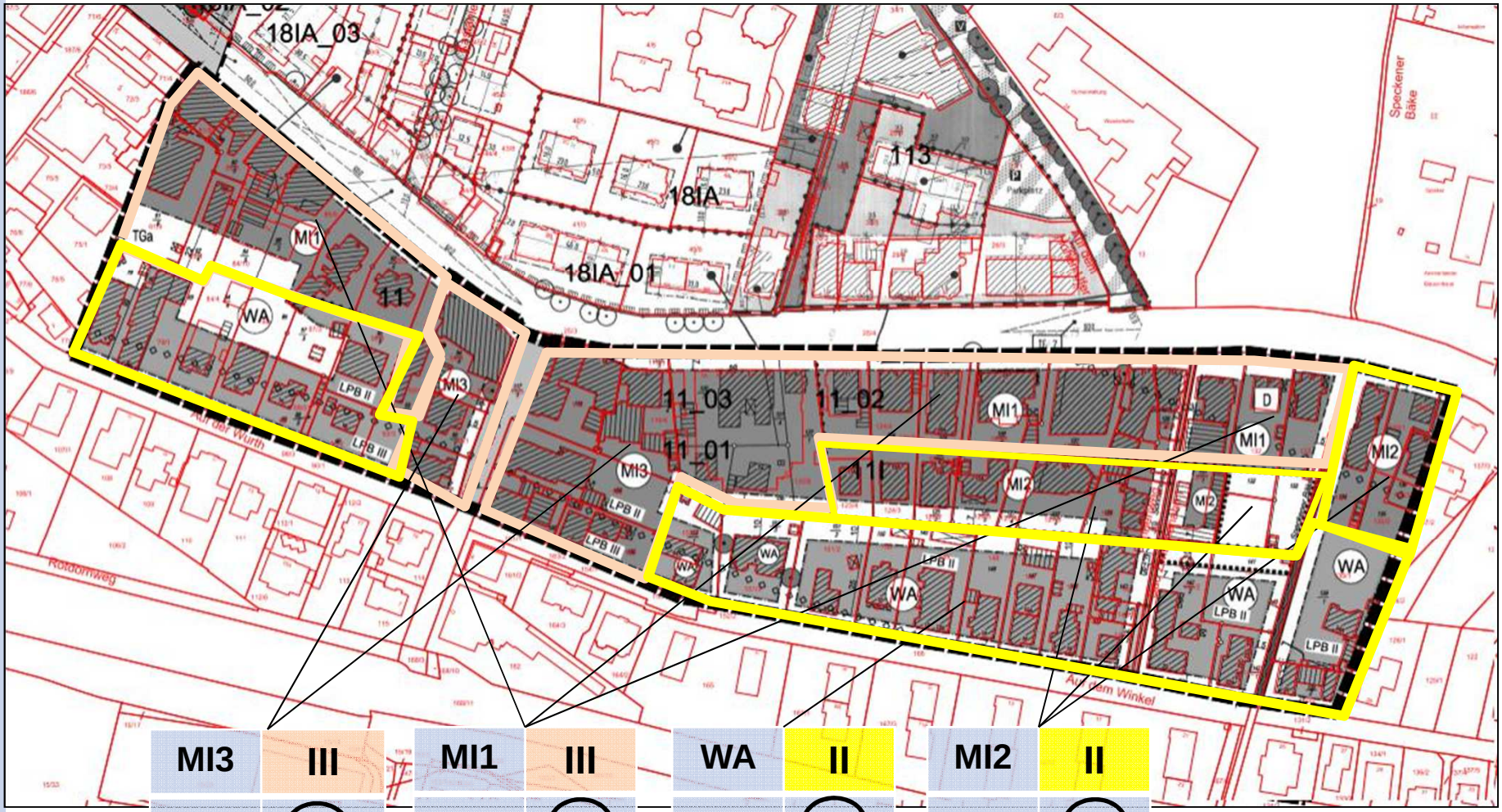
Ortskern mit touristischer Bedeutung
(WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II bis III Vollgeschosse zulässig) im Bestand bis II Vollgeschosse, Vorhaben der Nachverdichtung erkennbar

Handlungsbedarf

- *Festlegung der Entwicklungsziele*
  Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten
- *Rücknahme von III Vollgeschossen*
- *Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten*
- *Prüfung rückwärtiger Bauflächen*


18IA_02
18IA_03
113
18IA
18IA_01
11
In der Horst
Georgstraße
11_03
11_02
11_01
11I

B- Plan 11 I (2008) - rechtliche Situation



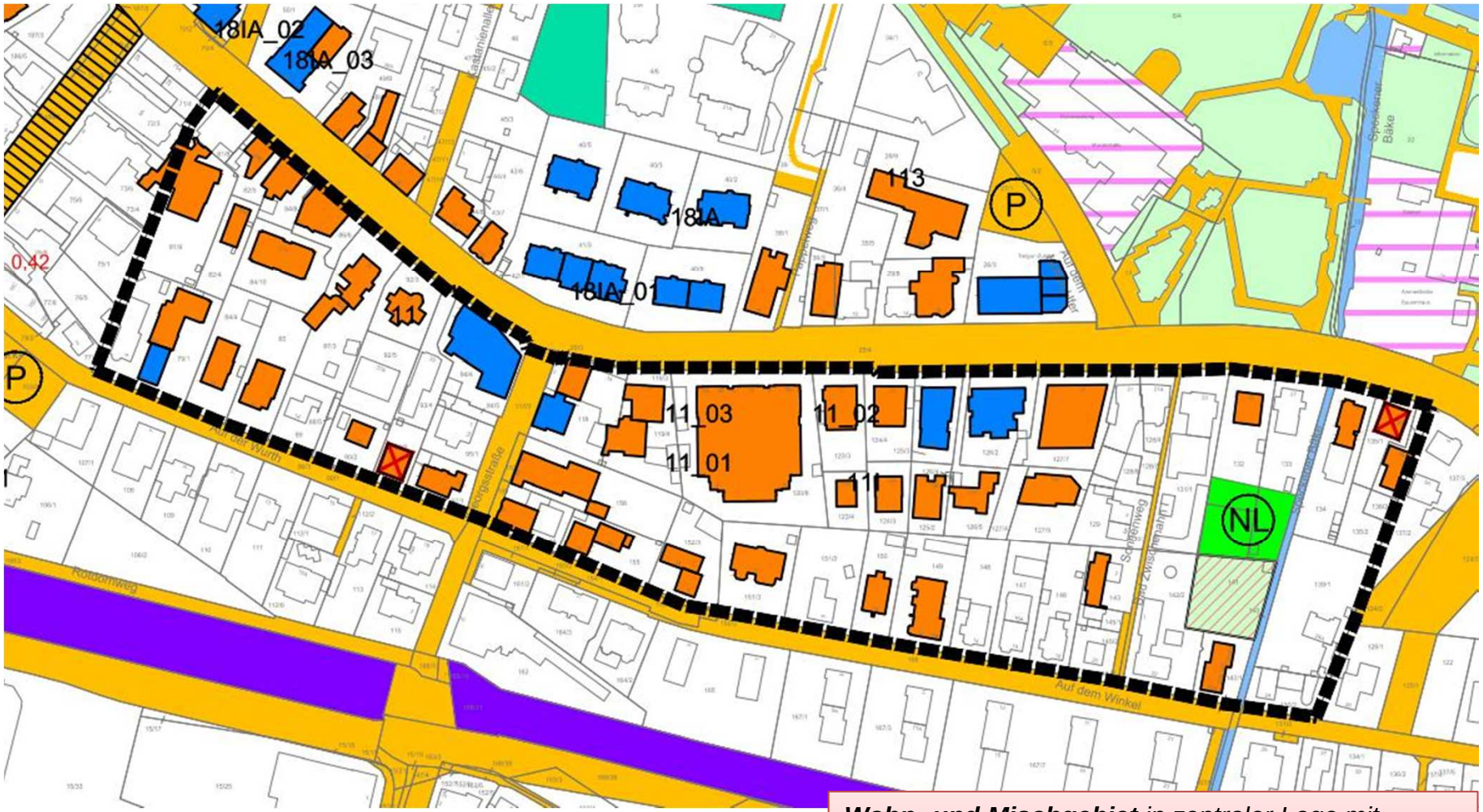
MI3	III
0,6	1,5
a	
TH 9,5m	FH 13,5m

MI1	III
0,6	1,5
a	
TH 7m	FH 12m

WA	II
0,35	0,7
a	
TH 6,5m	FH 11m

MI2	II
0,6	1,2
a	
TH 7m	FH 12m

NWP Planungsgesellschaft mbH

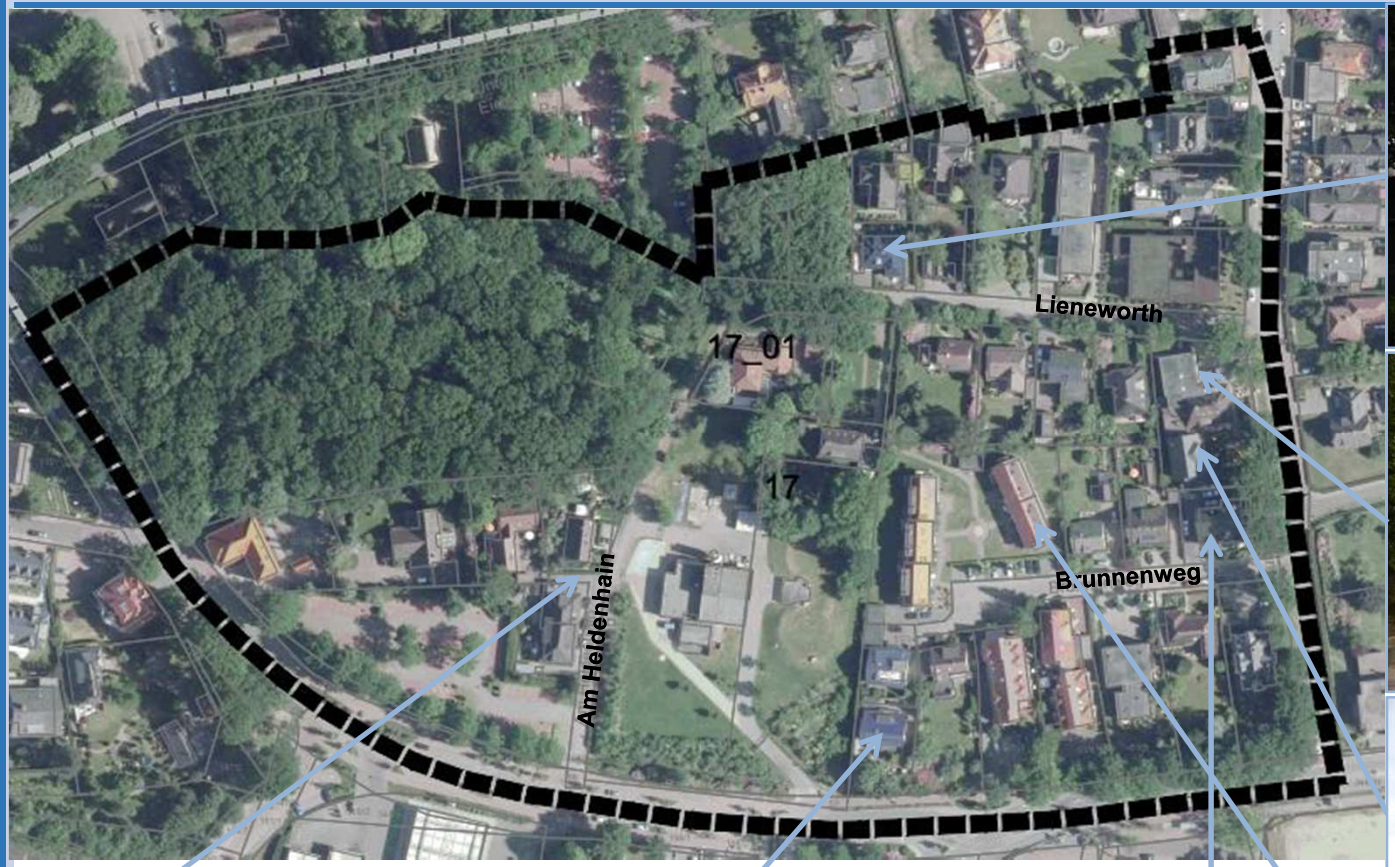


Wohn- und Mischgebiet *in zentraler Lage mit starker und gewollter Verdichtung*

Handlungsbedarf

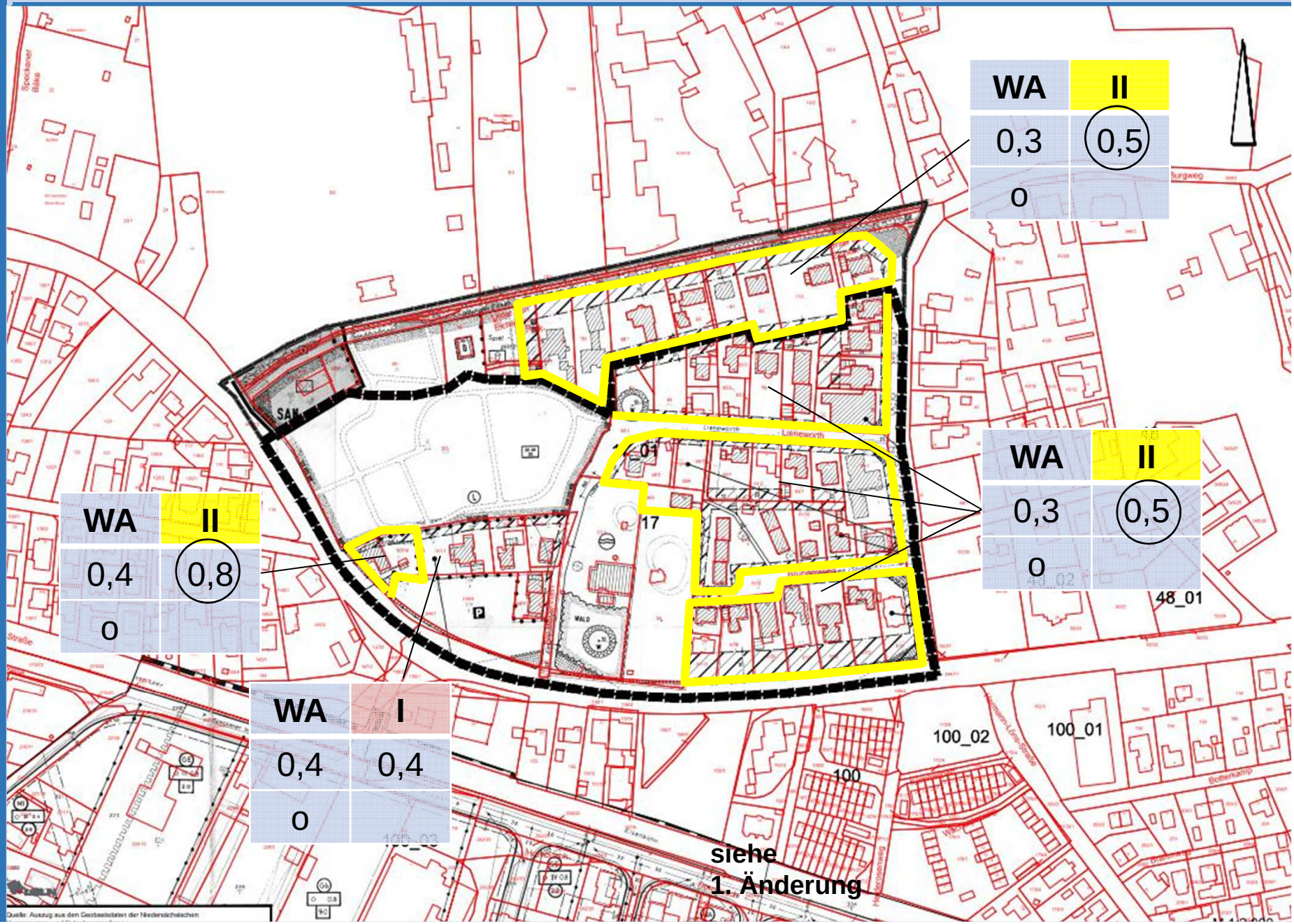
- *Ggf. Rücknahme von Baurechten*
- *Rücknahme von III Vollgeschossen*

B- Plan 17 (1983) - Bestandssituation



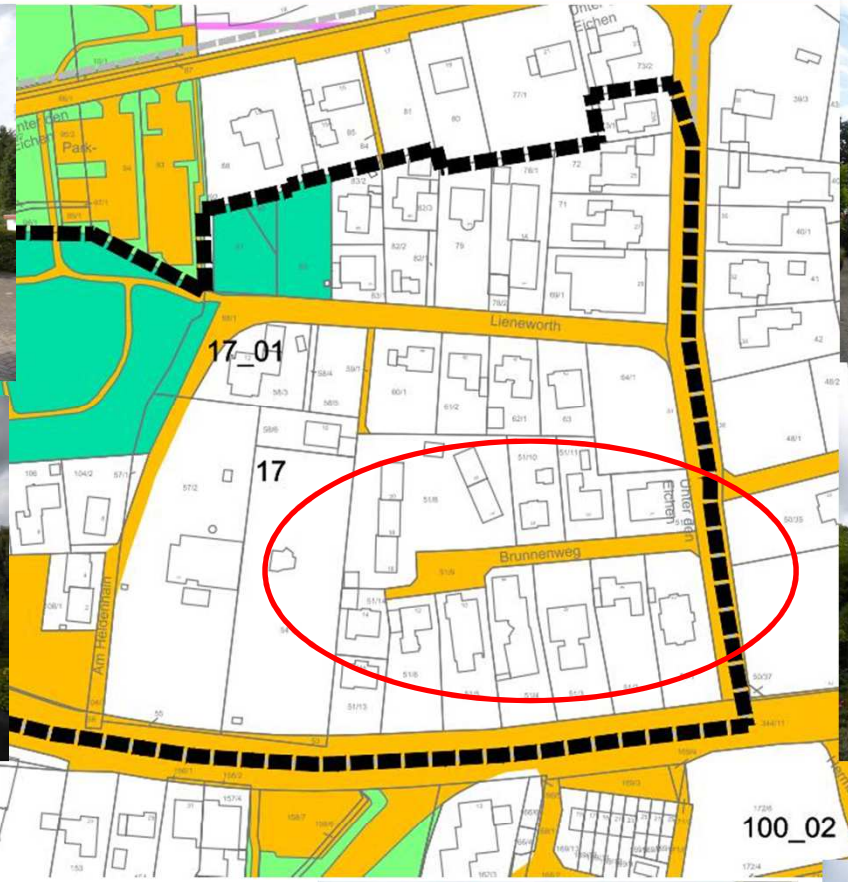
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 17 (1983) - rechtliche Situation

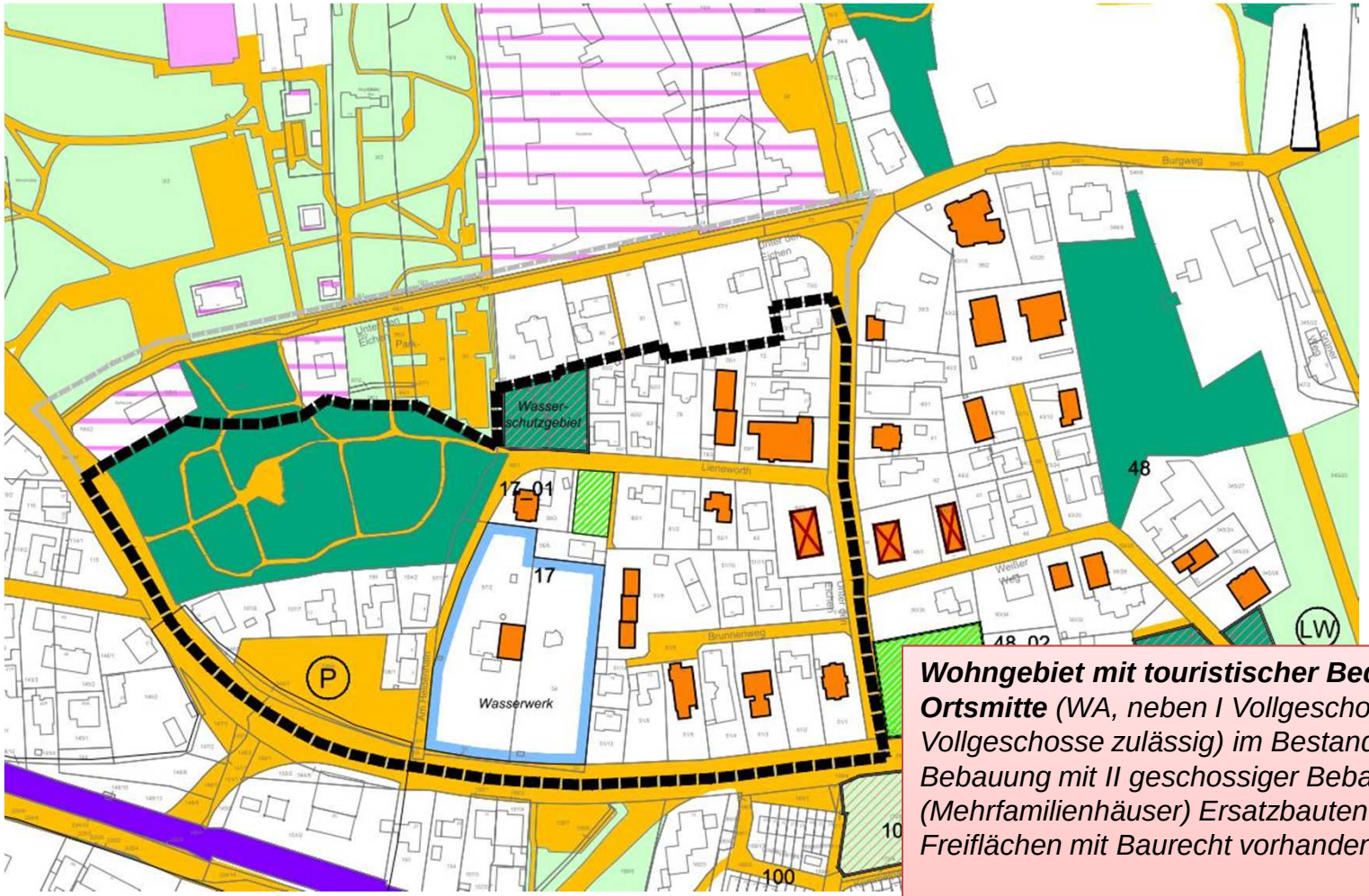


NWP Planungsgesellschaft mbH

Stichprobe – B- Plan 17 (1983) - Brunnenweg



B- Plan 17 (1983)– Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

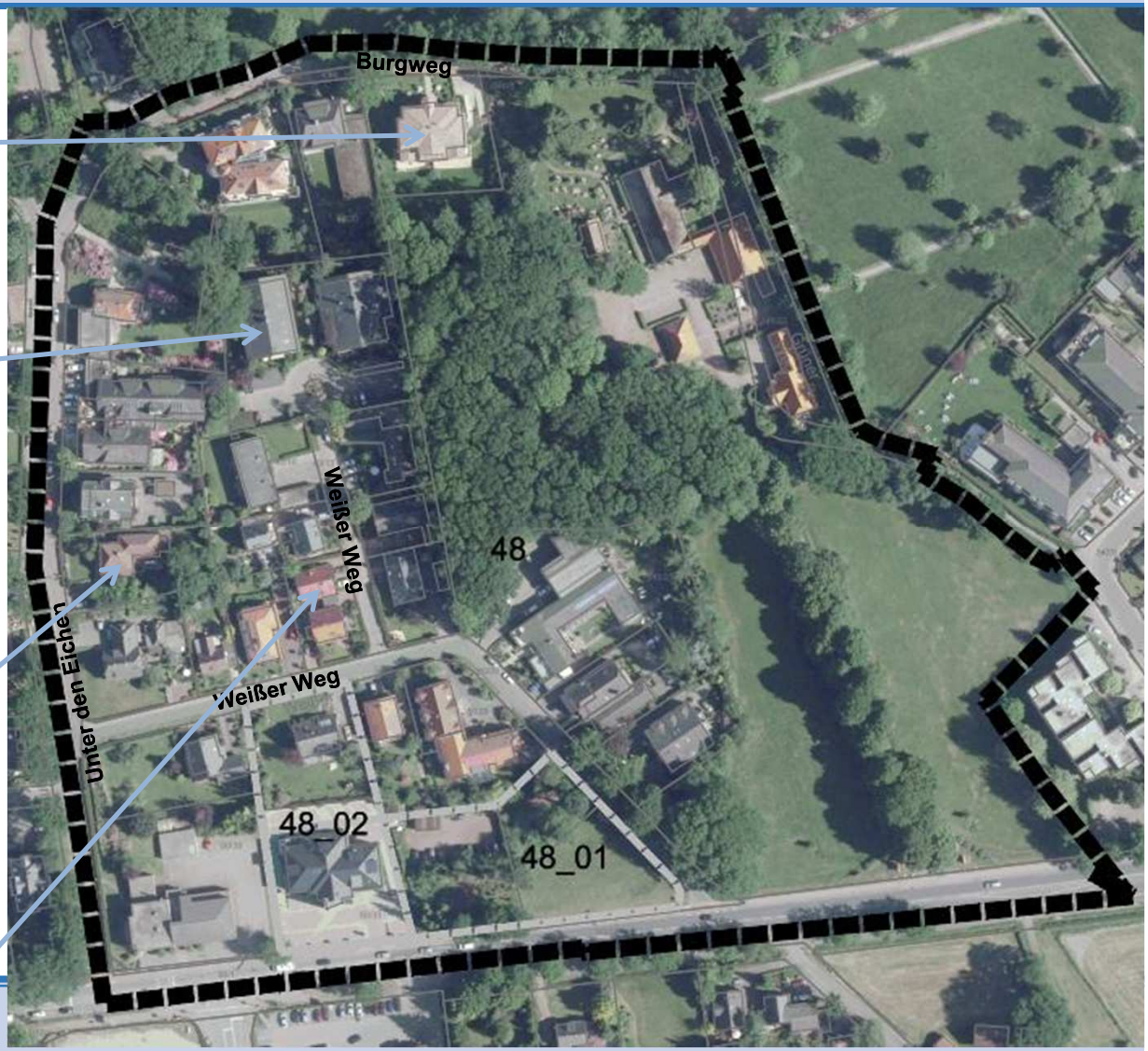


Wohngebiet mit touristischer Bedeutung in Ortsmitte *(WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) im Bestand I geschossige Bebauung mit II geschossiger Bebauung durchmischt, (Mehrfamilienhäuser) Ersatzbauten vorhanden Freiflächen mit Baurecht vorhanden*

Handlungsbedarf

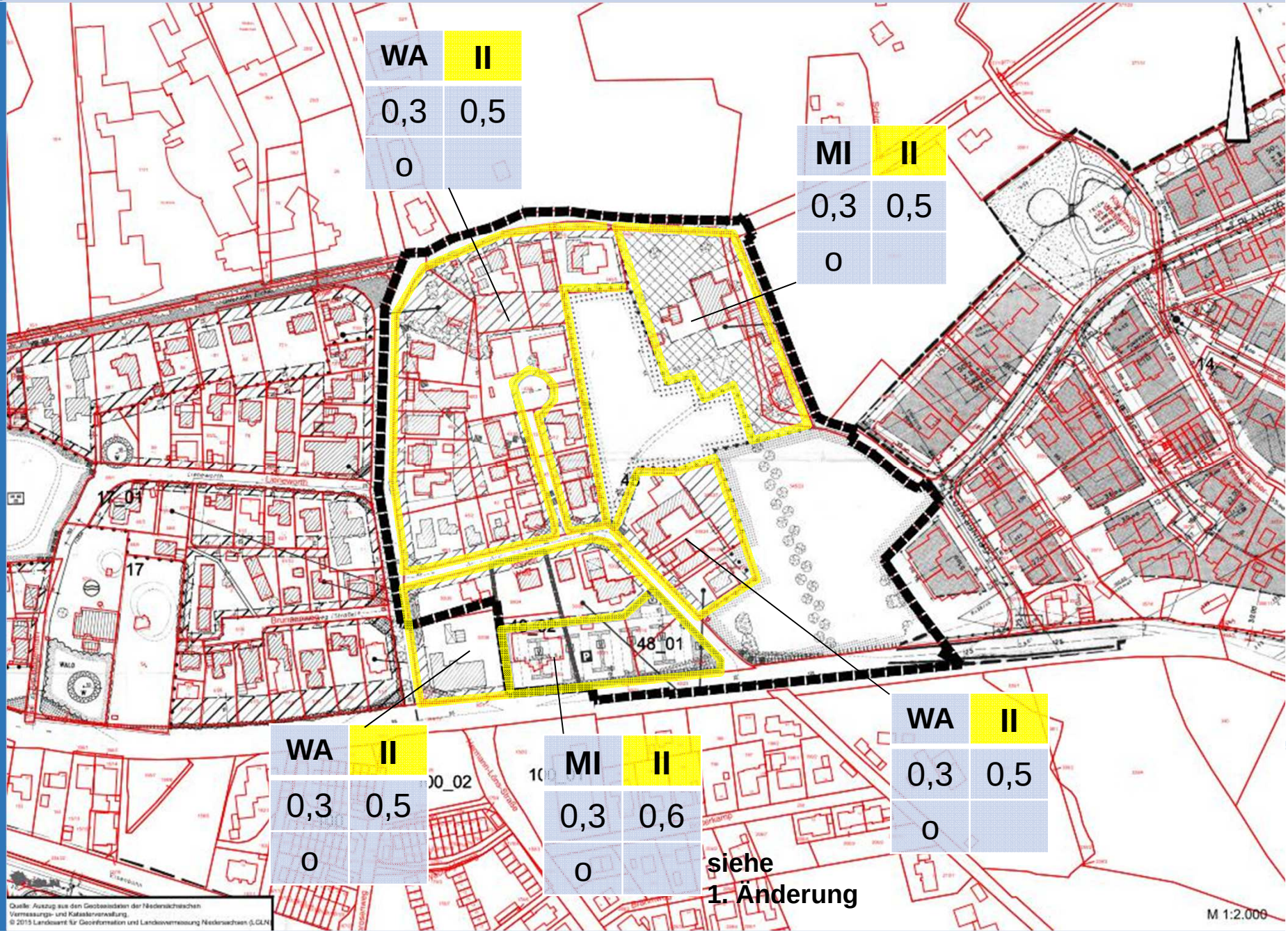
- *Festlegung der Entwicklungsziele*
  Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten
- *Beschränkung Gebäudelängen*
- *Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990*
- *Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten*

B- Plan 48 (1982) - Bestandssituation



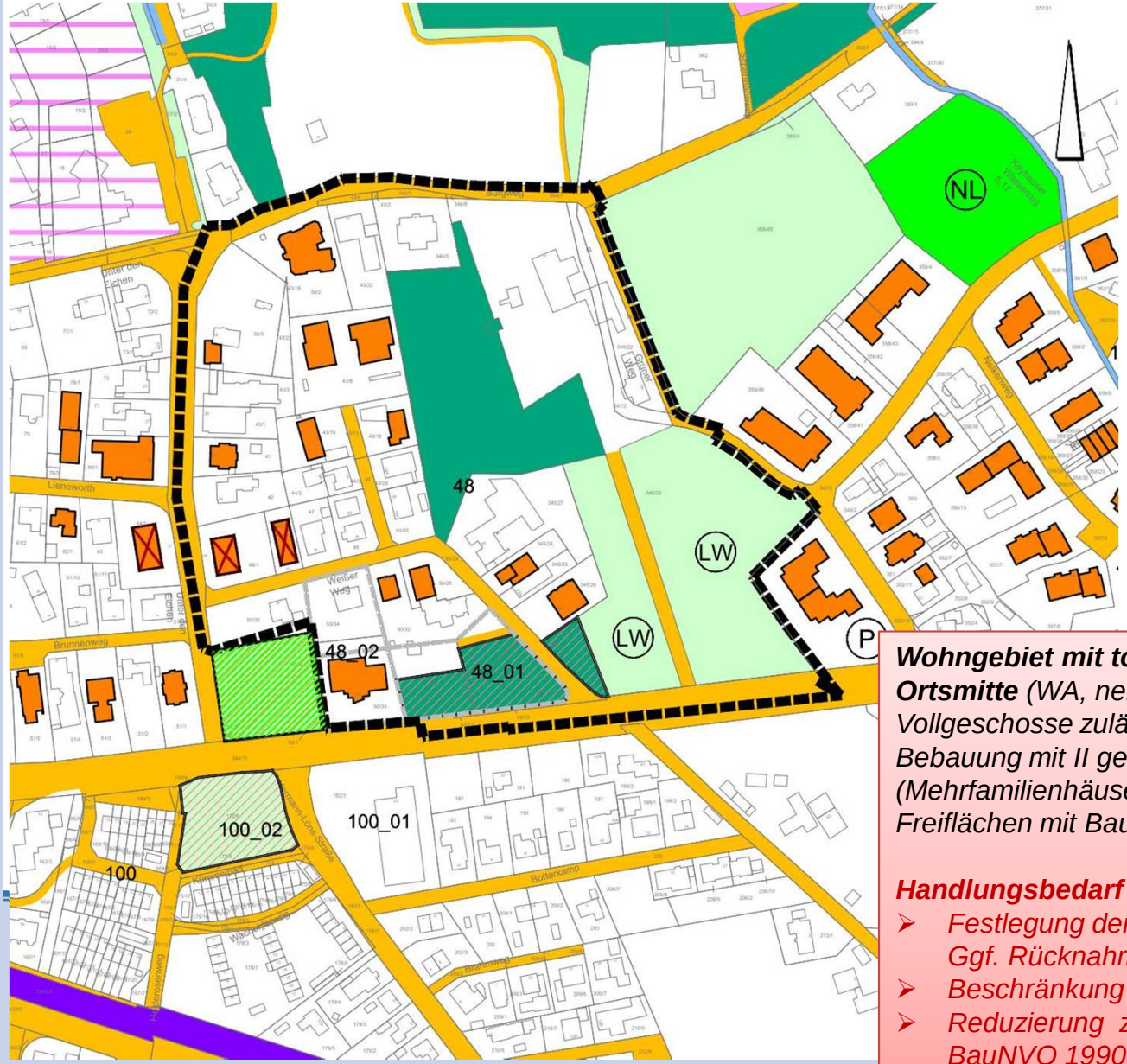
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 48 (1982) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 48 (1982) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



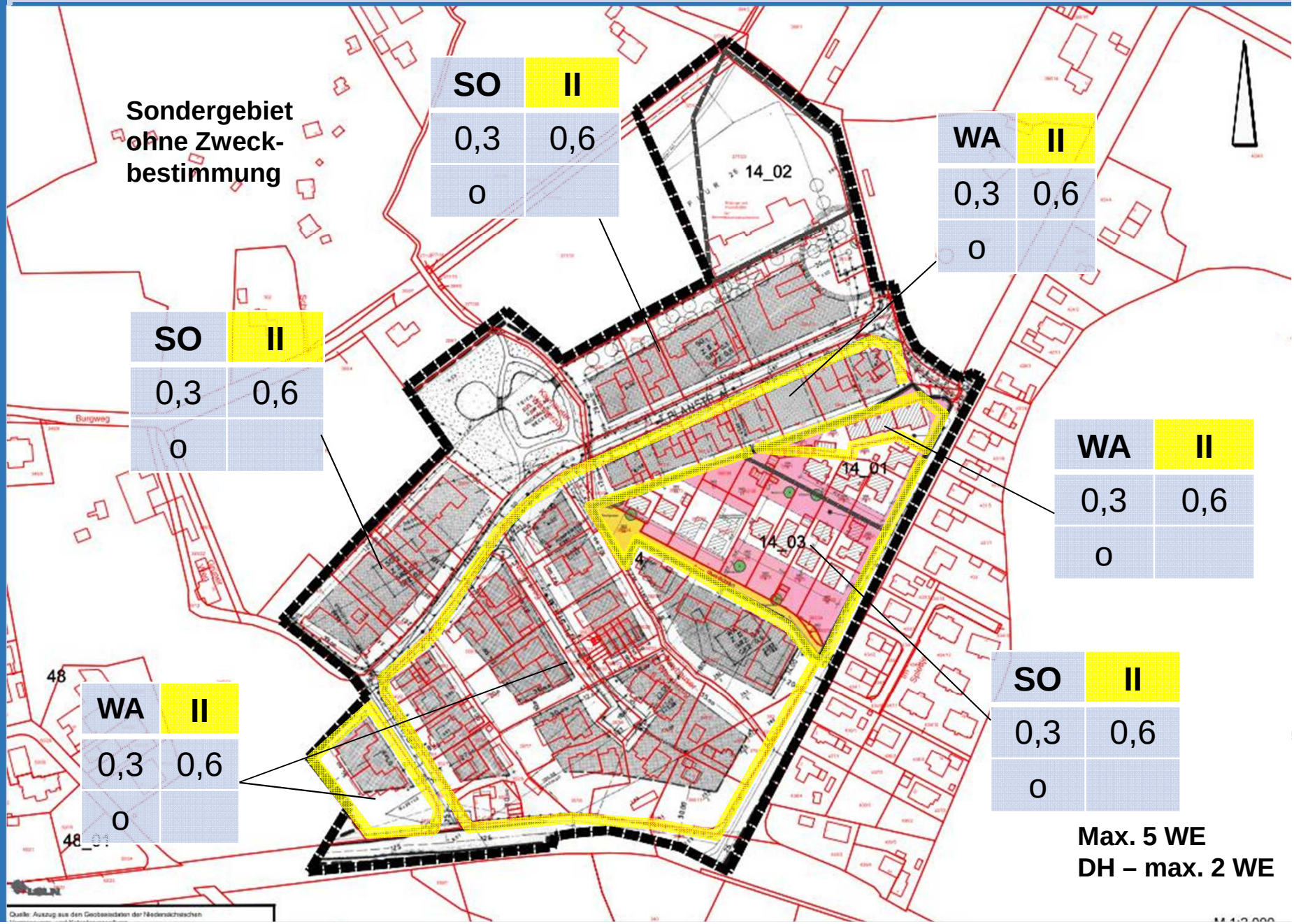
Wohngebiet mit touristischer Bedeutung in Ortsmitte *(WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) im Bestand I geschossige Bebauung mit II geschossiger Bebauung durchmischt, (Mehrfamilienhäuser) Ersatzbauten vorhanden Freiflächen mit Baurecht vorhanden*

Handlungsbedarf

- *Festlegung der Entwicklungsziele*
  Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten
- *Beschränkung Gebäudelängen*
- *Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990*
- *Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten*

B- Plan 14 (1968) - Bestandssituation

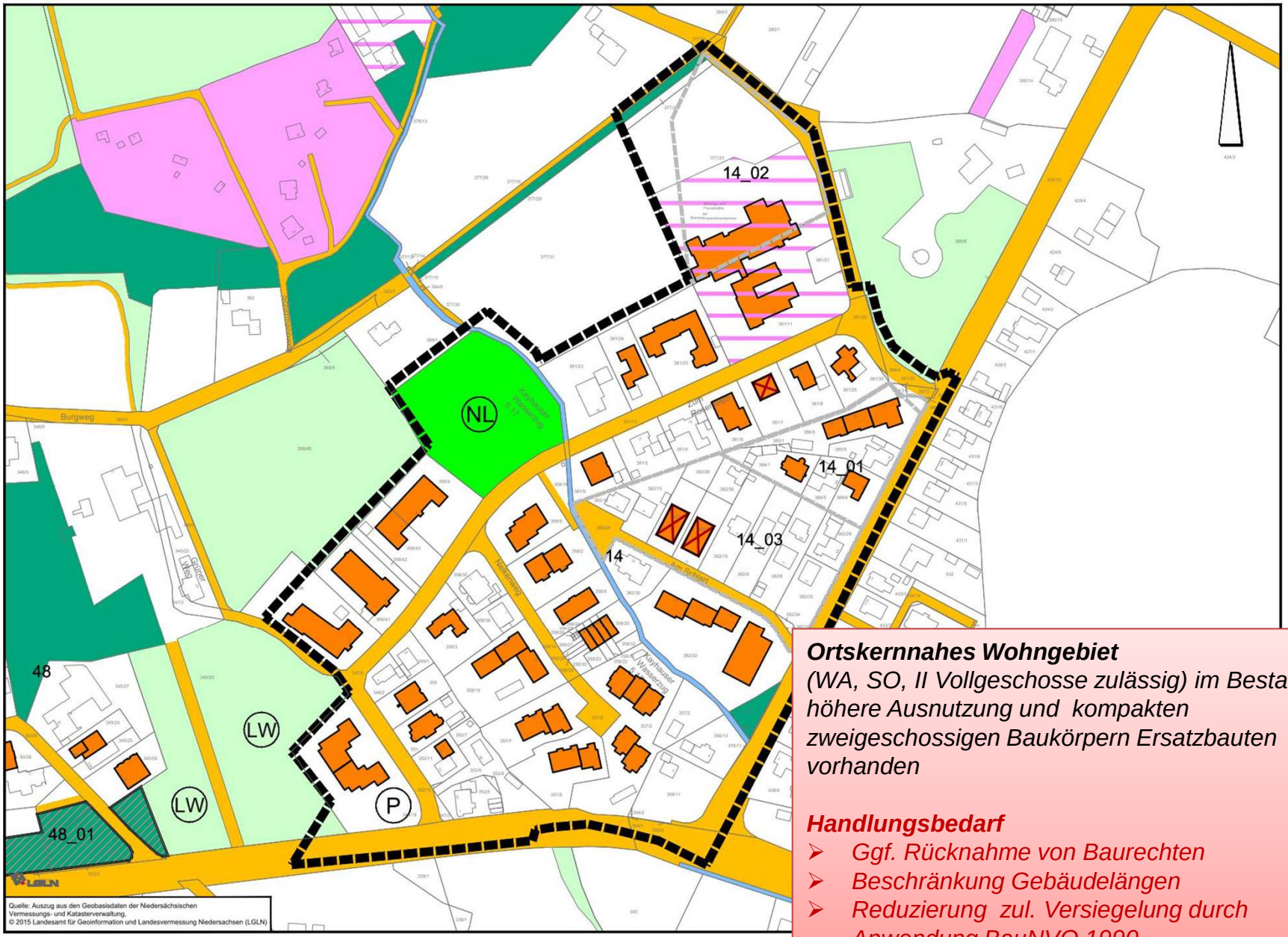
B- Plan 14 (1968) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

Stichprobe – B-Plan 14 (1968) - Am Schlart

B- Plan 14 (1968) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

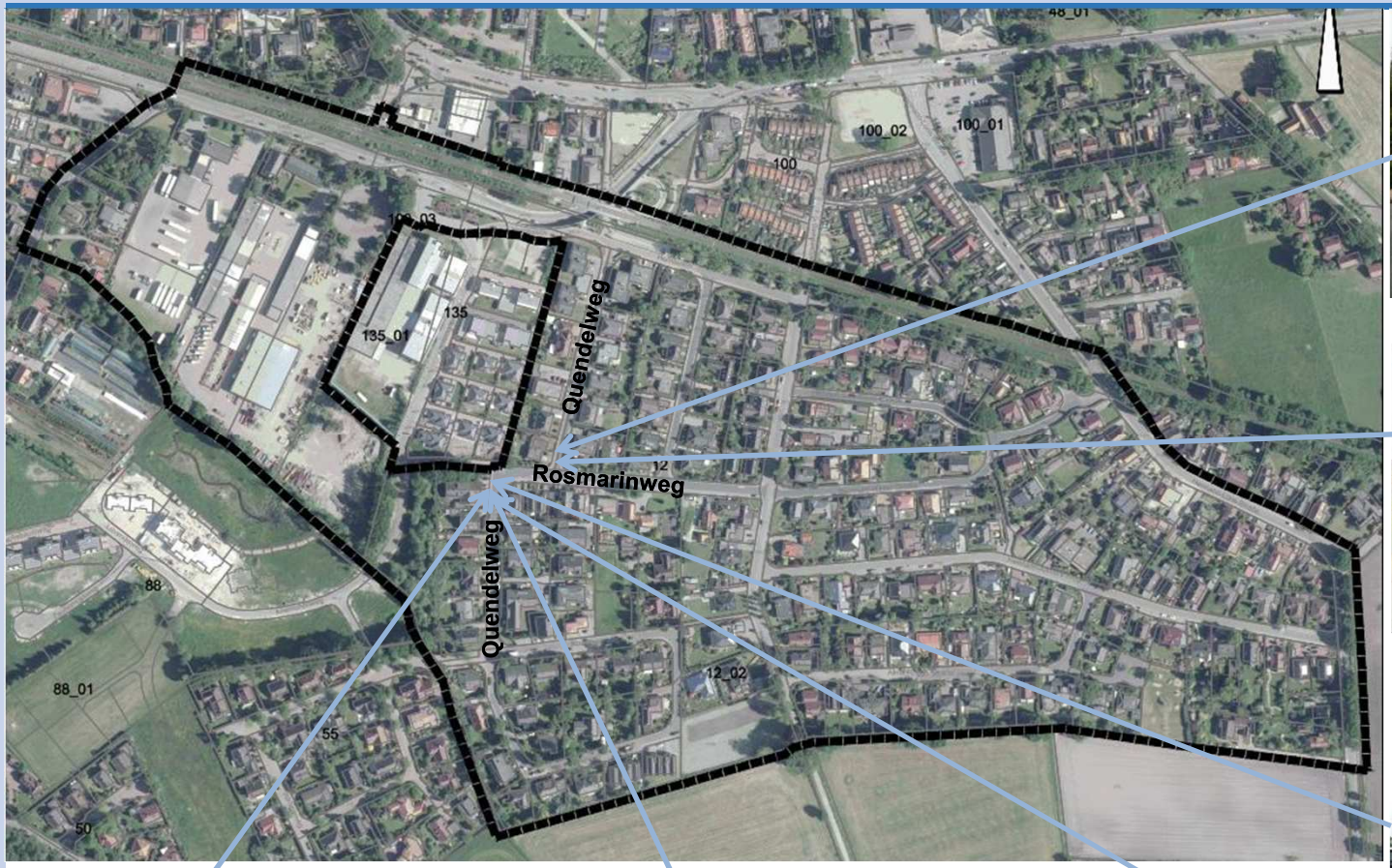


Ortskernnahes Wohngebiet
(WA, SO, II Vollgeschosse zulässig) im Bestand höhere Ausnutzung und kompakten zweigeschossigen Baukörpern Ersatzbauten vorhanden

Handlungsbedarf

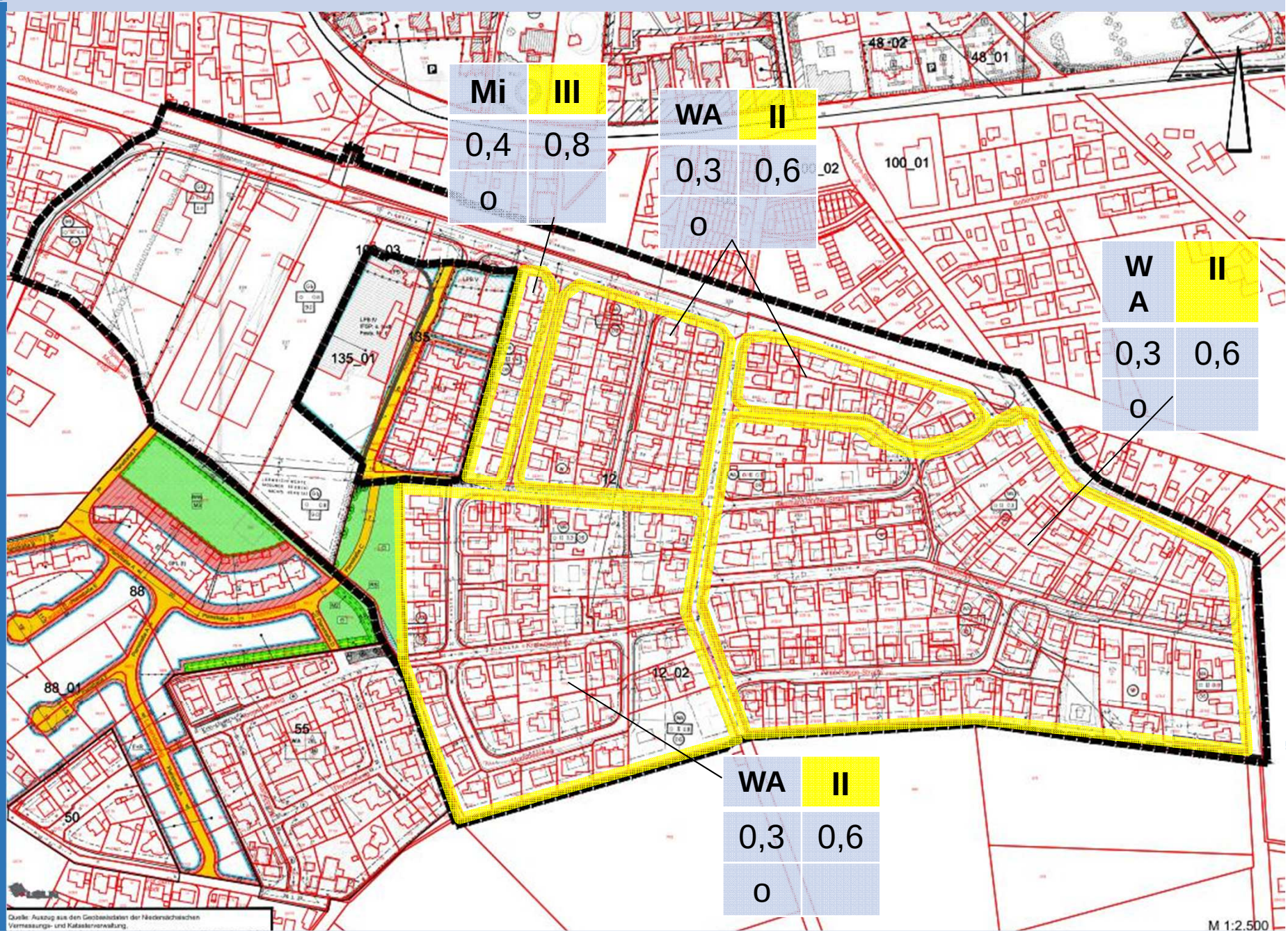
- *Ggf. Rücknahme von Baurechten*
- *Beschränkung Gebäudelängen*
- *Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990*

B- Plan 12 (1973) - Bestandssituation

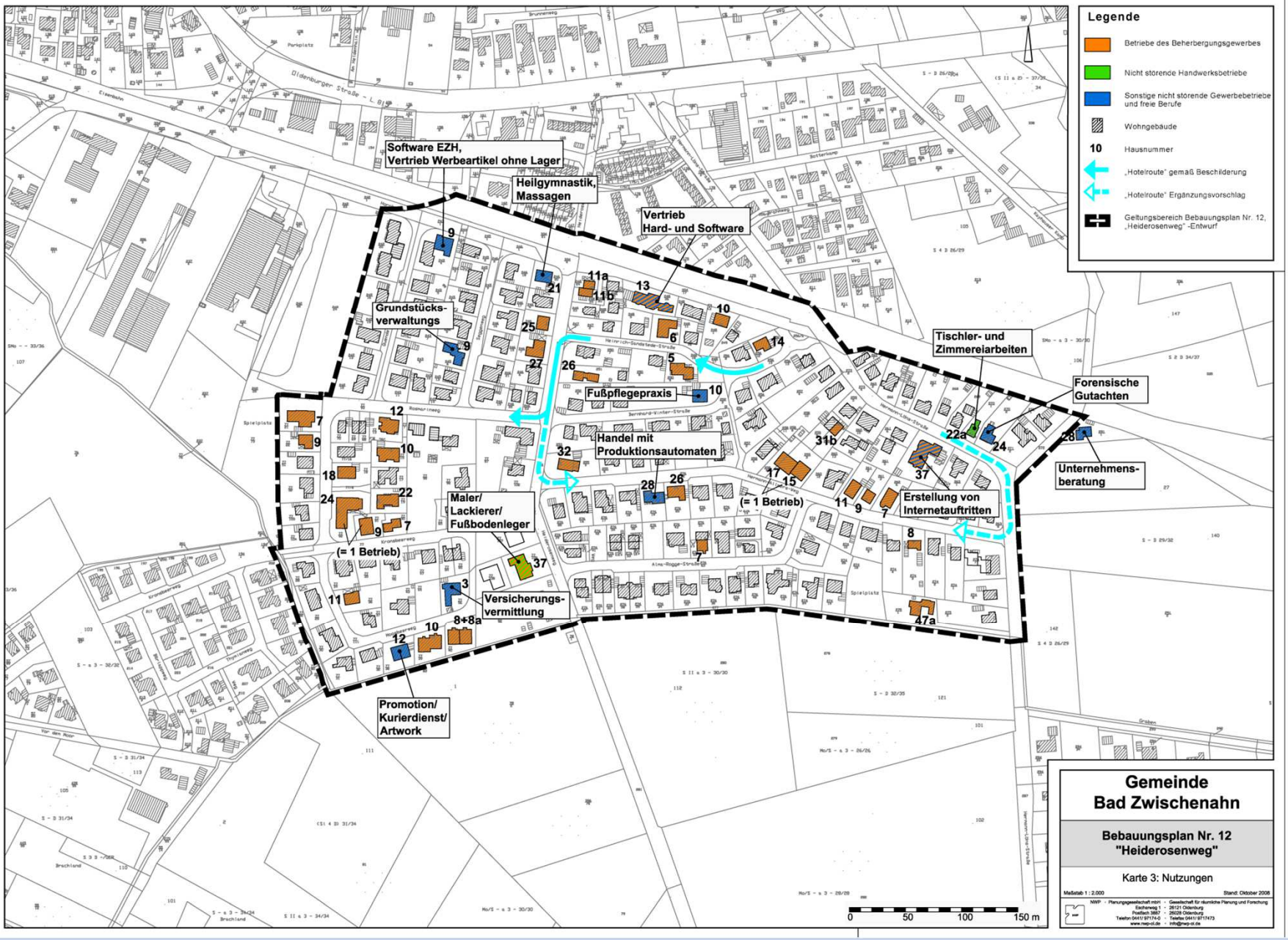


NWP Planungsgesellschaft mbH

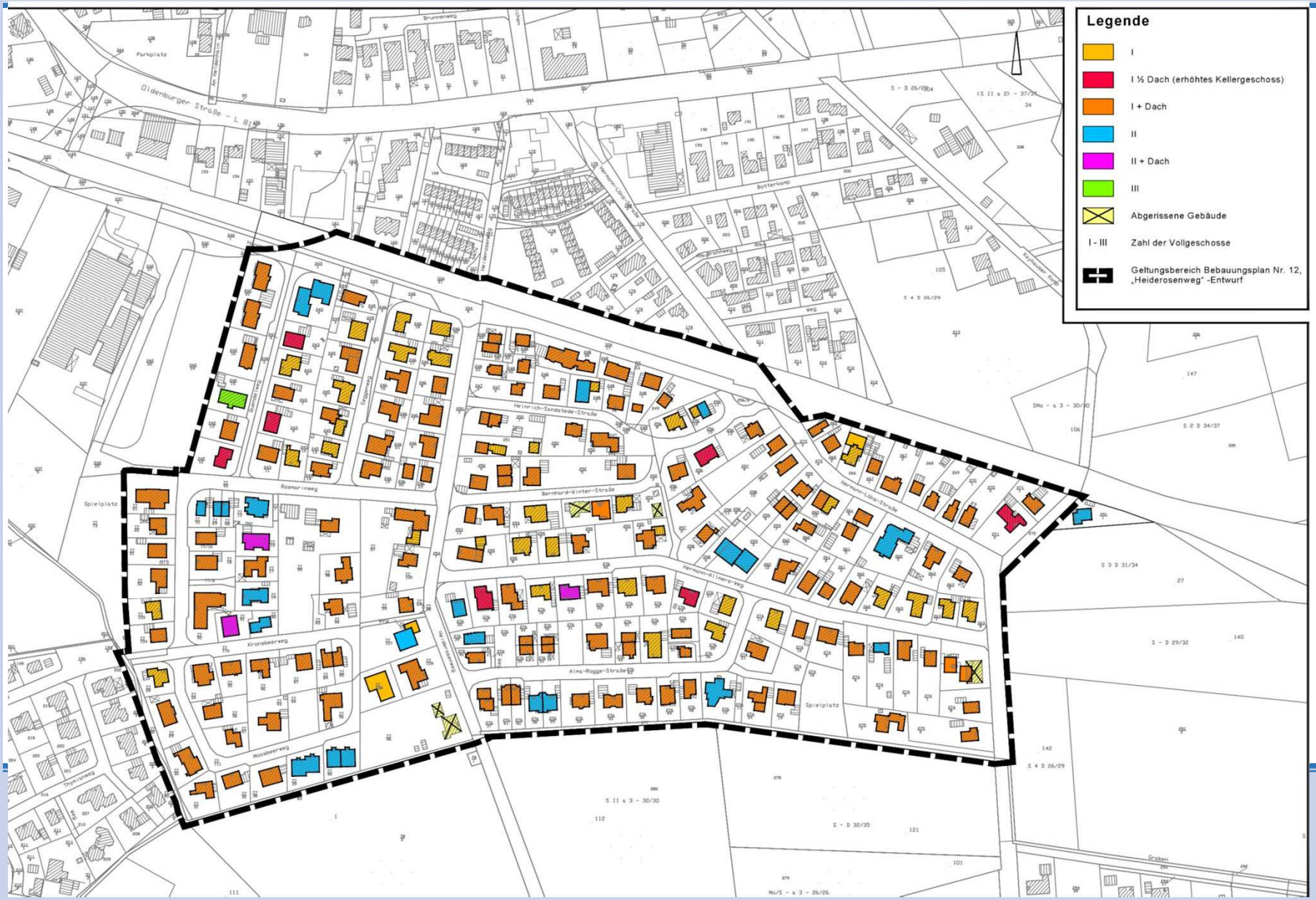
B- Plan 12 (1973) - rechtliche Situation

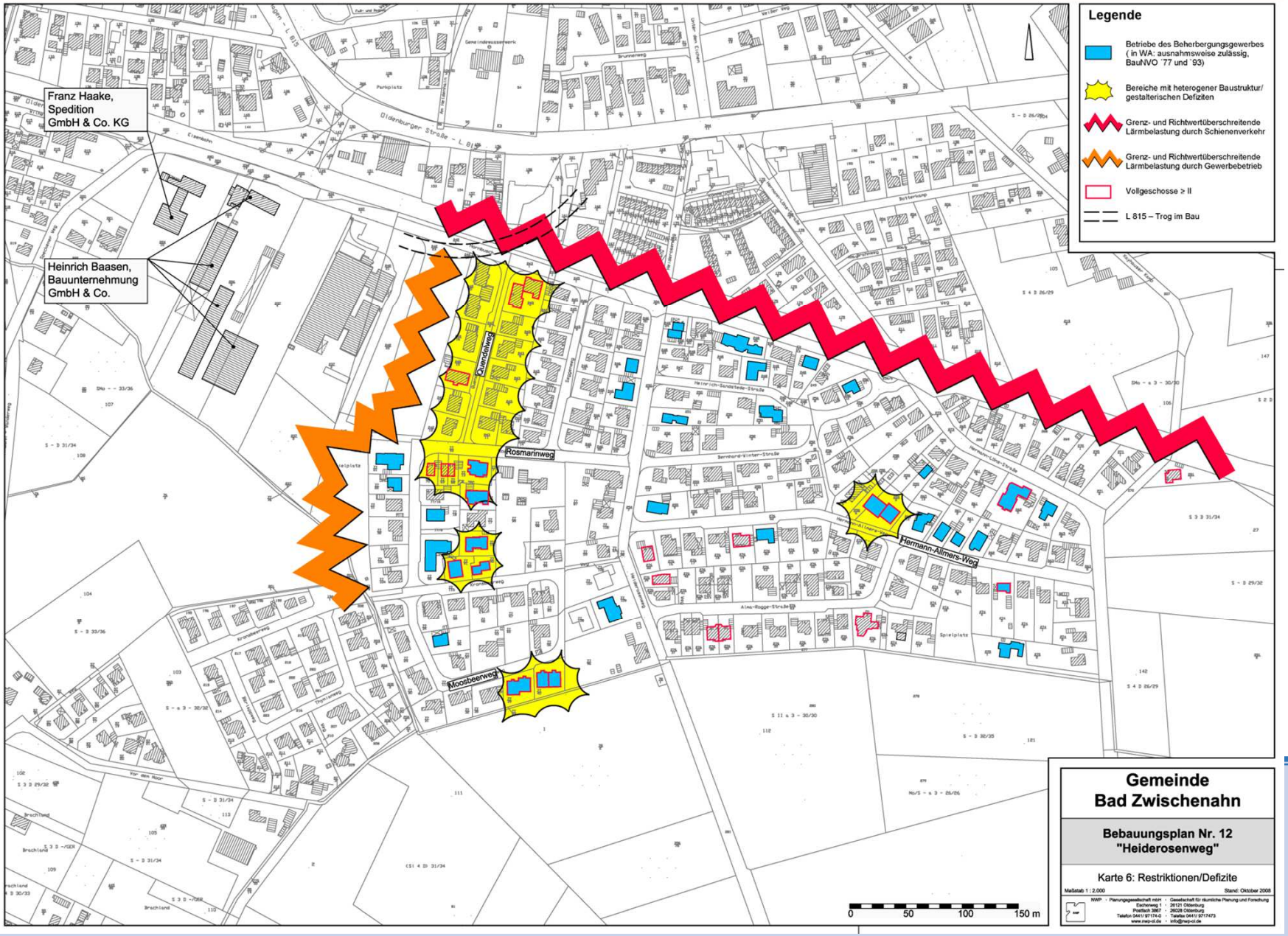


NWP Planungsgesellschaft mbH


Legende
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nicht störende Handwerksbetriebe
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe
Wohngebäude
10 Hausnummer
„Hotelroute" gemäß Beschilderung
„Hotelroute" Ergänzungsvorschlag
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12, „Heiderosenweg" -Entwurf
Software EZH, Vertrieb Werbeartikel ohne Lager
Heilgymnastik, Massagen
Vertrieb Hard- und Software
Grundstücks-verwaltungen
Fußpflegepraxis
Handel mit Produktionsautomaten
Maler/ Lackierer/ Fußbodenleger
(= 1 Betrieb)
Versicherungs-vermittlung
Promotion/ Kurierdienst/ Artwork
Tischler- und Zimmereiarbeiten
Forensische Gutachten
Unternehmens-beratung
Erstellung von Internetauftritten
0 50 100 150 m
Gemeinde Bad Zwischenahn
Bebauungsplan Nr. 12 "Heiderosenweg"
Karte 3: Nutzungen

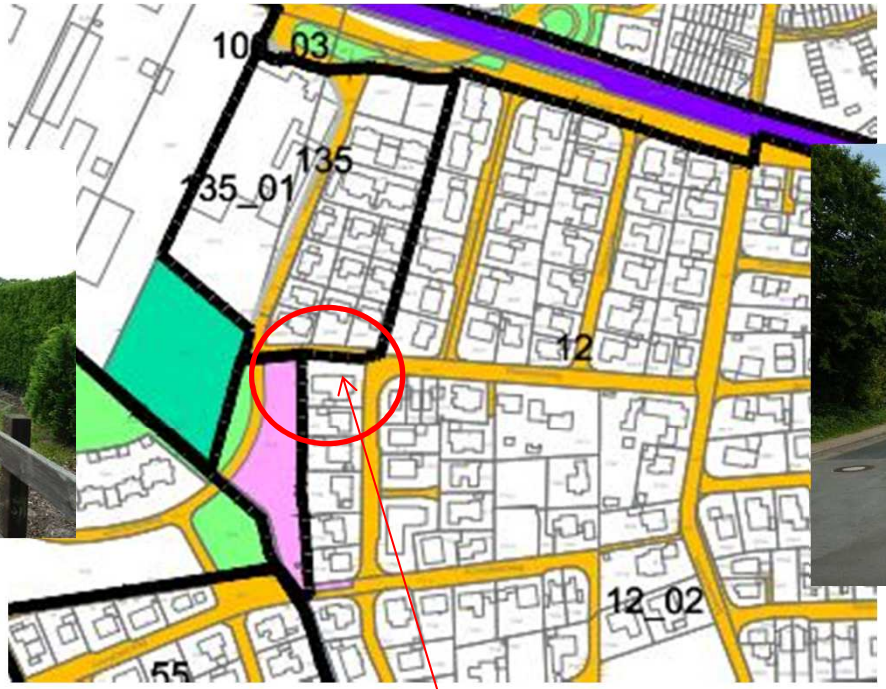
B- Plan 12 – Bestandsanalyse 2008 - Geschossigkeit

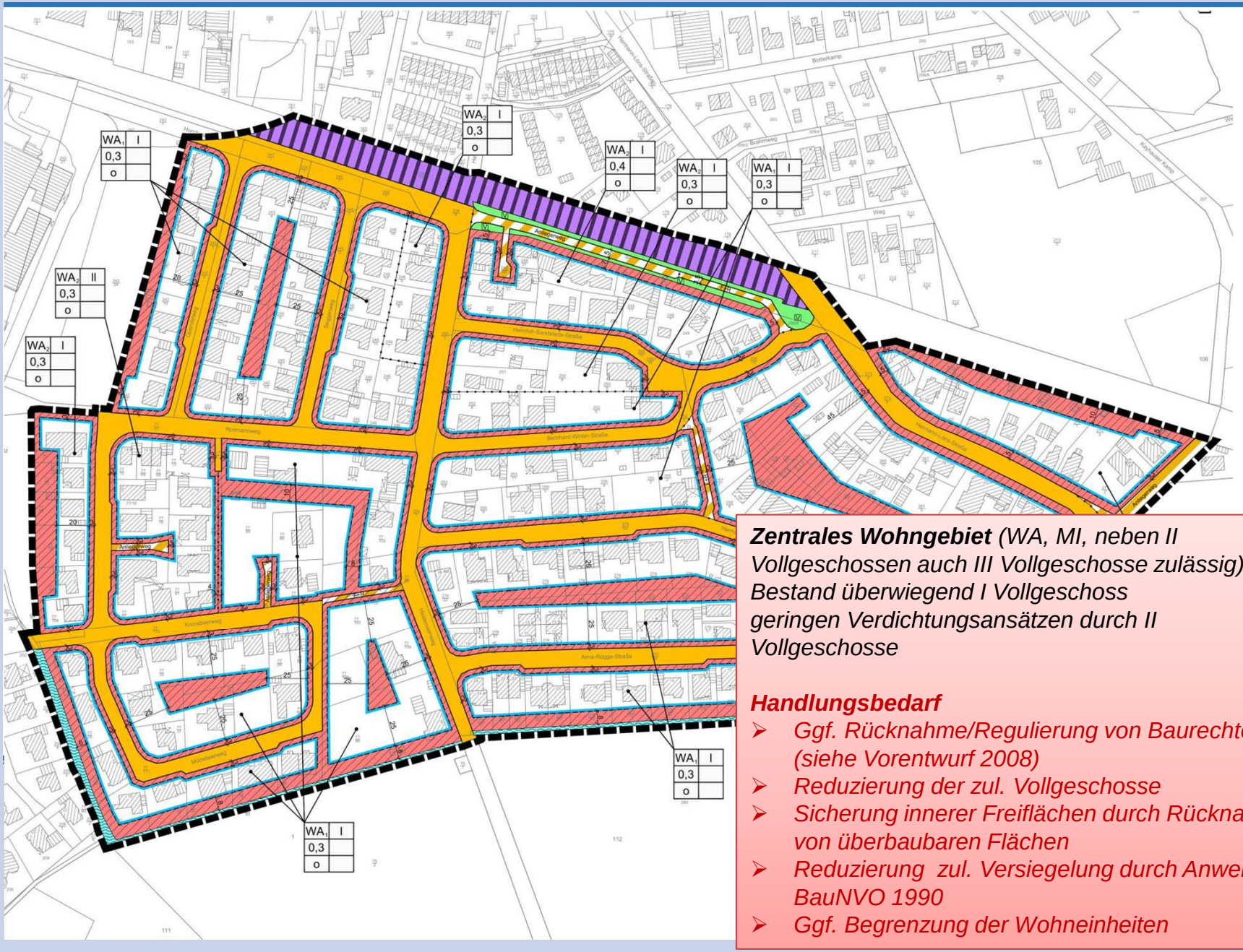




NWP Planungsgesellschaft mbH

Stichprobe – B-Plan 12 (1973) - Rosmarinweg 7





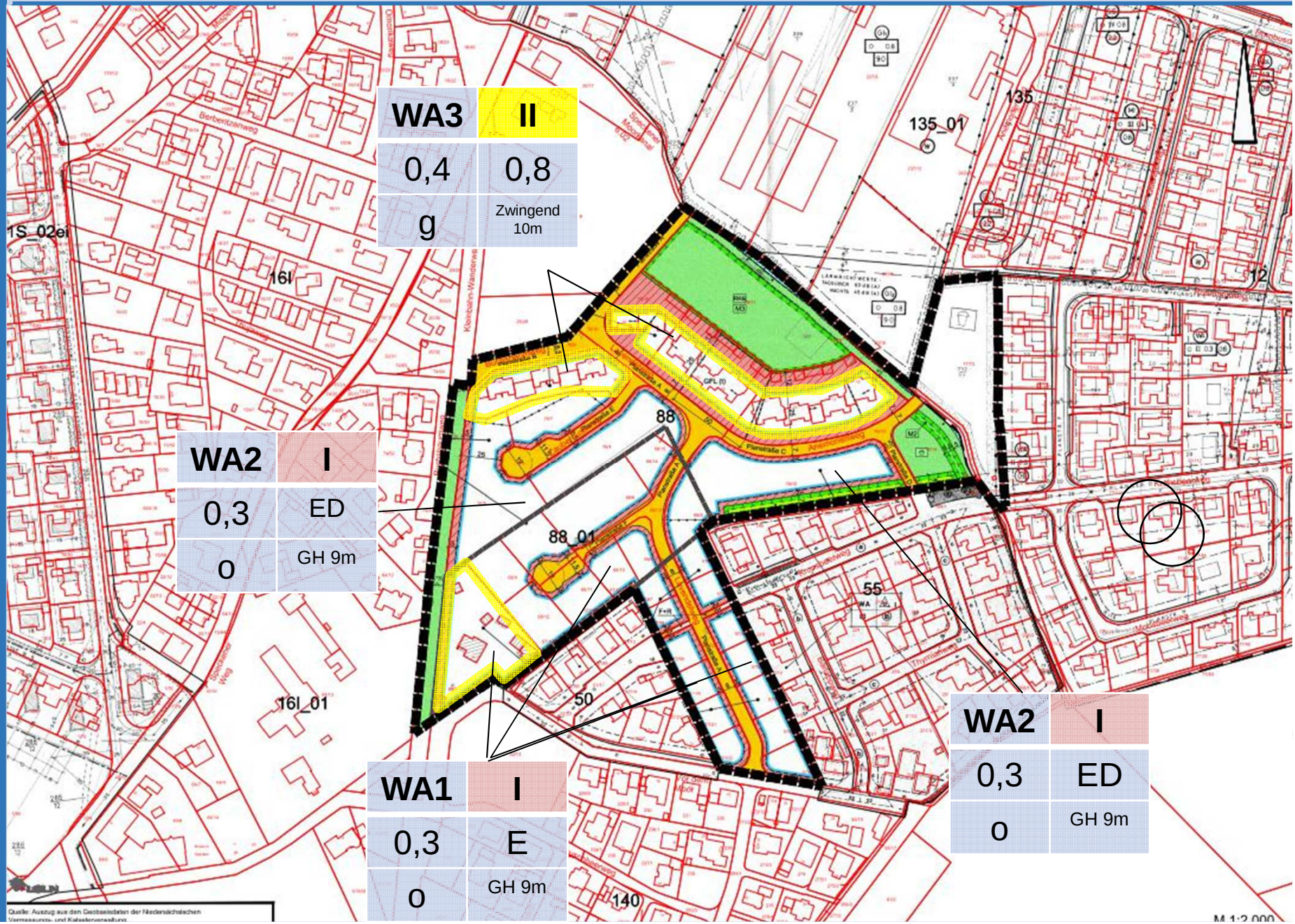
Zentrales Wohngebiet *(WA, MI, neben II Vollgeschossen auch III Vollgeschosse zulässig) im Bestand überwiegend I Vollgeschoss geringen Verdichtungsansätzen durch II Vollgeschosse*

Handlungsbedarf

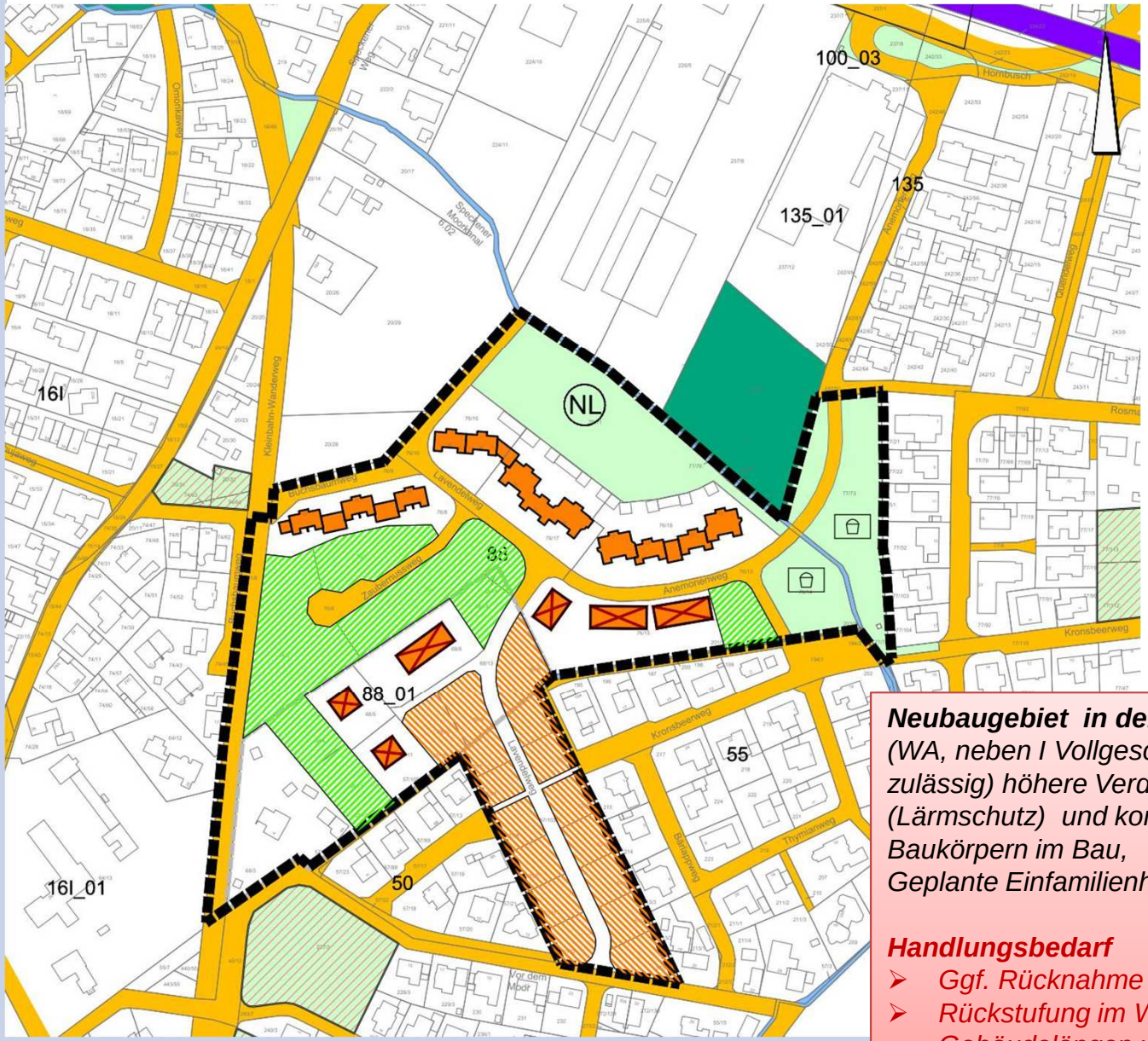
- *Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten (siehe Vorentwurf 2008)*
- *Reduzierung der zul. Vollgeschosse*
- *Sicherung innerer Freiflächen durch Rücknahme von überbaubaren Flächen*
- *Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990*
- *Ggf. Begrenzung der Wohneinheiten*

B- Plan 88 (2006) - Bestandssituation

B- Plan 88 (2006) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH



Neubaugebiet in der Ortsmitte,
(WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) höhere Verdichtung durch Riegelbebauung (Lärmschutz) und kompakten eingeschossigen Baukörpern im Bau,
Geplante Einfamilienhausbebauung

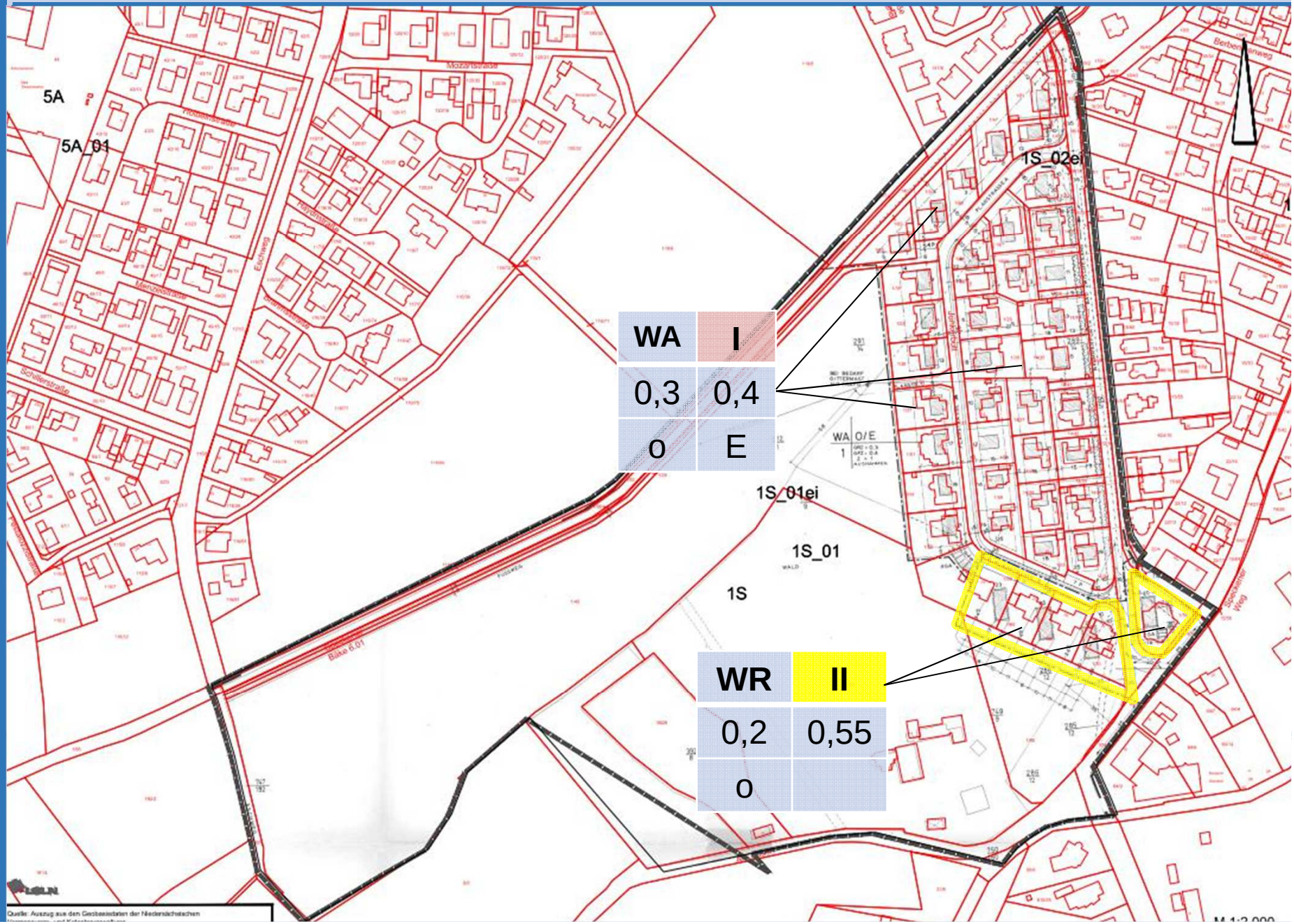
Handlungsbedarf

- *Ggf. Rücknahme von Baurechten*
- *Rückstufung im WA 2 durch Beschränkung Gebäudelängen und Reduzierung der zulässigen Versiegelung*

B- Plan 1S (1965) - Bestandssituation

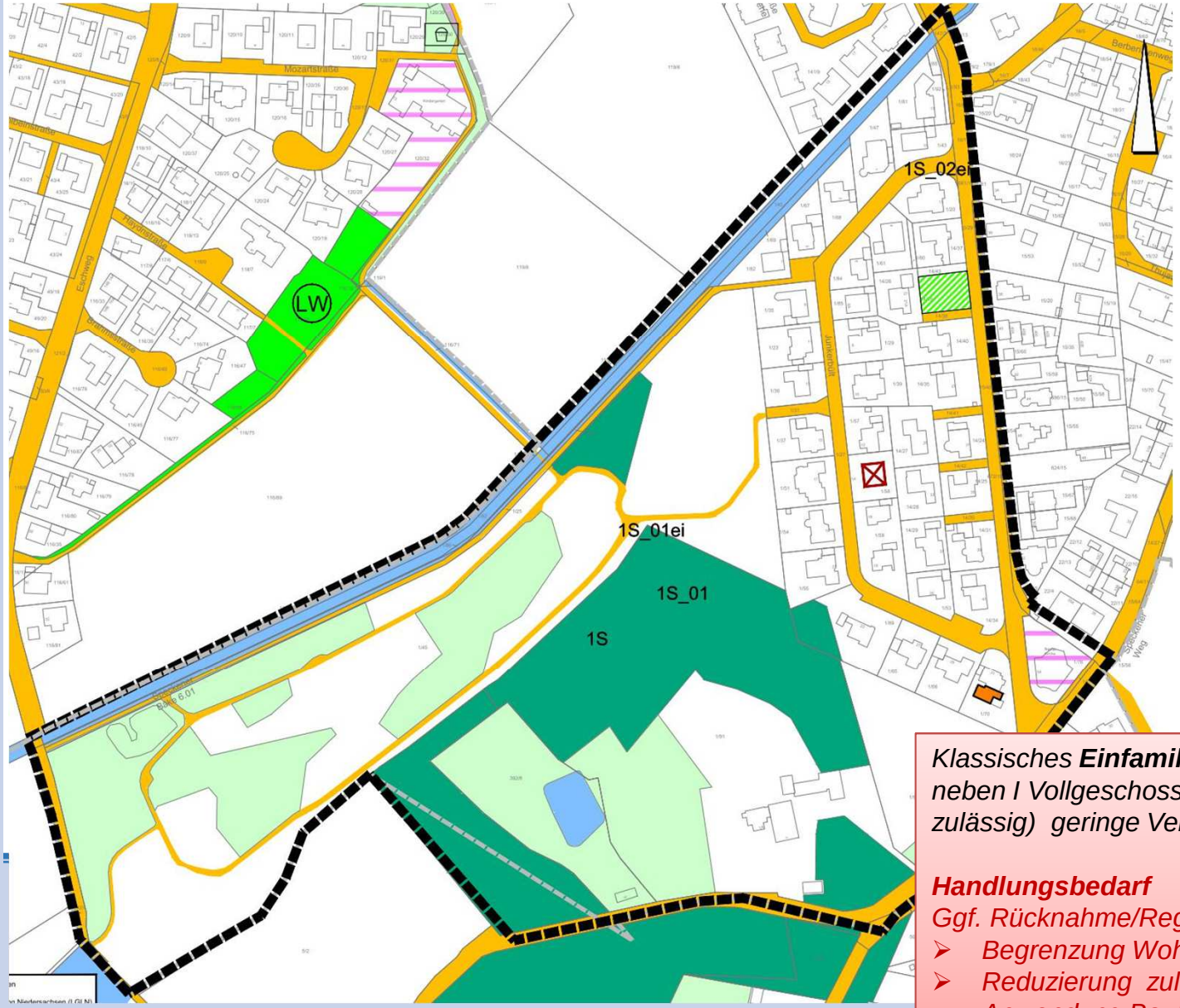
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 1S (1965) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 1S (1965) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



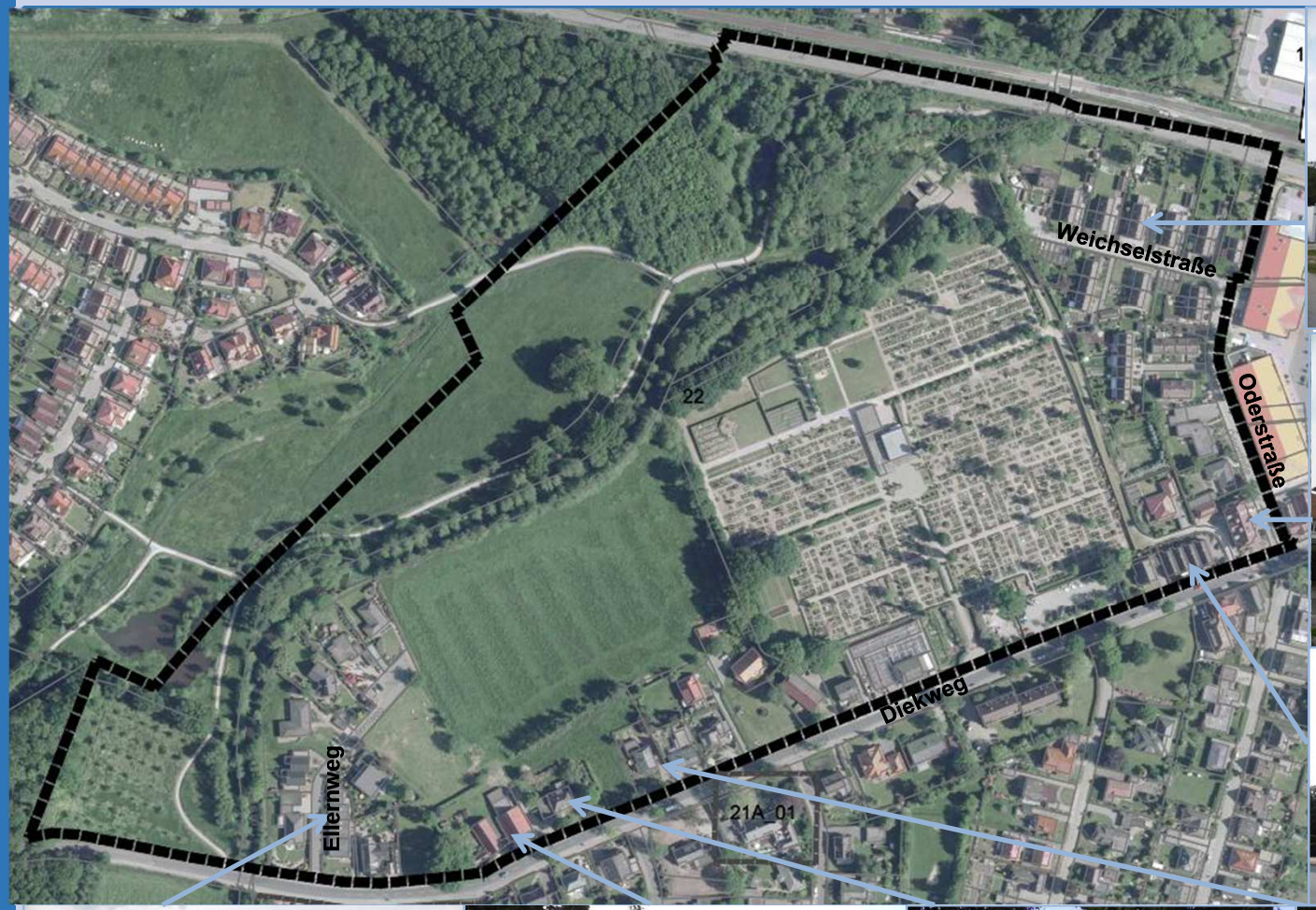
*Klassisches **Einfamilienhausgebiet** (WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) geringe Verdichtungsansätze*

Handlungsbedarf

Ggf. Rücknahme/Regulierung von Baurechten

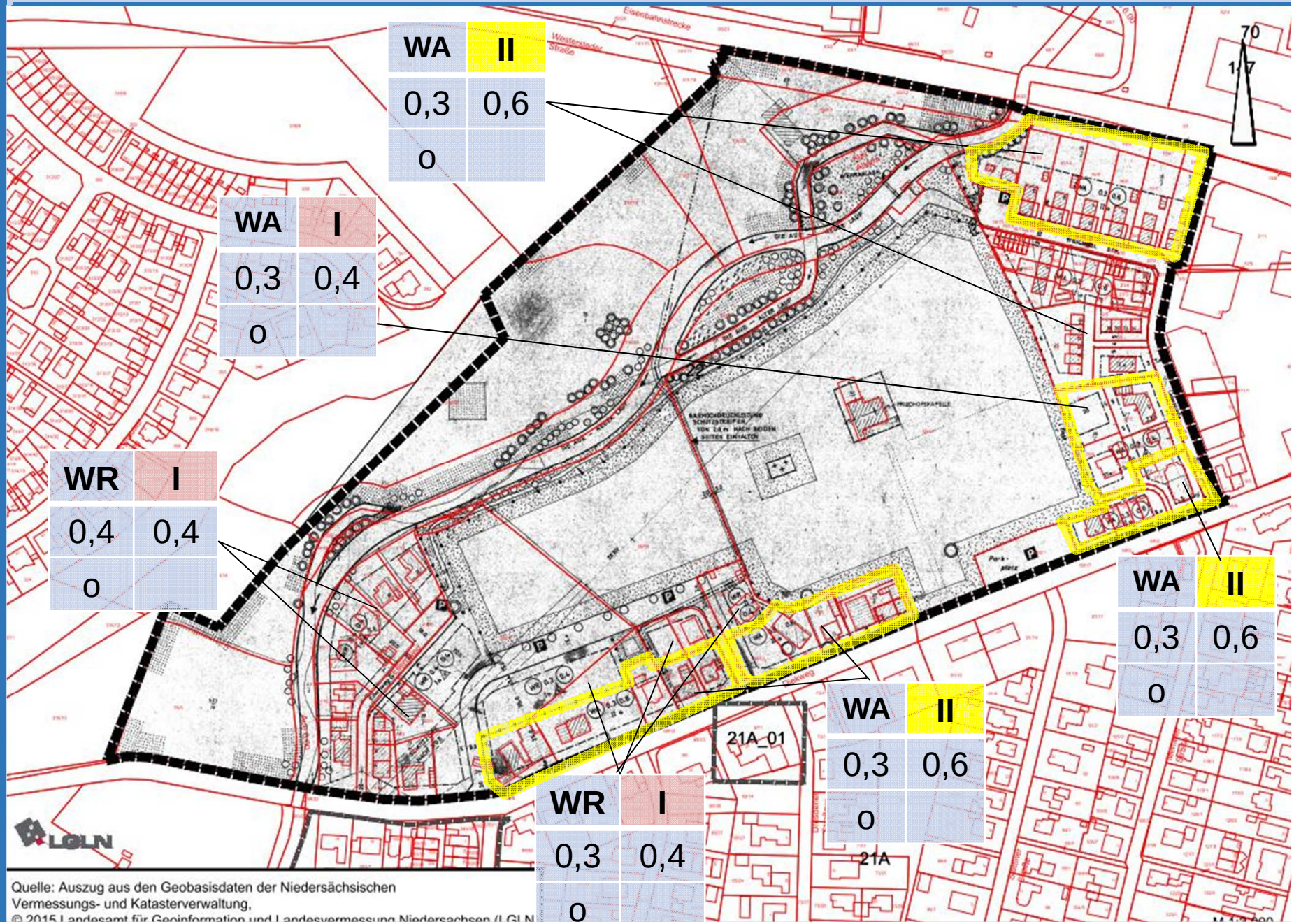
- *Begrenzung Wohneinheiten*
- *Reduzierung zul. Versiegelung durch Anwendung BauNVO 1990*
- *Reduzierung auf I Vollgeschoss im Süden*

B- Plan 22 (1980) - Bestandssituation

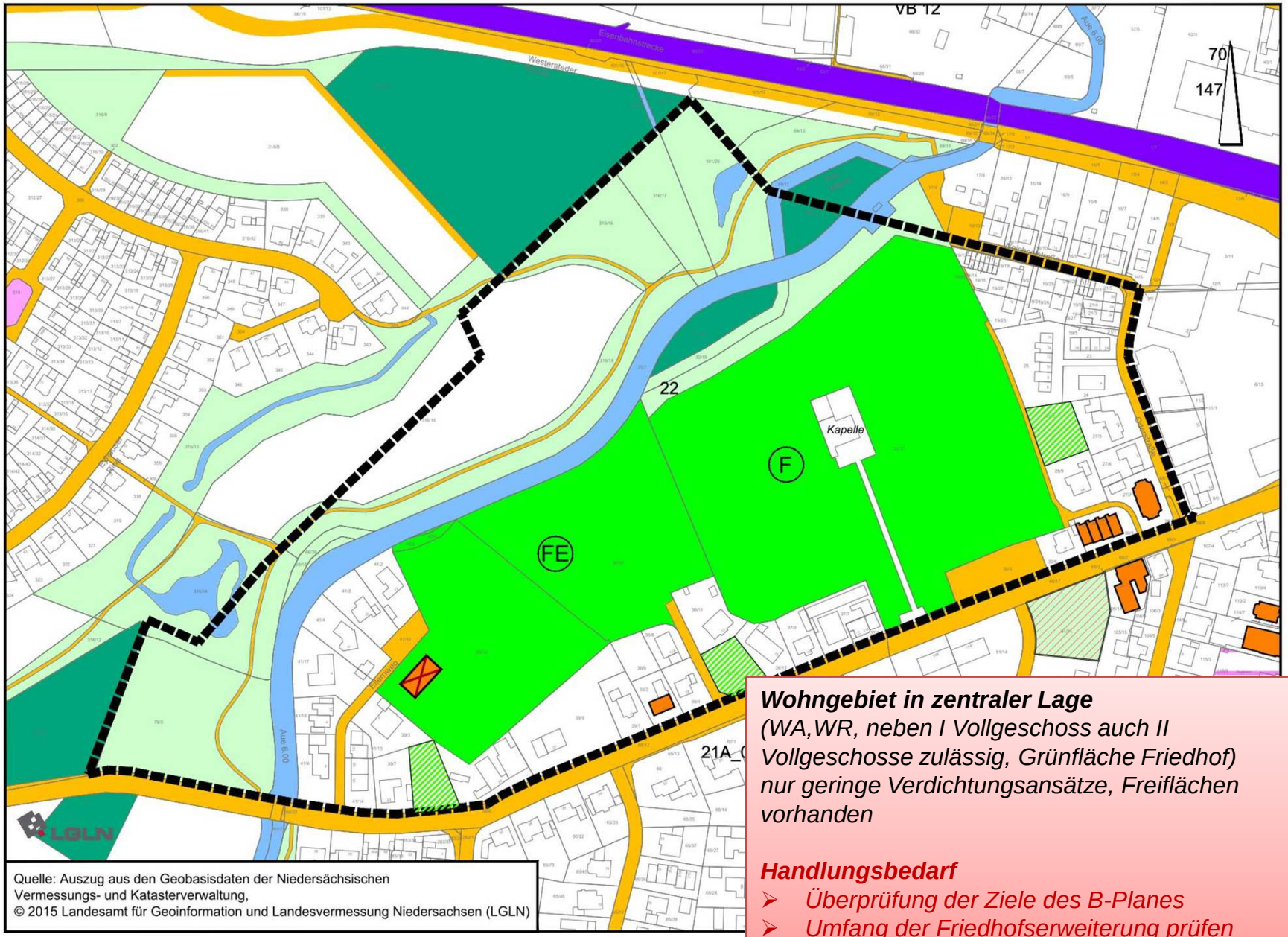


NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 22 (1980) - rechtliche Situation



B- Plan 22 (1980) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



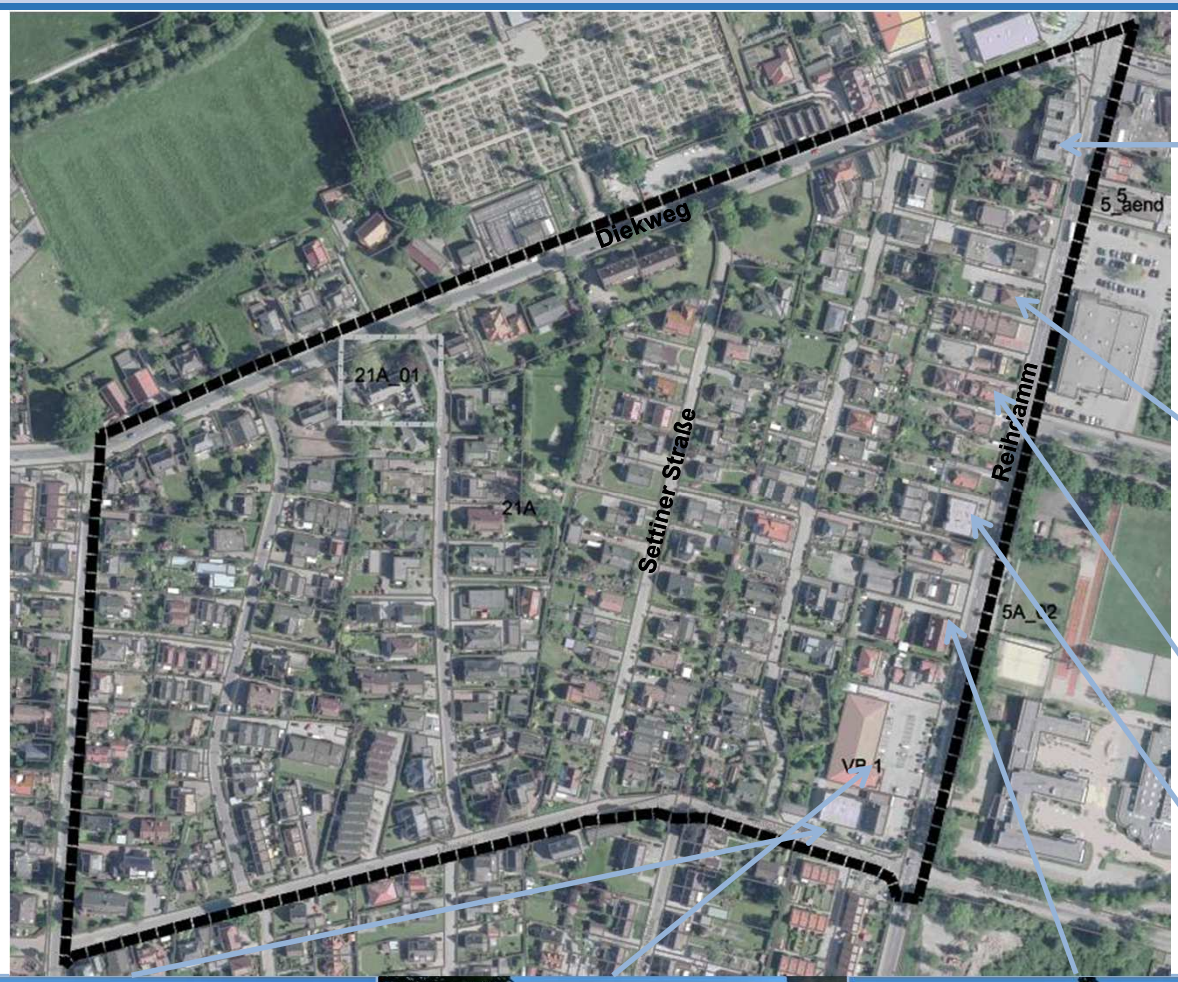
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Wohngebiet in zentraler Lage
(WA,WR, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig, Grünfläche Friedhof) nur geringe Verdichtungsansätze, Freiflächen vorhanden

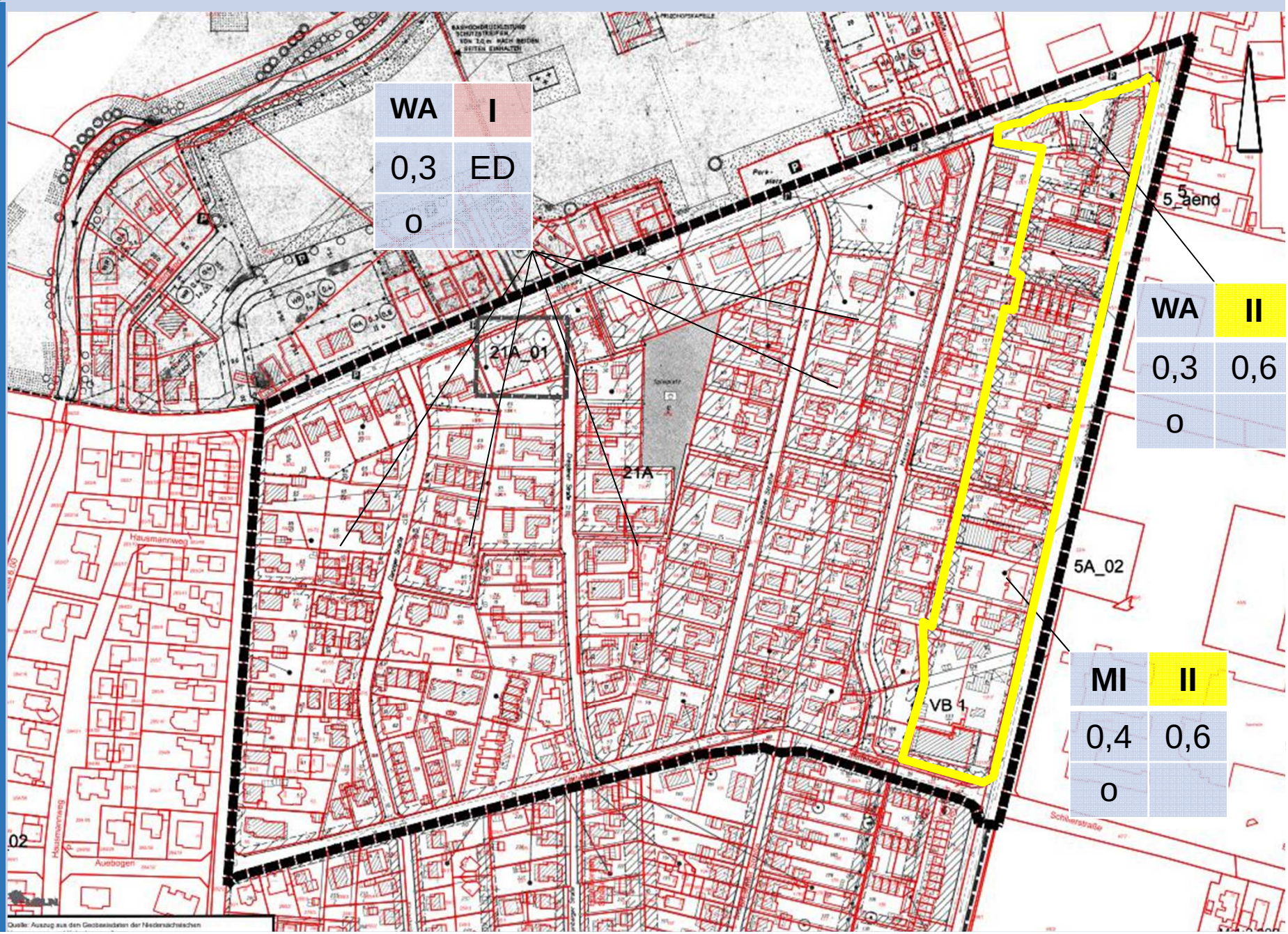
Handlungsbedarf

- *Überprüfung der Ziele des B-Planes*
- *Umfang der Friedhofserweiterung prüfen*

B- Plan 21A (1996) - Bestandssituation

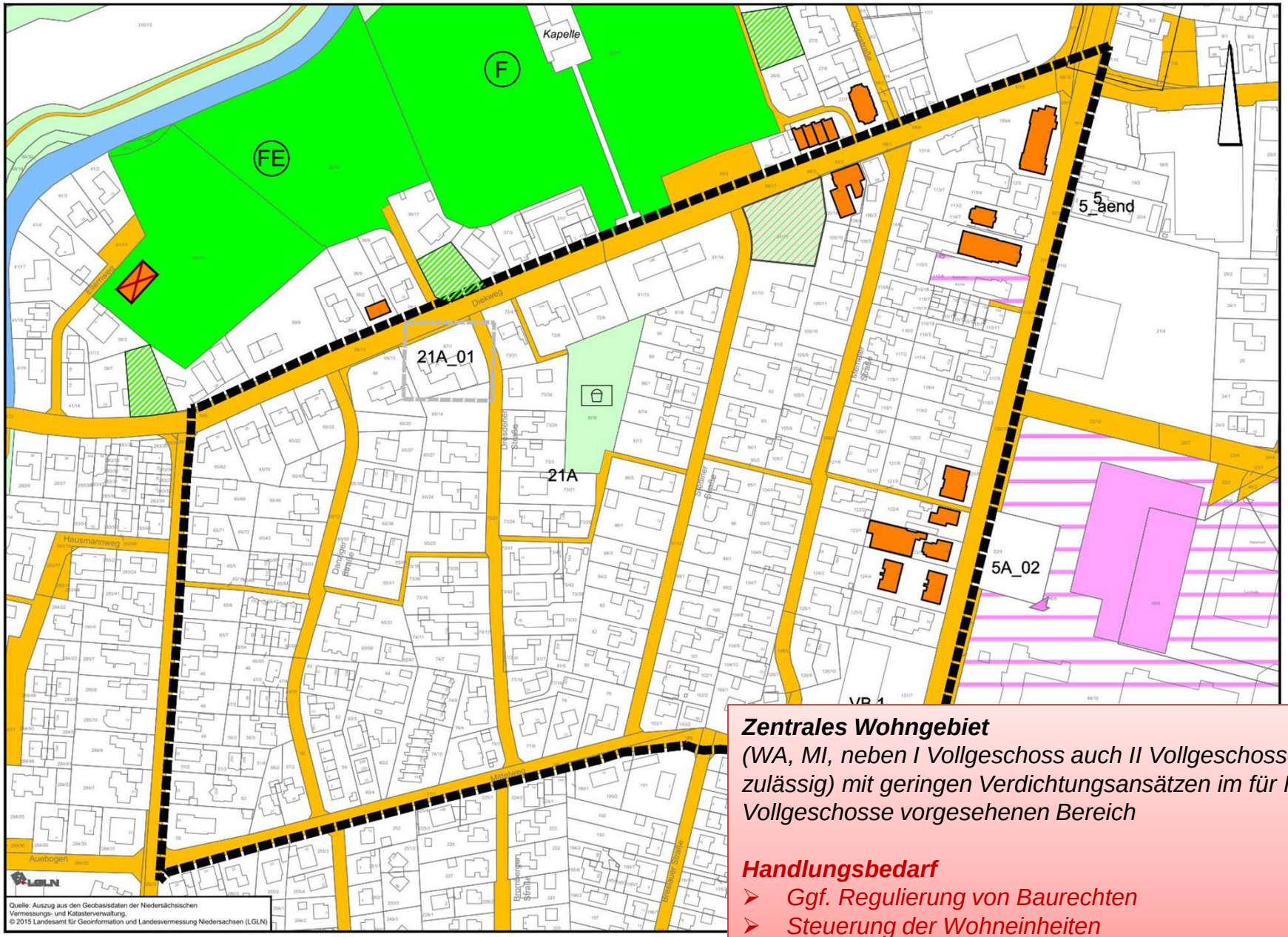


B- Plan 21A (1996) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 21A (1996) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



Zentrales Wohngebiet
(WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) mit geringen Verdichtungsansätzen im für II Vollgeschosse vorgesehenen Bereich

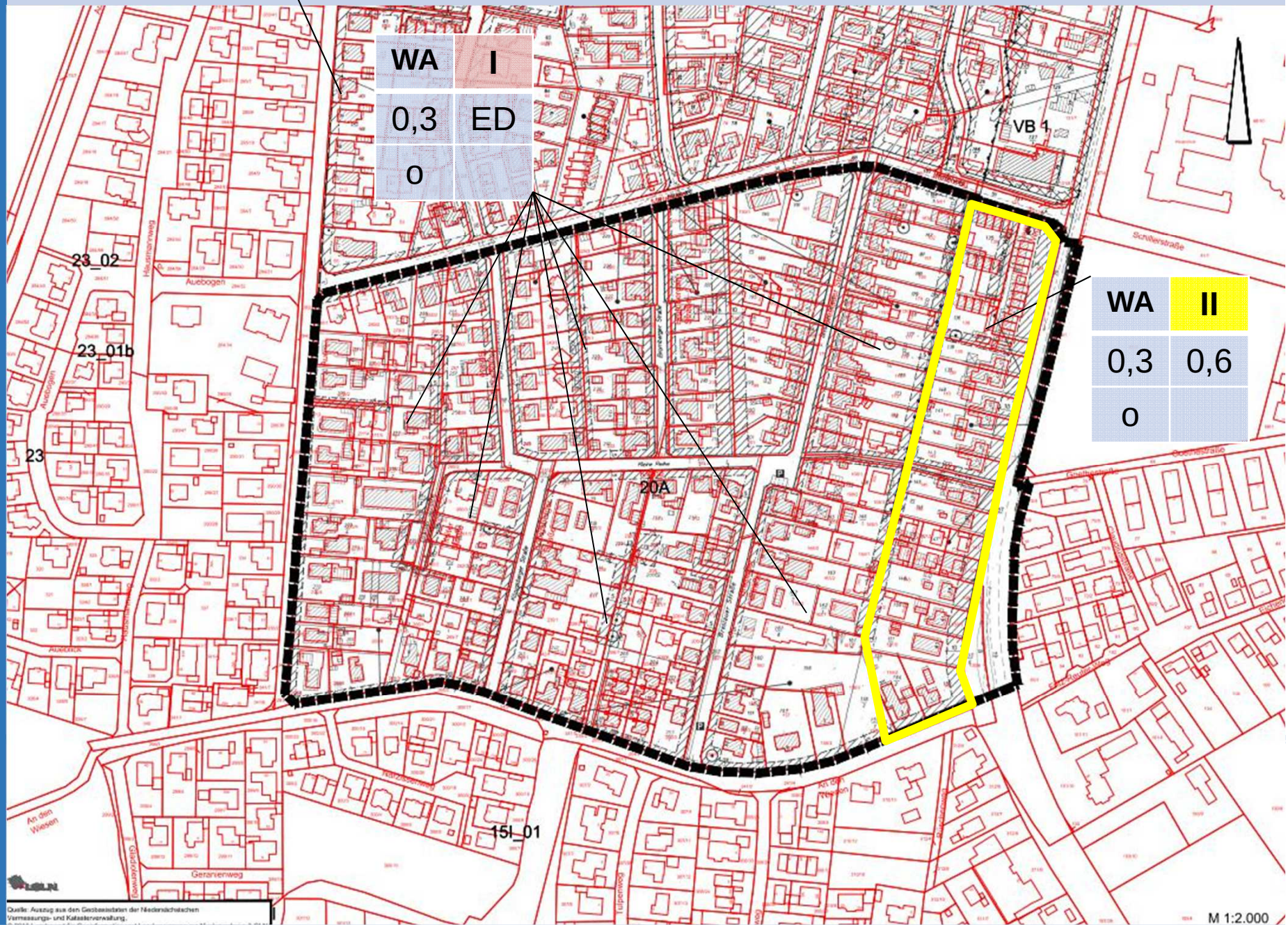
Handlungsbedarf

- *Ggf. Regulierung von Baurechten*
- *Steuerung der Wohneinheiten*

B- Plan 20A (1995) - Bestandssituation

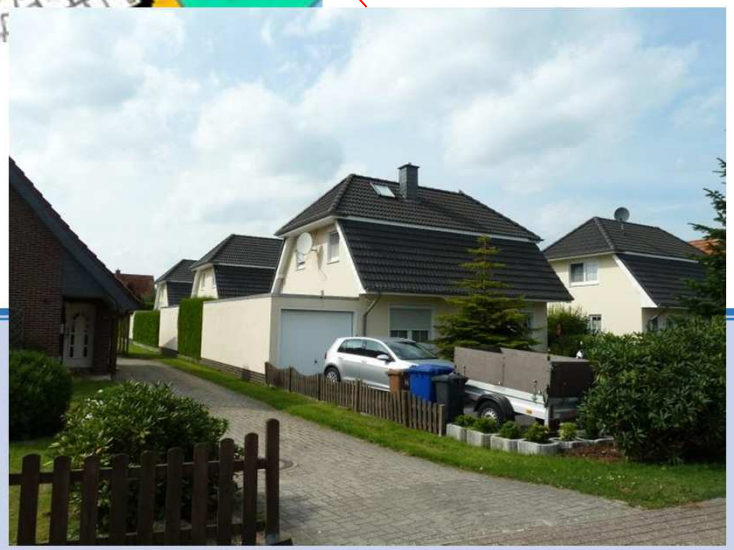
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 20A (1995) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

Stichprobe – B-Plan 20A (1995) - Reihdamm



B- Plan 20A (1995) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

Zentrales Wohngebiet
(WA, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) mit geringen Verdichtungsansätzen im vorgesehenen Bereich

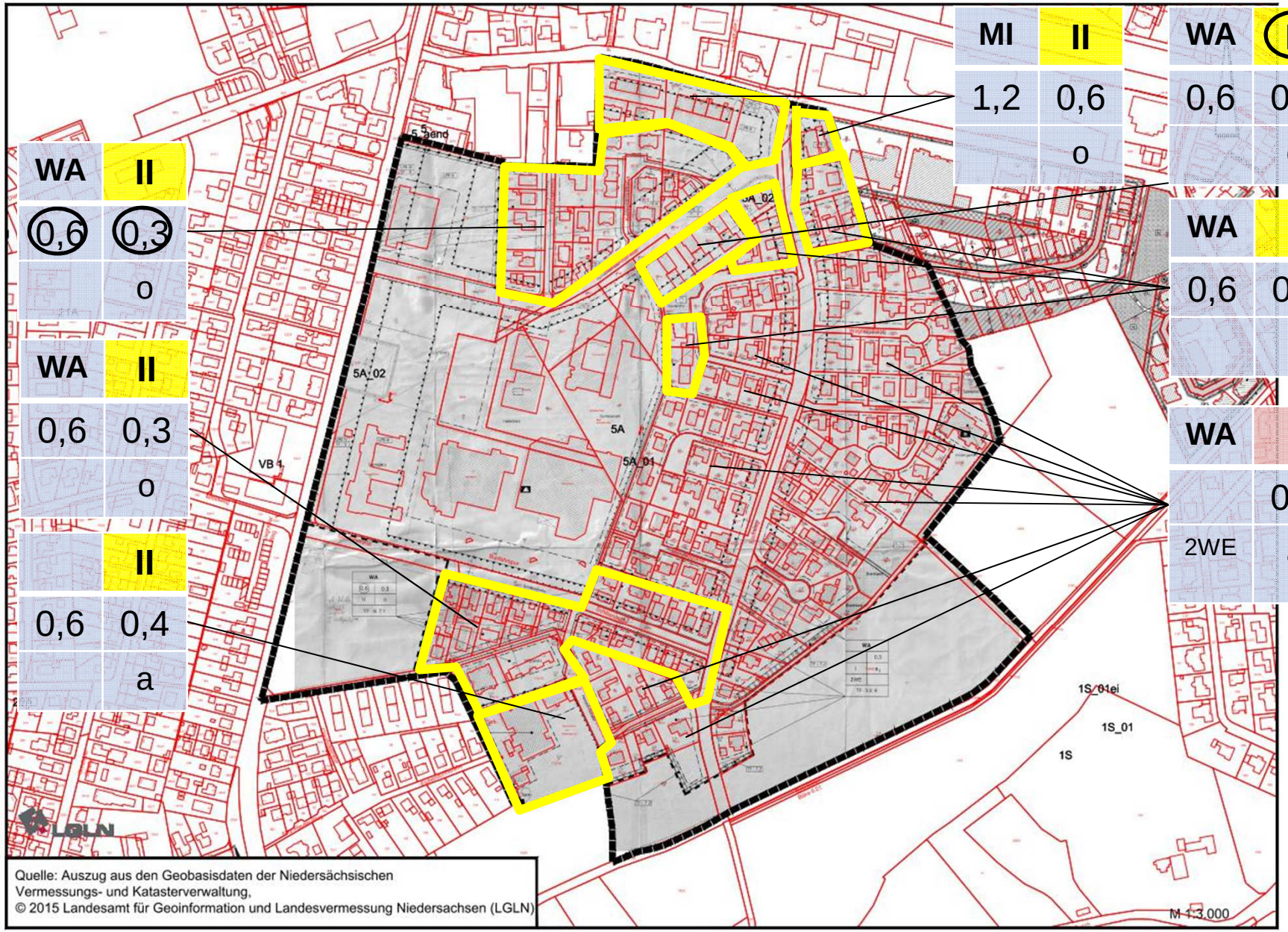
Handlungsbedarf

- *Ggf. Regulierung von Baurechten*
- *Steuerung der Wohneinheiten*
- *Überprüfung der überbaubaren Flächen*

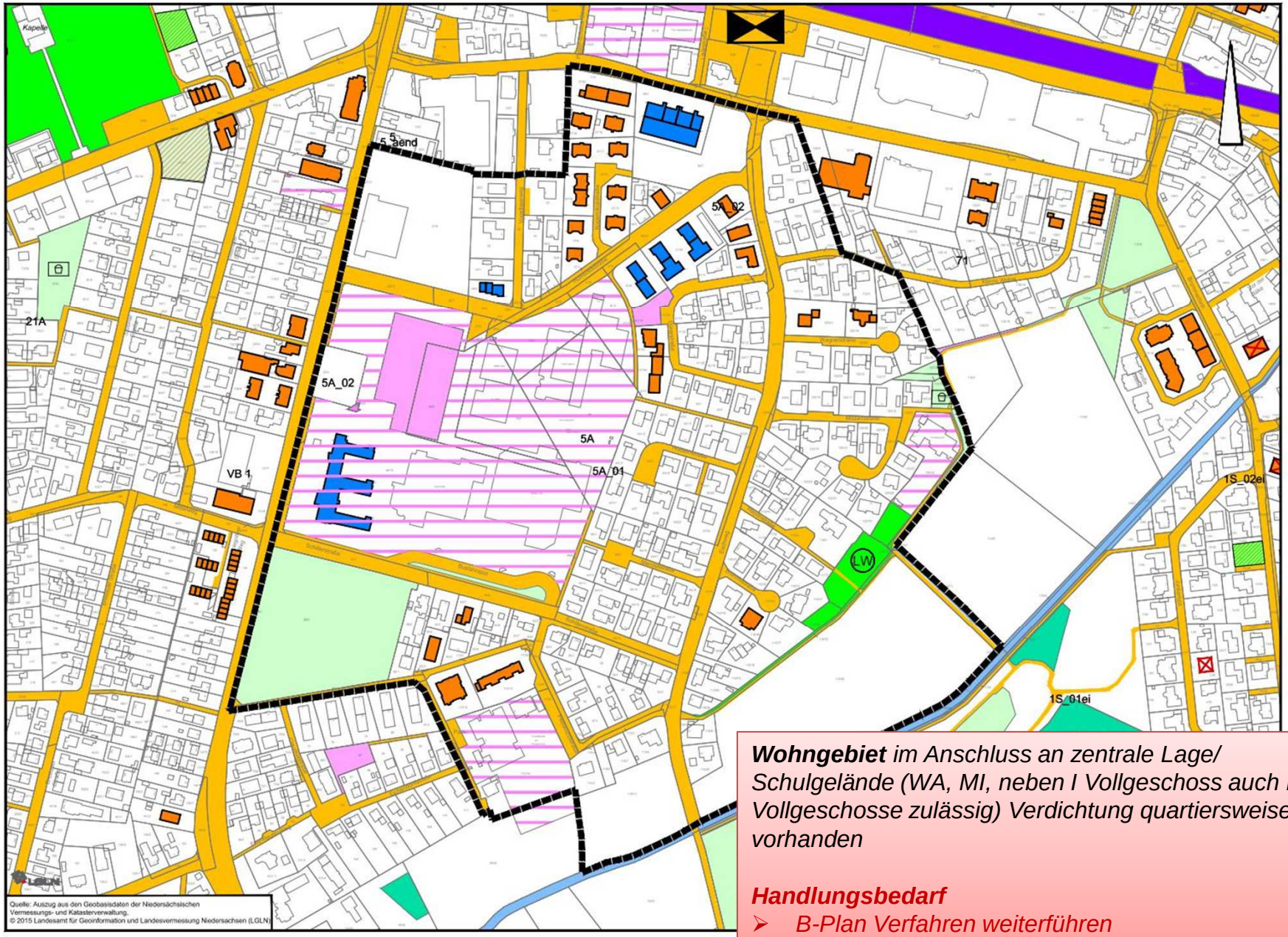
B- Plan 5 AI *(2001-Entwurf)* - Bestandssituation

NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 5 AI *(2001-Entwurf)* - *rechtliche Situation*



B- Plan 5 AI *(2001-Entwurf)* – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



Wohngebiet *im Anschluss an zentrale Lage/ Schulgelände (WA, MI, neben I Vollgeschoss auch II Vollgeschosse zulässig) Verdichtung quartiersweise vorhanden*

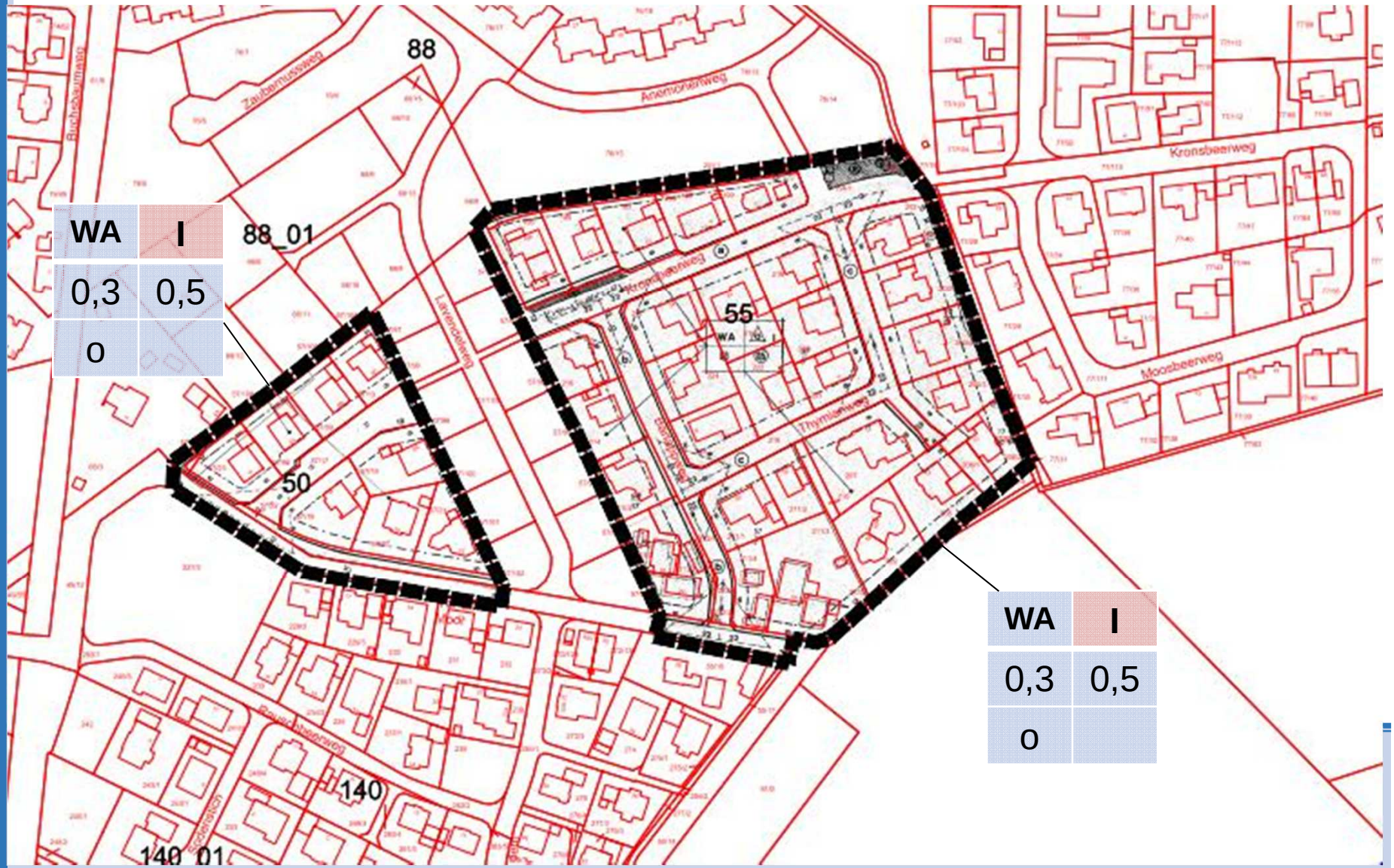
Handlungsbedarf

- *B-Plan Verfahren weiterführen*

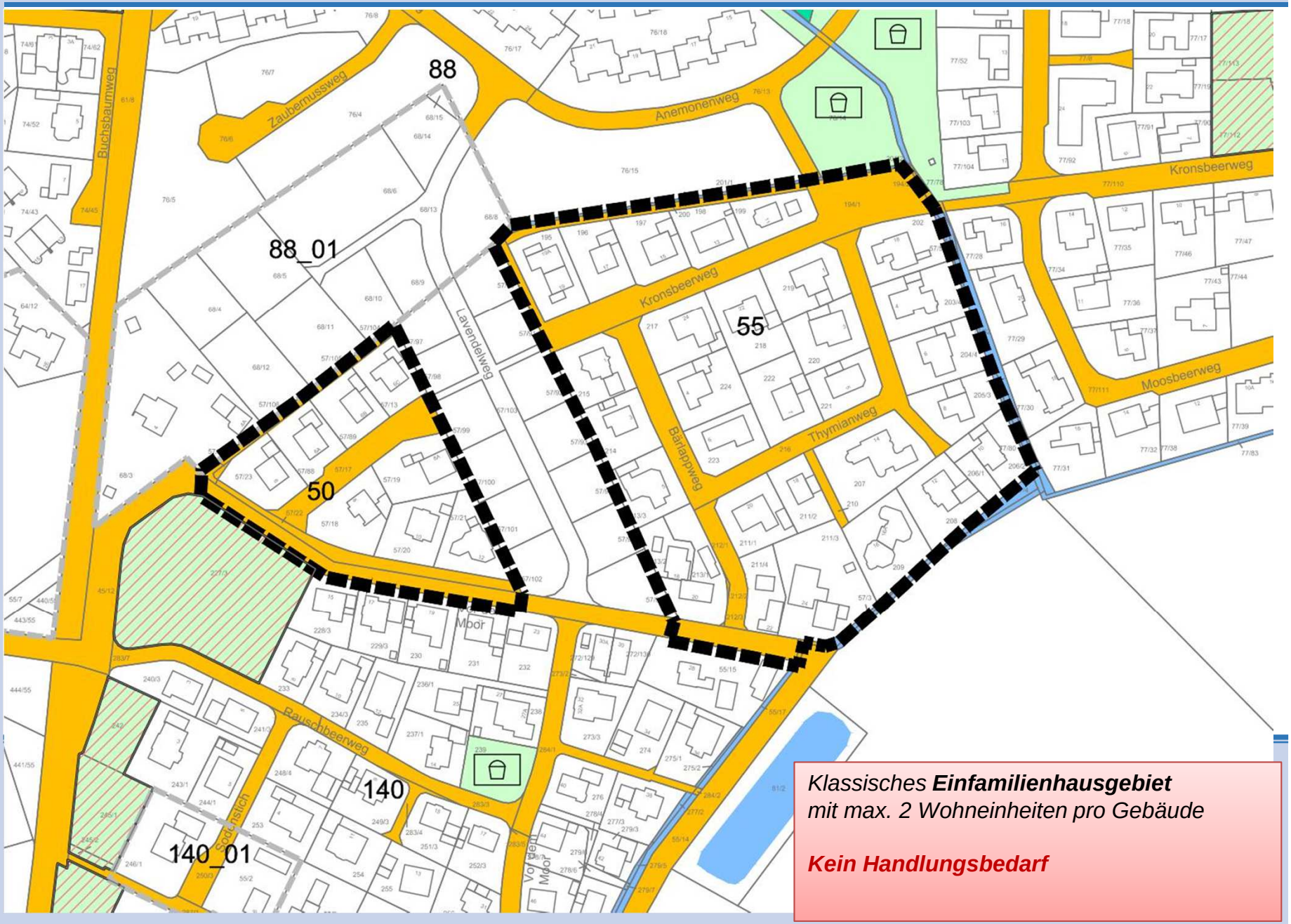
Bebauungspläne ohne Handlungsbedarf

B- Plan 50 und 55 (1982) - Bestandssituation

B- Plan 50 und 55 (1982) - rechtliche Situation



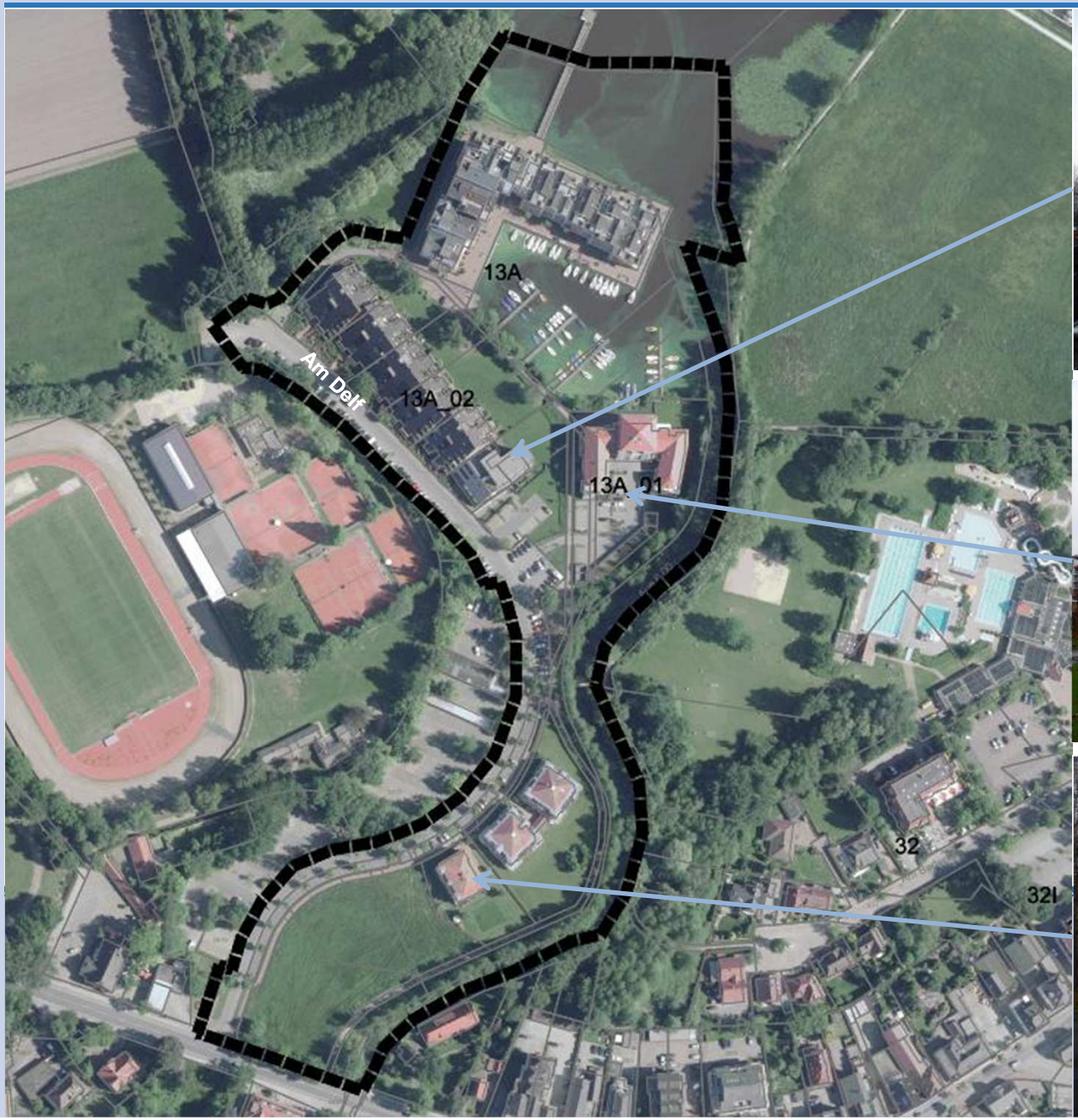
NWP Planungsgesellschaft mbH



*Klassisches **Einfamilienhausgebiet***
mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

Kein Handlungsbedarf

B- Plan 13A (1995) - Bestandssituation



NWP Planungsgesellschaft mbH

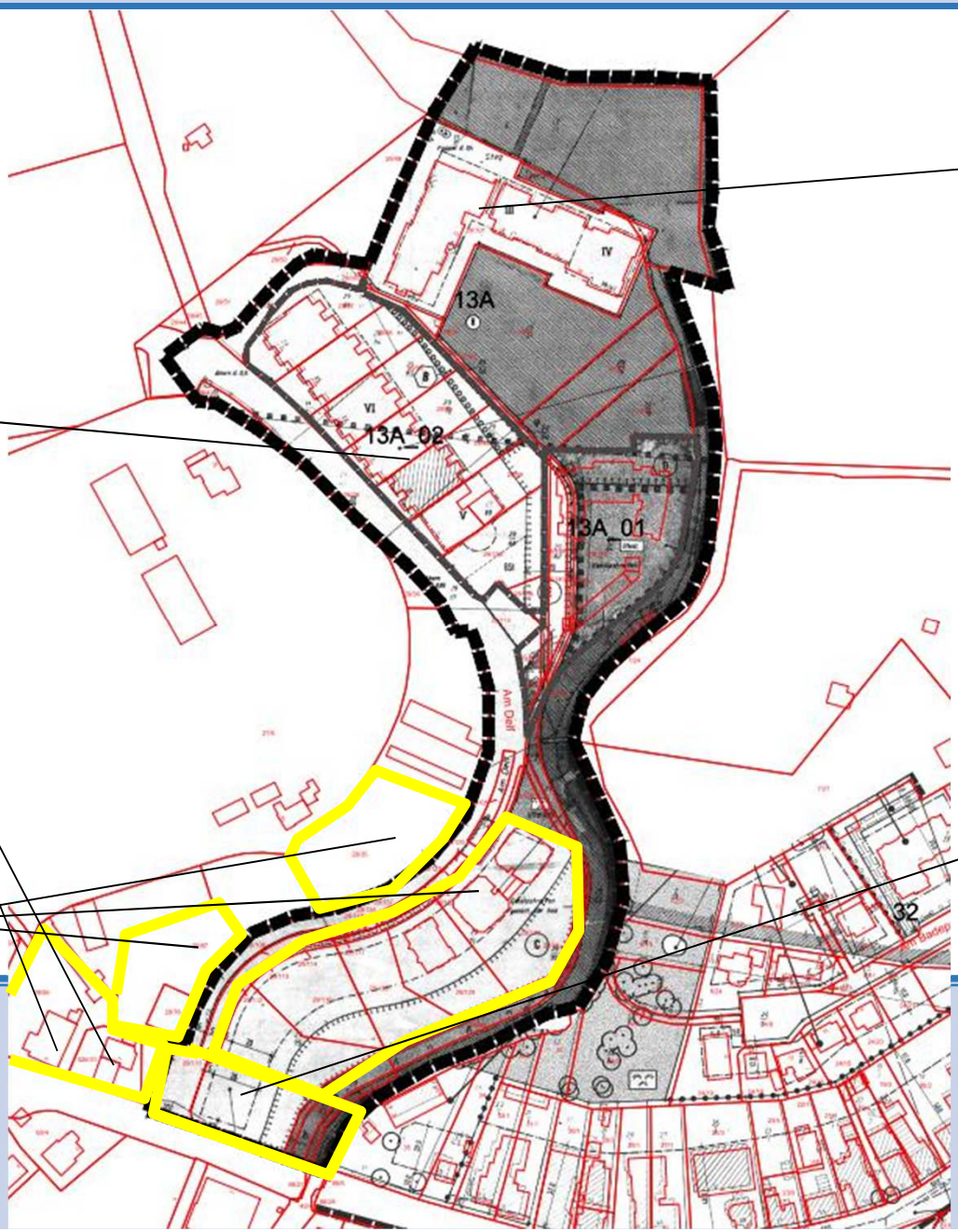
B- Plan 13A (1995) - rechtliche Situation

SO Ferien-wohnen	
0,5	2,6
g	

WA	
0,5	1,5
g	

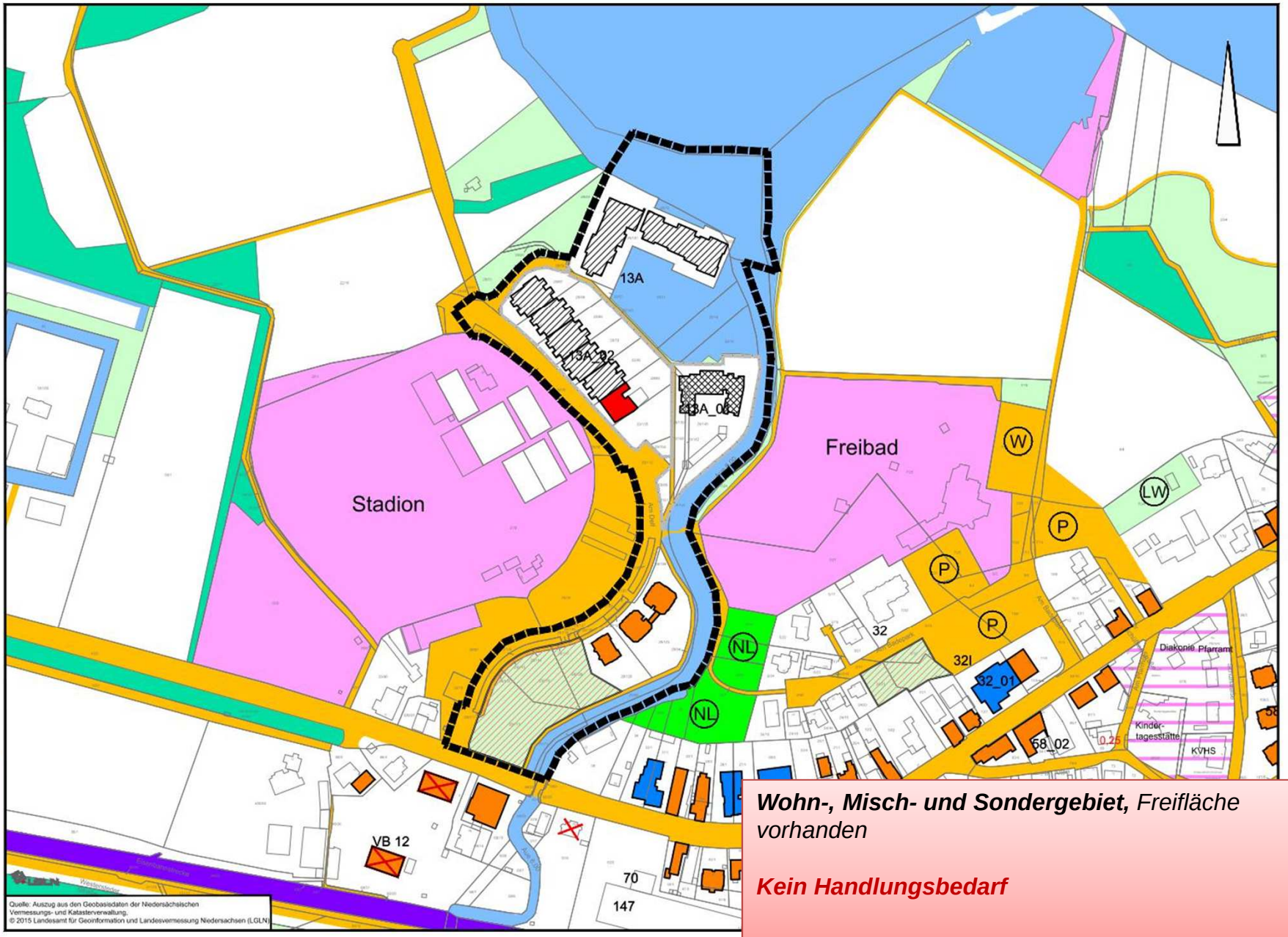
MI	II
0,6	0,8
o	TH 9m FH 13m

WA	II
0,3	0,6
a	TH 9m FH 13m



MI	II
0,3	0,6
o	TH 9m FH 13m

B- Plan 13A (1995) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

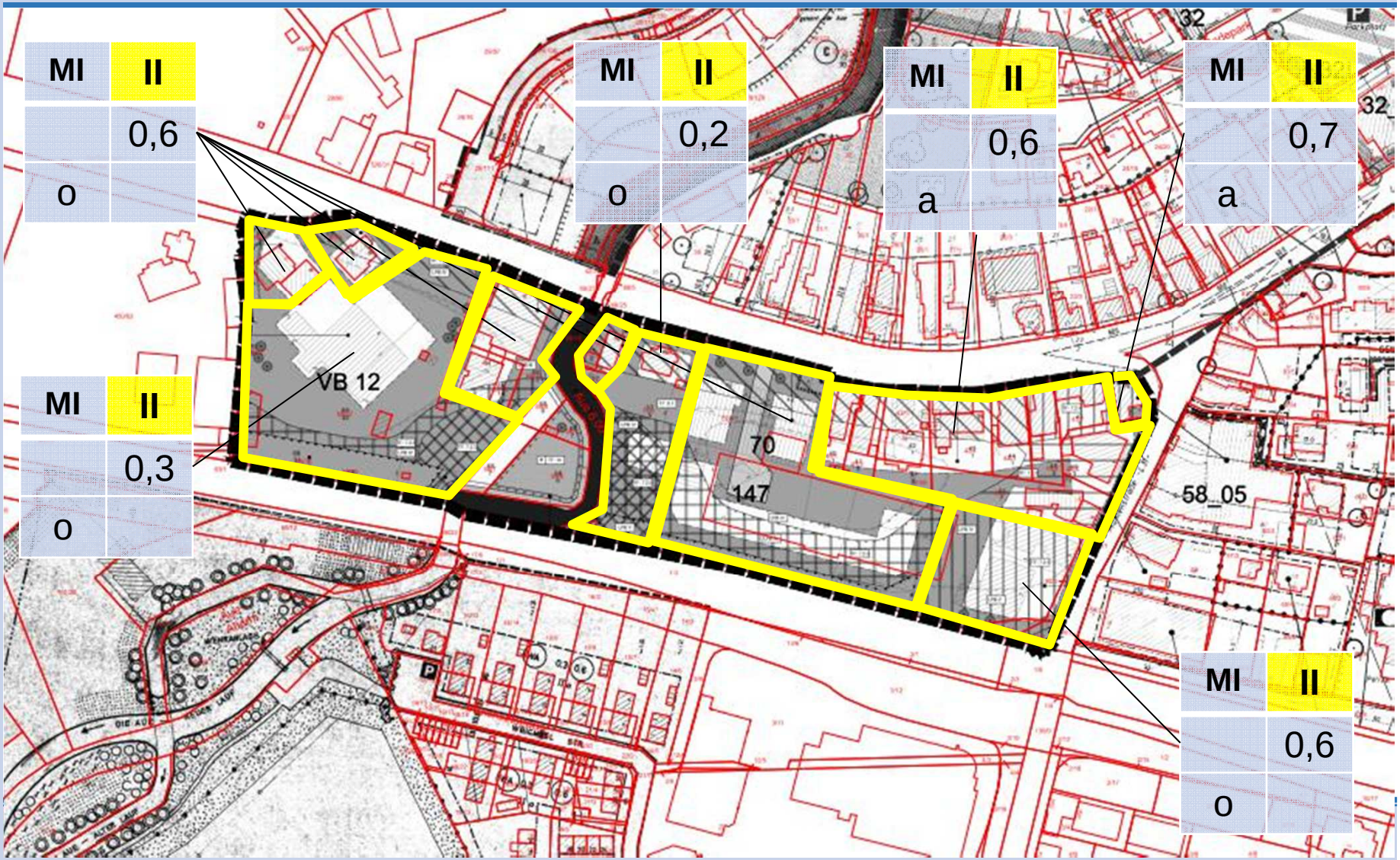


Wohn-, Misch- und Sondergebiet, *Freifläche vorhanden*

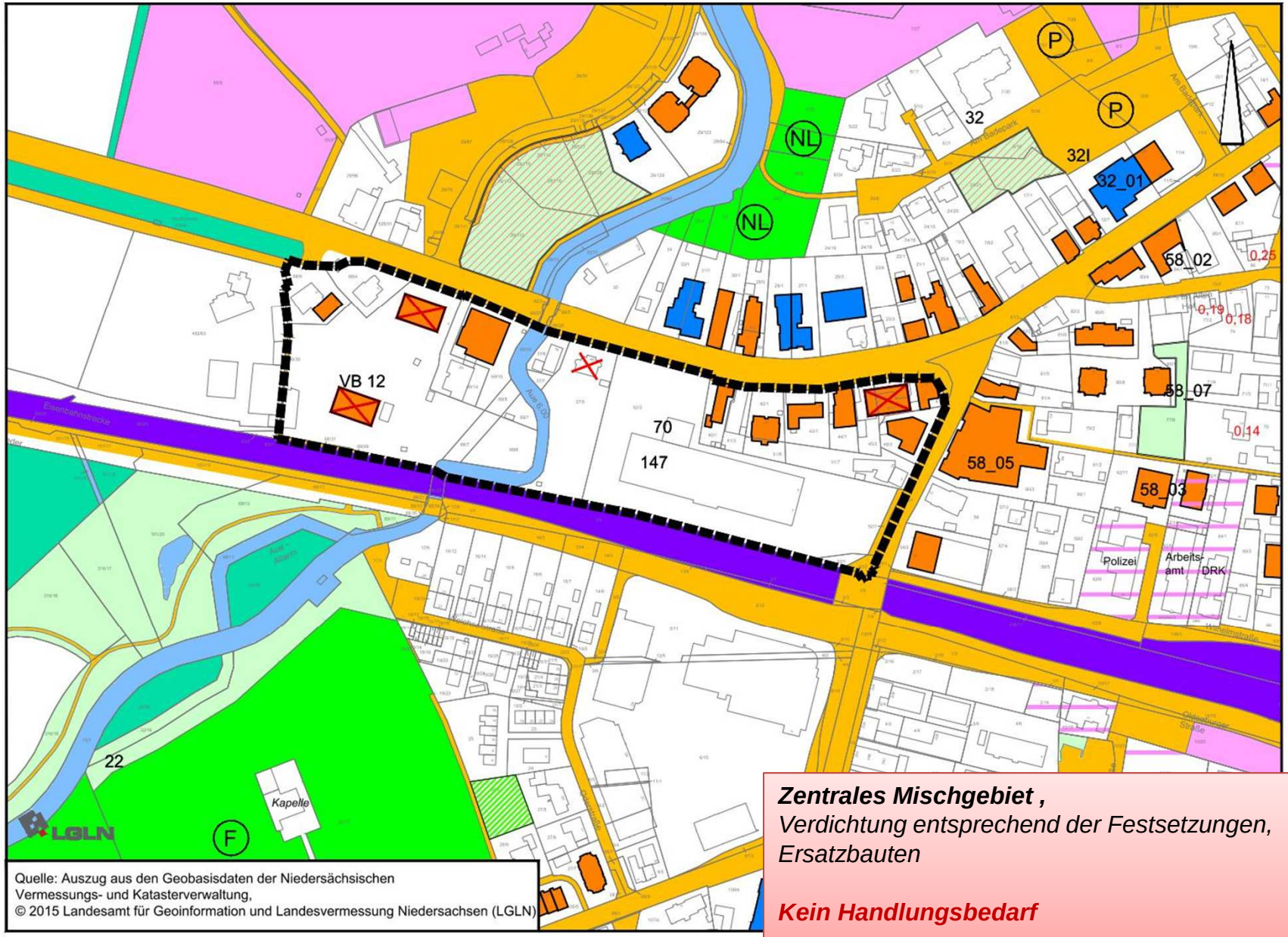
Kein Handlungsbedarf

32
Lange Straße
VB 12
70
147
58_05

B- Plan 70 (2003) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH



Zentrales Mischgebiet ,
Verdichtung entsprechend der Festsetzungen, Ersatzbauten

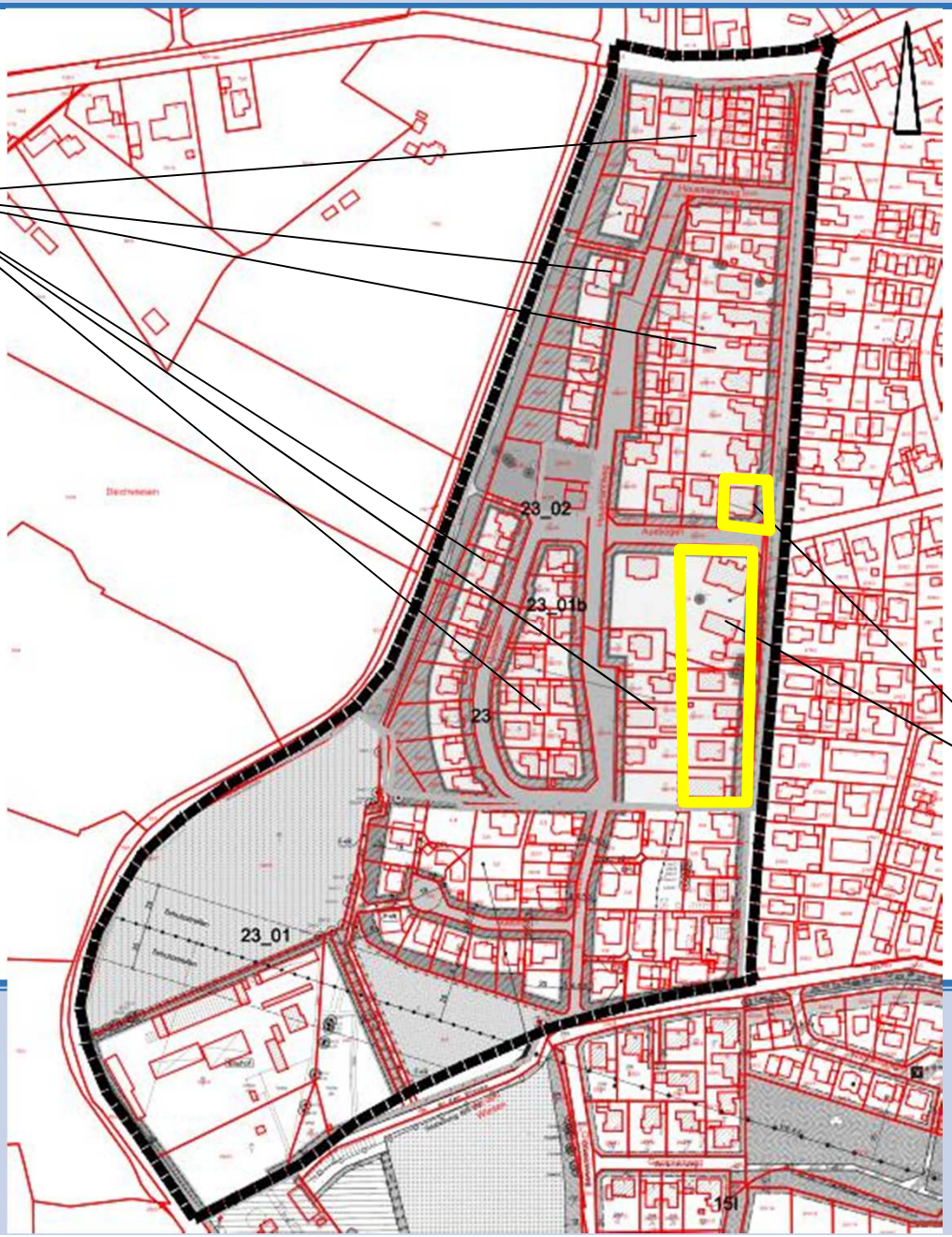
Kein Handlungsbedarf

B- Plan 23 (2007) - Bestandssituation

NWP Planungsgesellschaft mbH

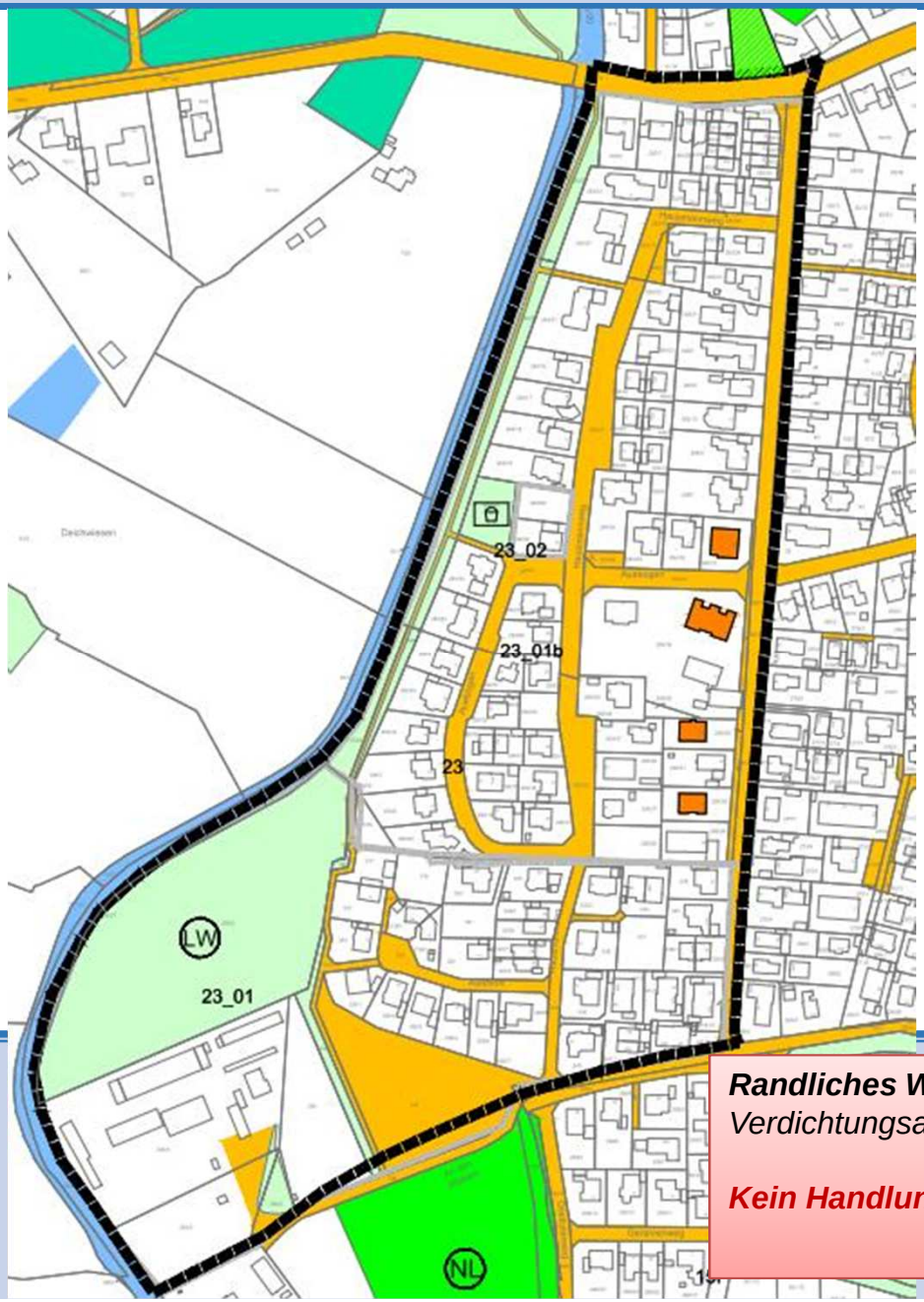
B- Plan 23 (2005/2007) - rechtliche Situation

WA	I
0,3	
o	ED



WA	II
0,3	0,6
o	

NWP Planungsgesellschaft mbH

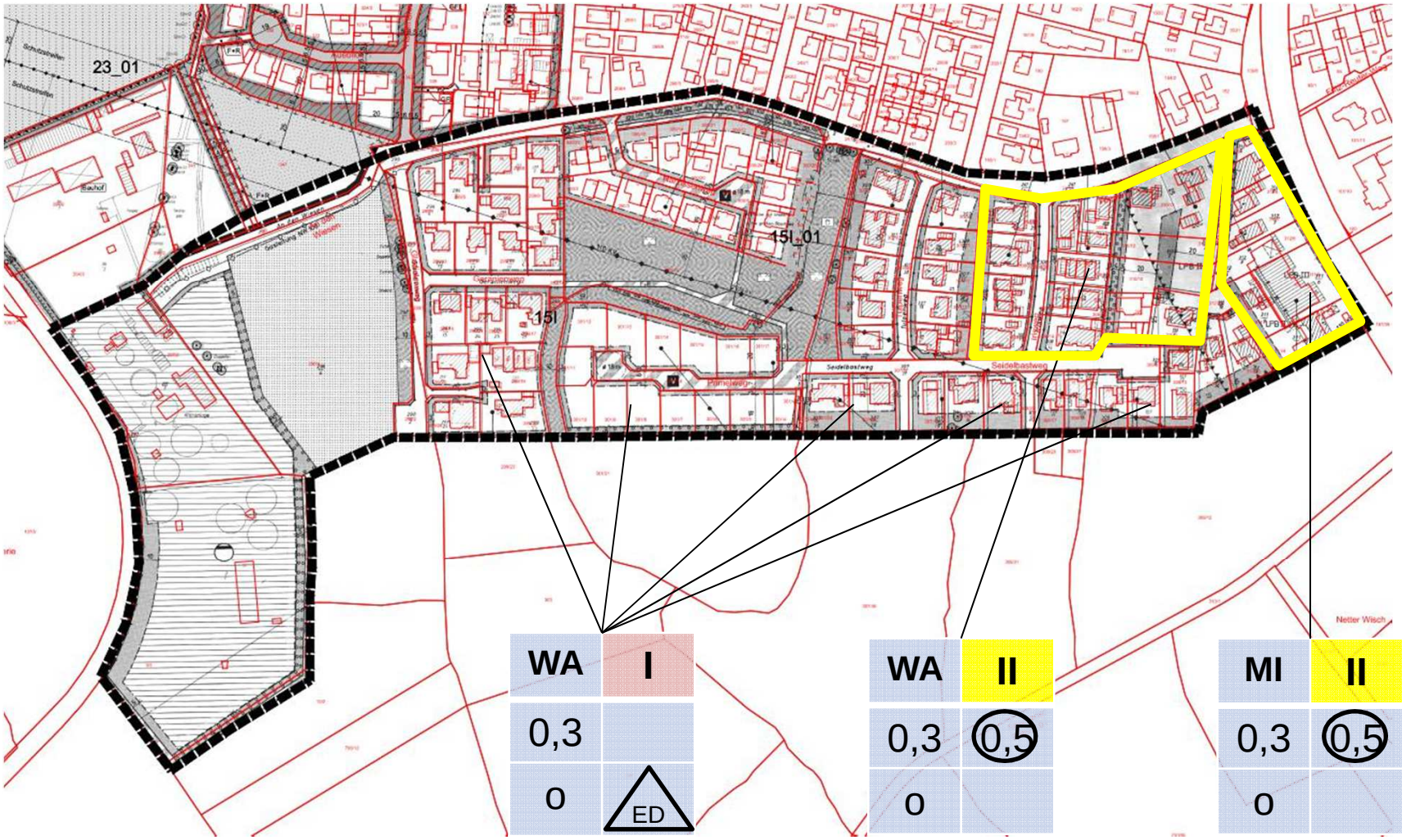


Randliches Wohngebiet *mit geringen Verdichtungsansätzen und Gewerbe*

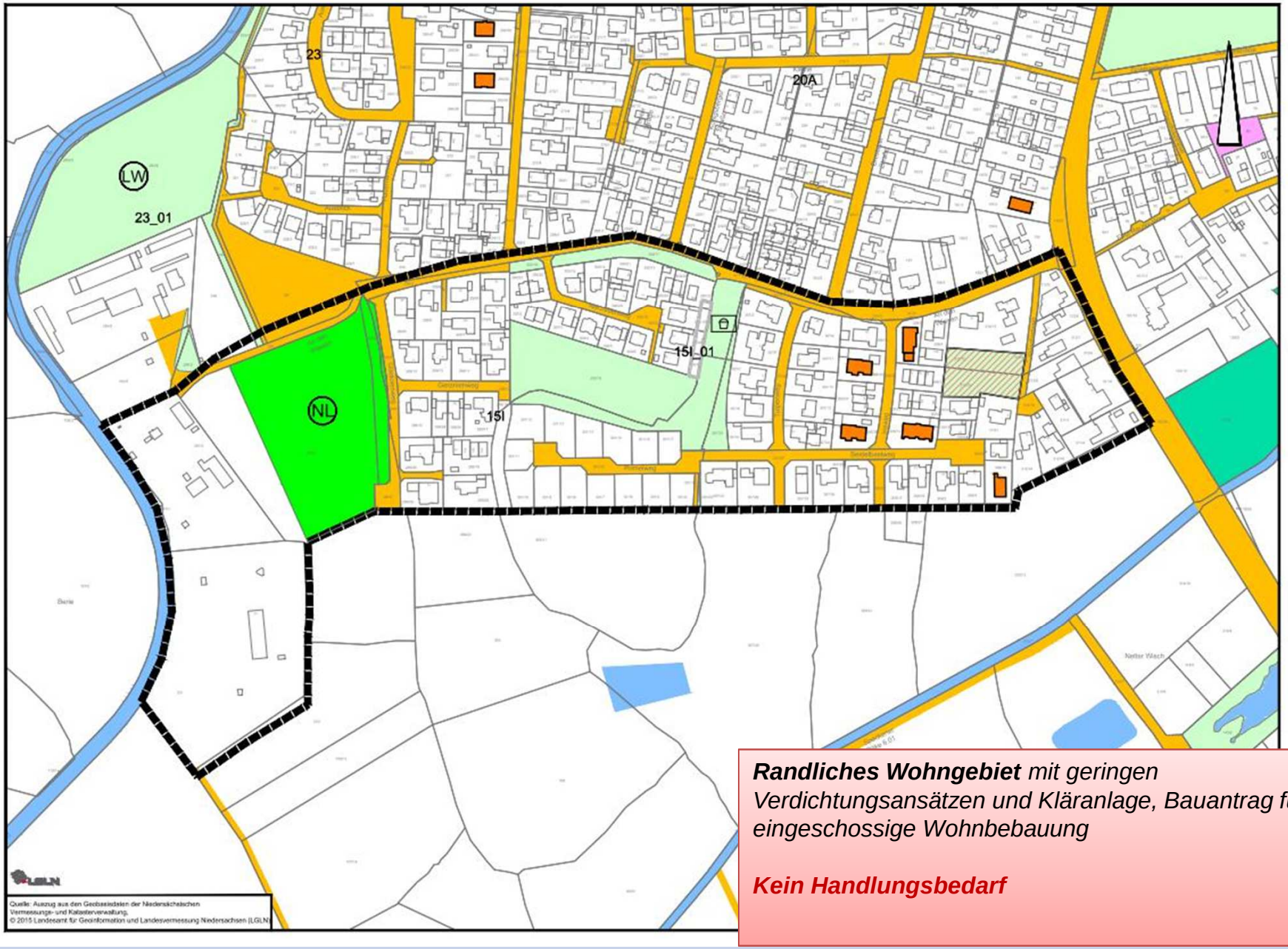
Kein Handlungsbedarf

B- Plan 15 I (1998) - Bestandssituation

B- Plan 15 I (1998) - rechtliche Situation



B- Plan 15 I (1998) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



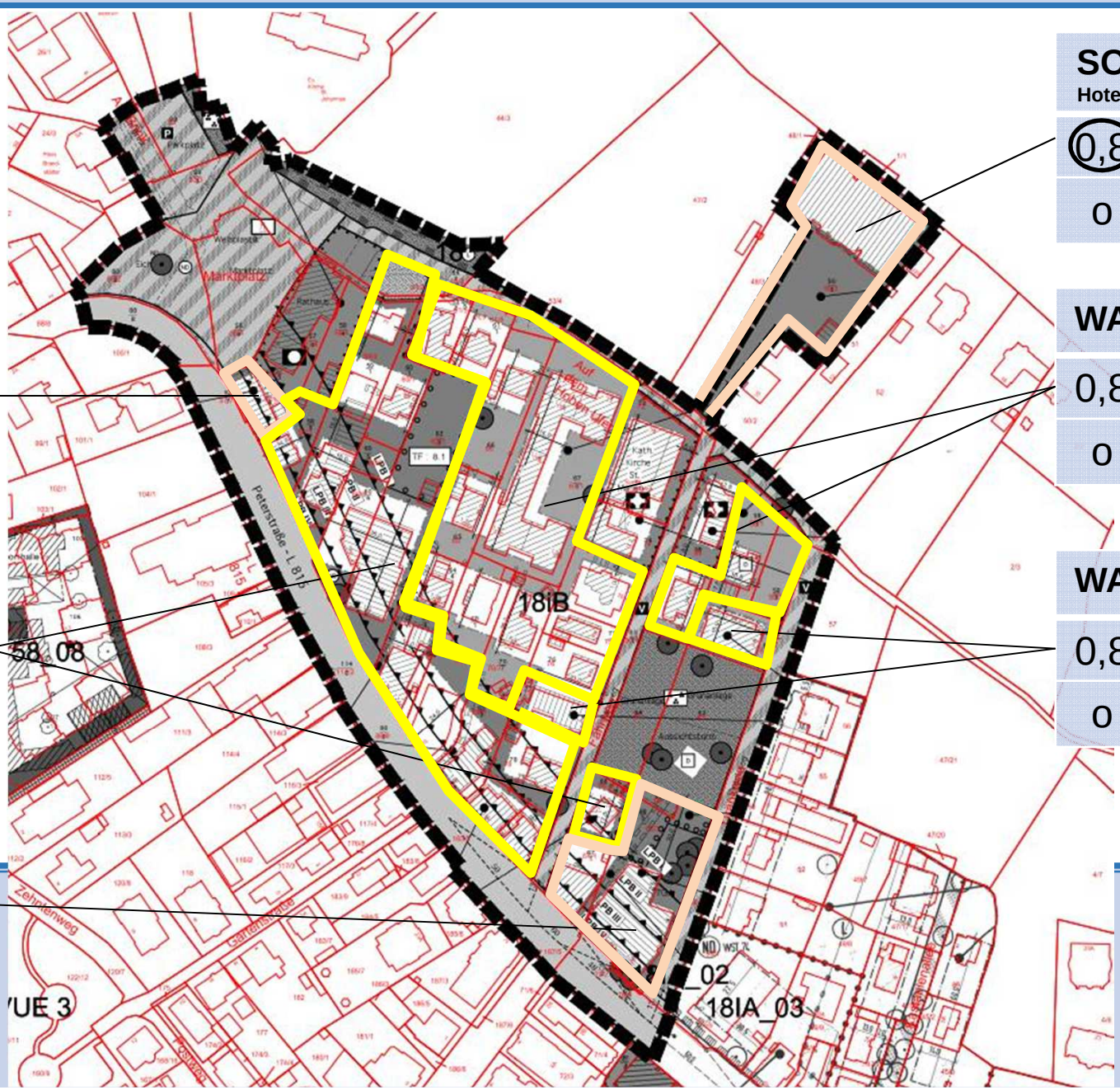
Randliches Wohngebiet *mit geringen Verdichtungsansätzen und Kläranlage, Bauantrag für eingeschossige Wohnbebauung*

Kein Handlungsbedarf

B- Plan 18 IB (2011) - Bestandssituation

NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 18 IB (2011) - rechtliche Situation



MI	III
1,5	0,6
o	TH 10m FH 14m

MI	II
1,2	0,6
o	TH 7m FH 12m

MI	III
1,2	0,6
o	TH 10m FH 14m

SO Hotel	III
0,8	0,4
o	TH 7m FH 11m

WA	II
0,8	0,4
o	TH 7m FH 11m

WA	II
0,8	0,5
o	TH 7m FH 11m

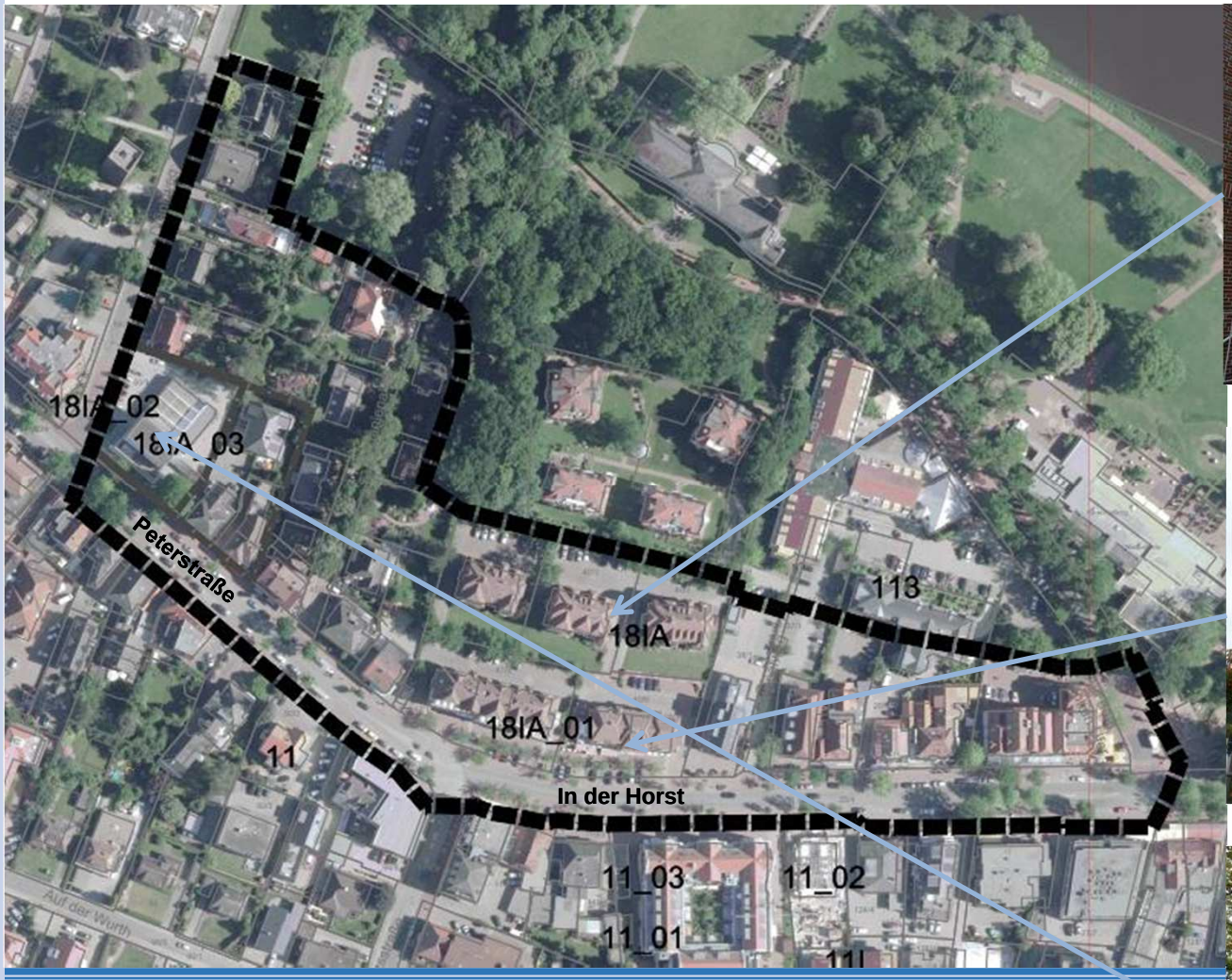
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 18 IB (2011) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

Wohngebiet und Mischgebiet in zentraler touristischer Lage,
Stärkere Verdichtung, Freiflächen vorhanden

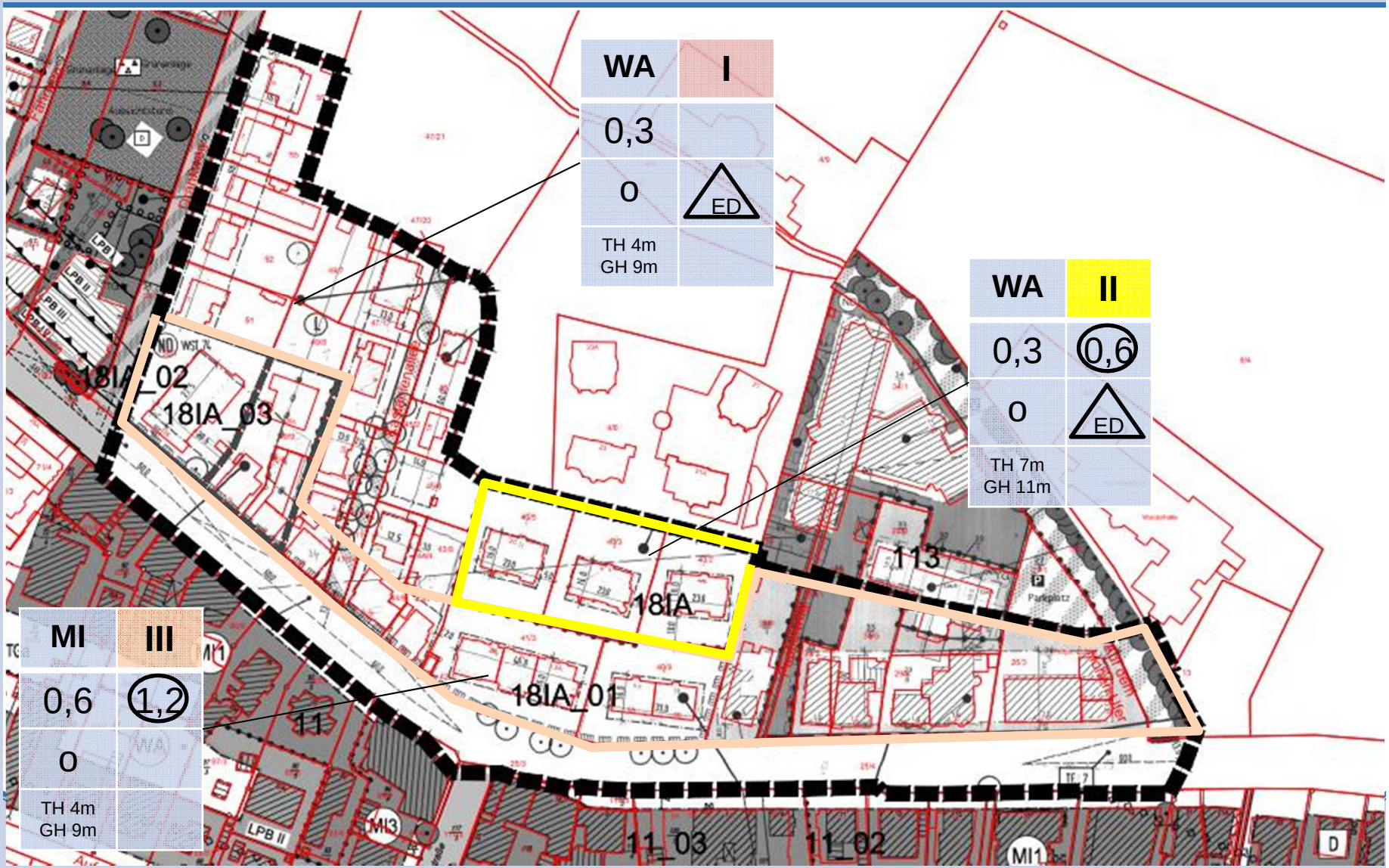
Kein Handlungsbedarf

B- Plan 18 IA (1991) - Bestandssituation



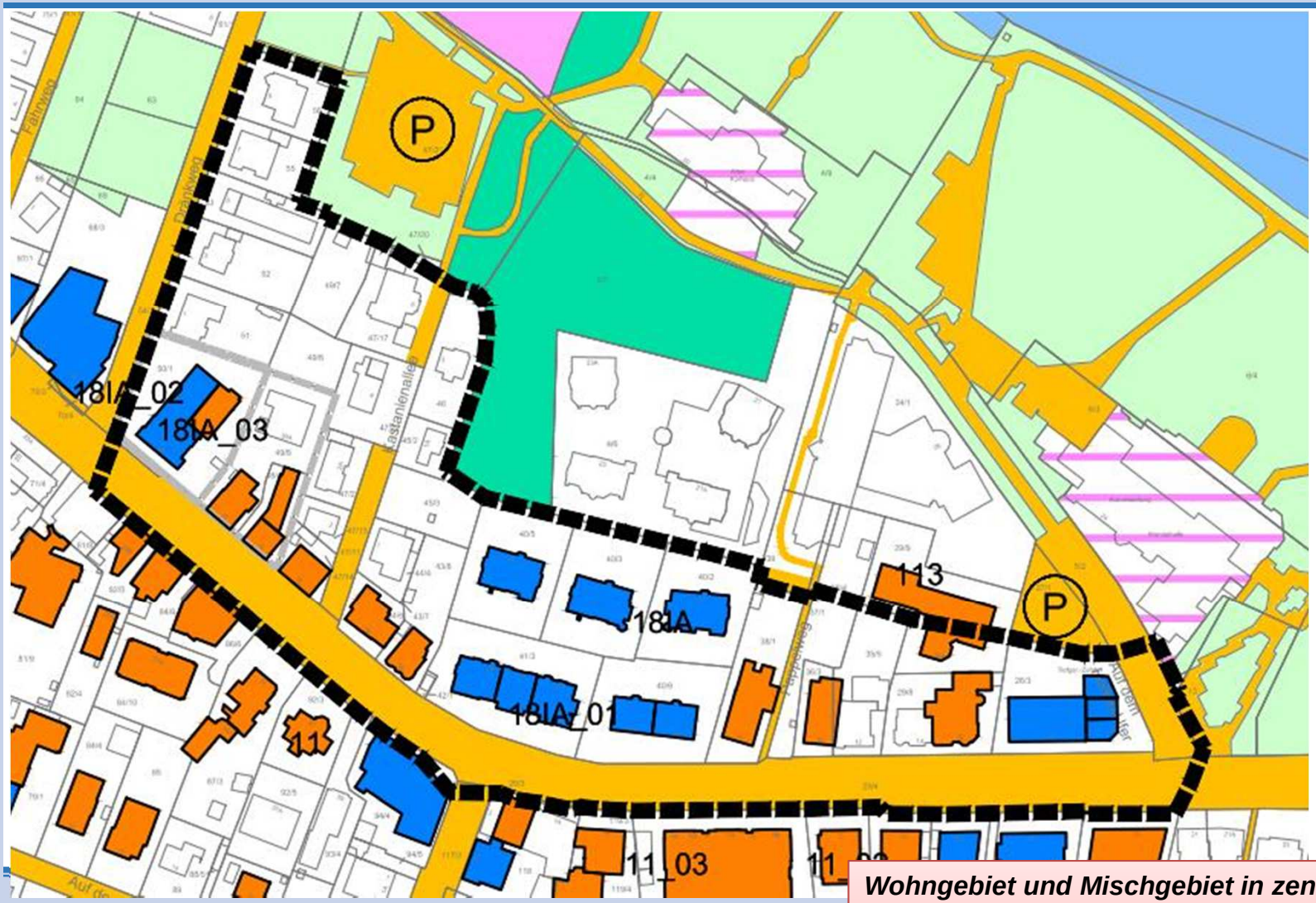
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 18 IA (1991) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

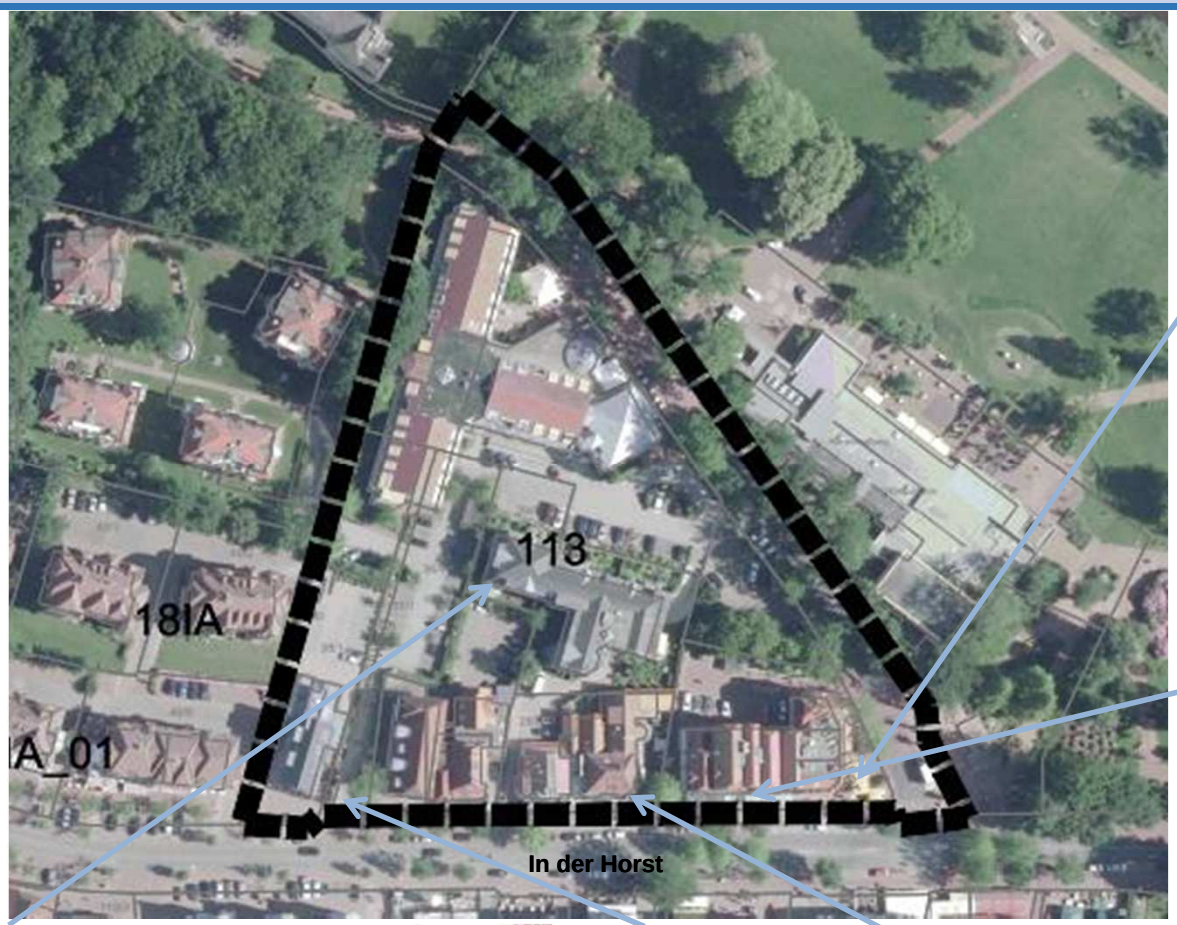
B- Plan 18 IA (1991) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



Wohngebiet und Mischgebiet in zentraler touristischer Lage,
Stärkere Verdichtung

Kein Handlungsbedarf

B- Plan 113 (2001) - Bestandssituation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 113 (2001) - rechtliche Situation

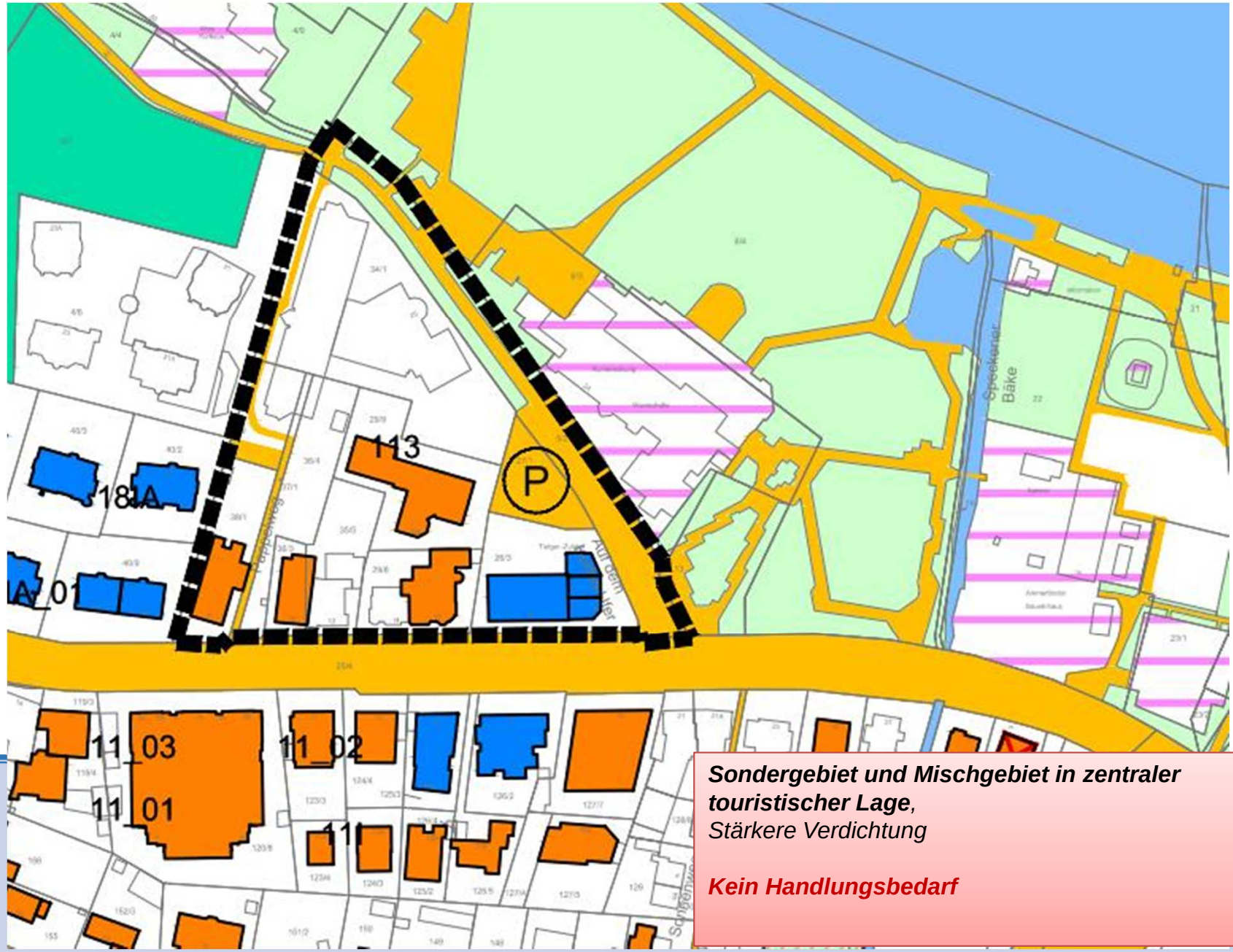
SO	II
0,4	0,8
a	

MI2	II
0,4	0,8
o	

MI1	III
0,6	1,2
o	

NWP Planungsgesellschaft mbH

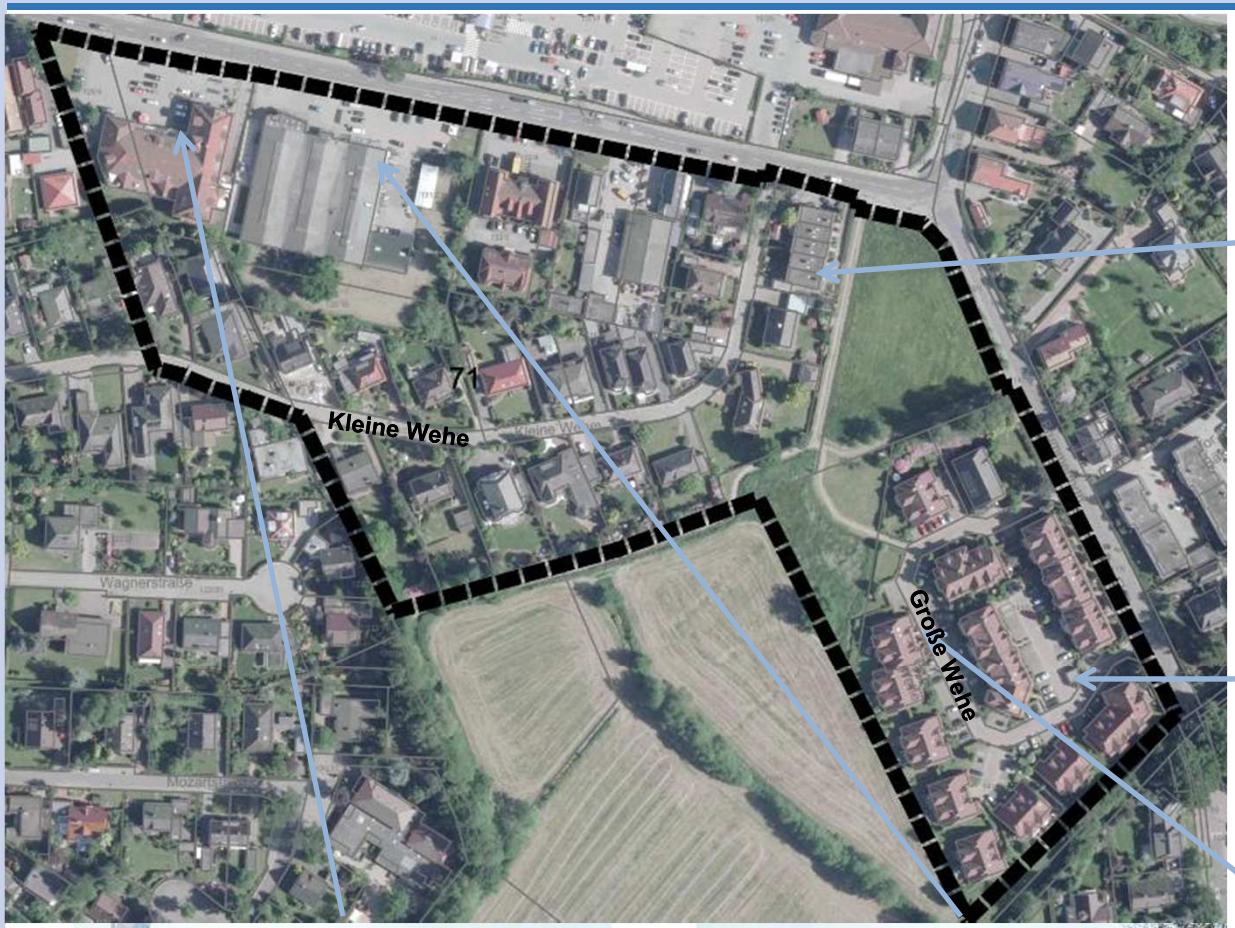
B- Plan 113 (2001) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



***Sondergebiet und Mischgebiet in zentraler touristischer Lage**,*
Stärkere Verdichtung

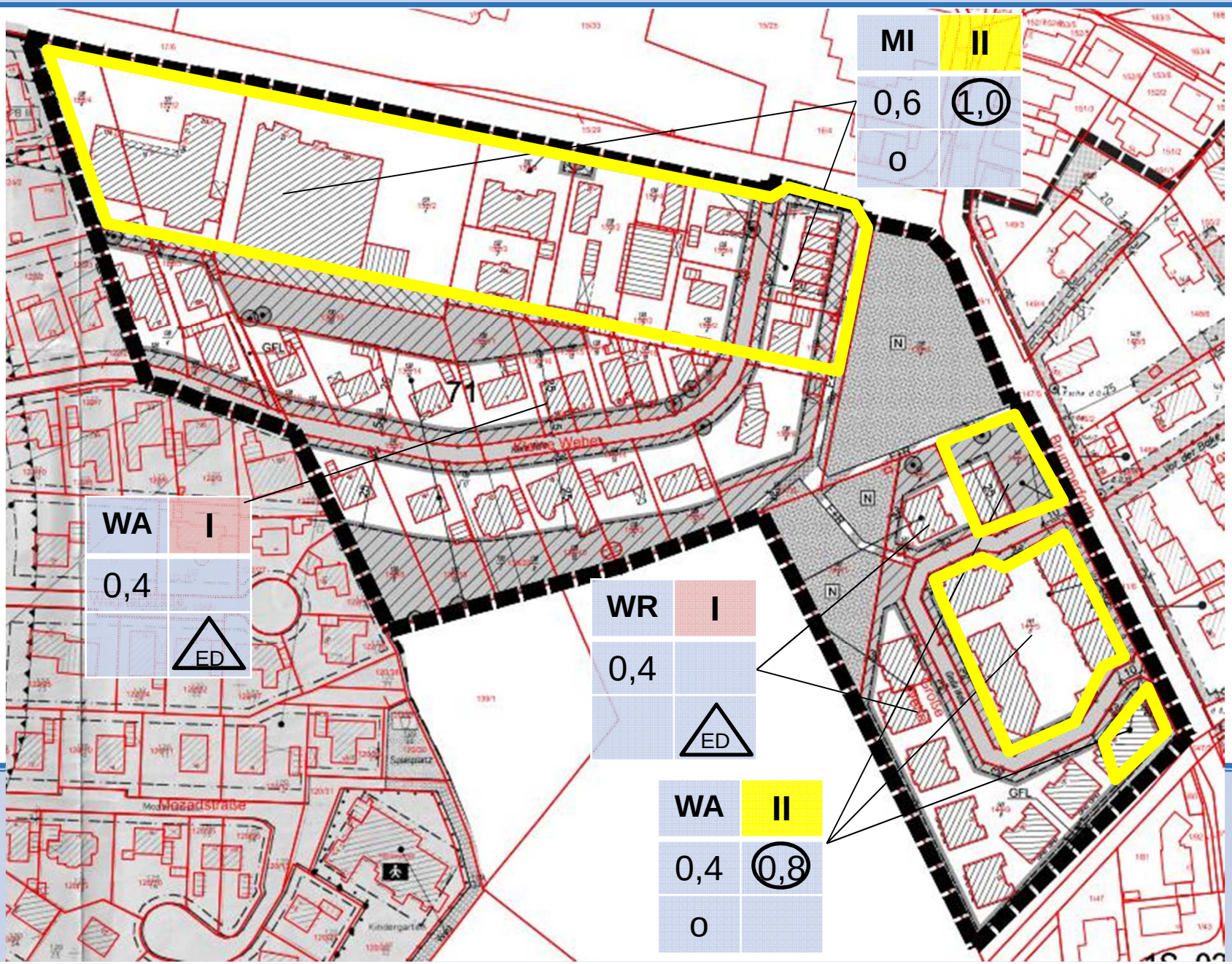
Kein Handlungsbedarf

B- Plan 71 (2003) - Bestandssituation



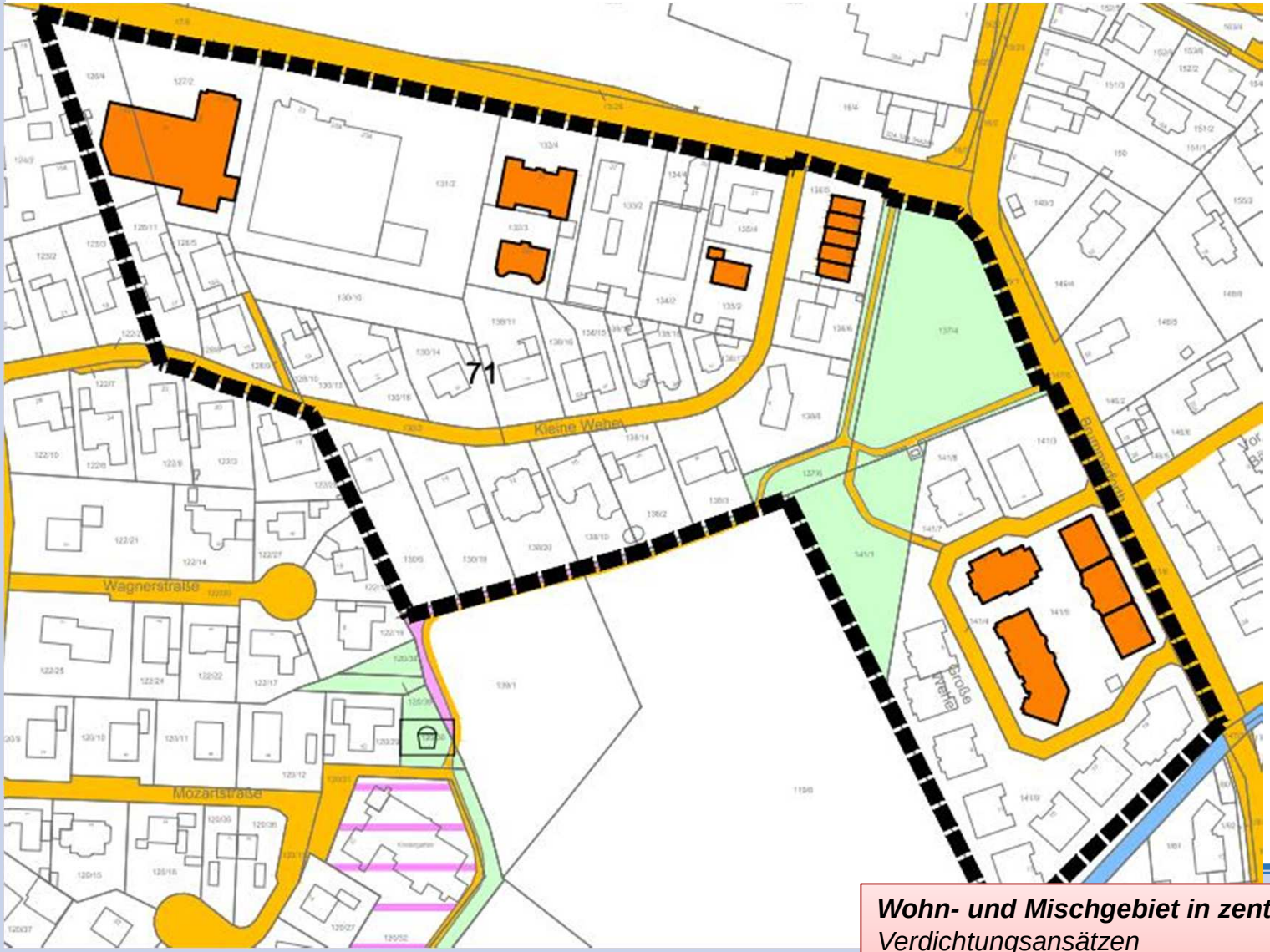
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 71 (2003) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

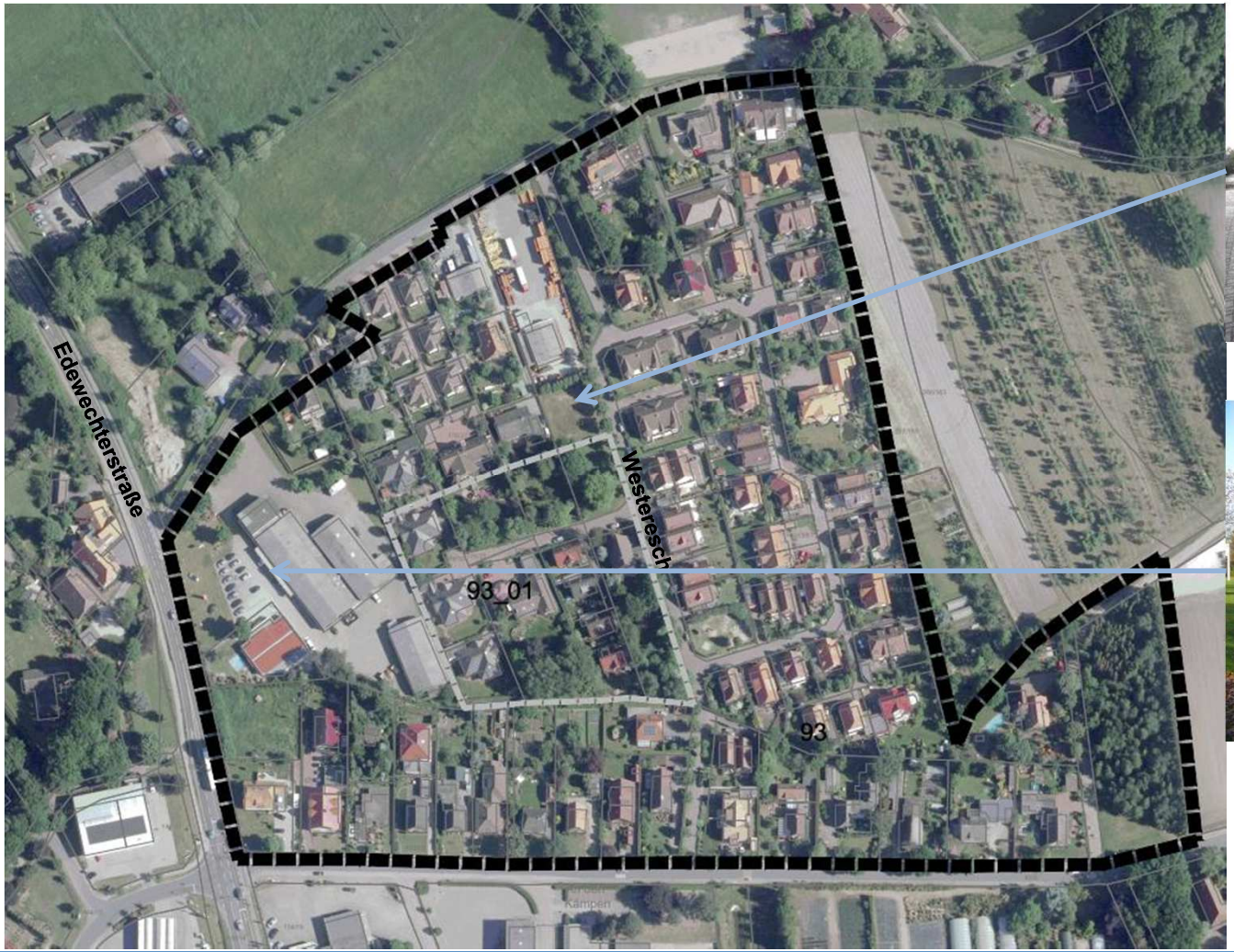
B- Plan 71 *(2003) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf*



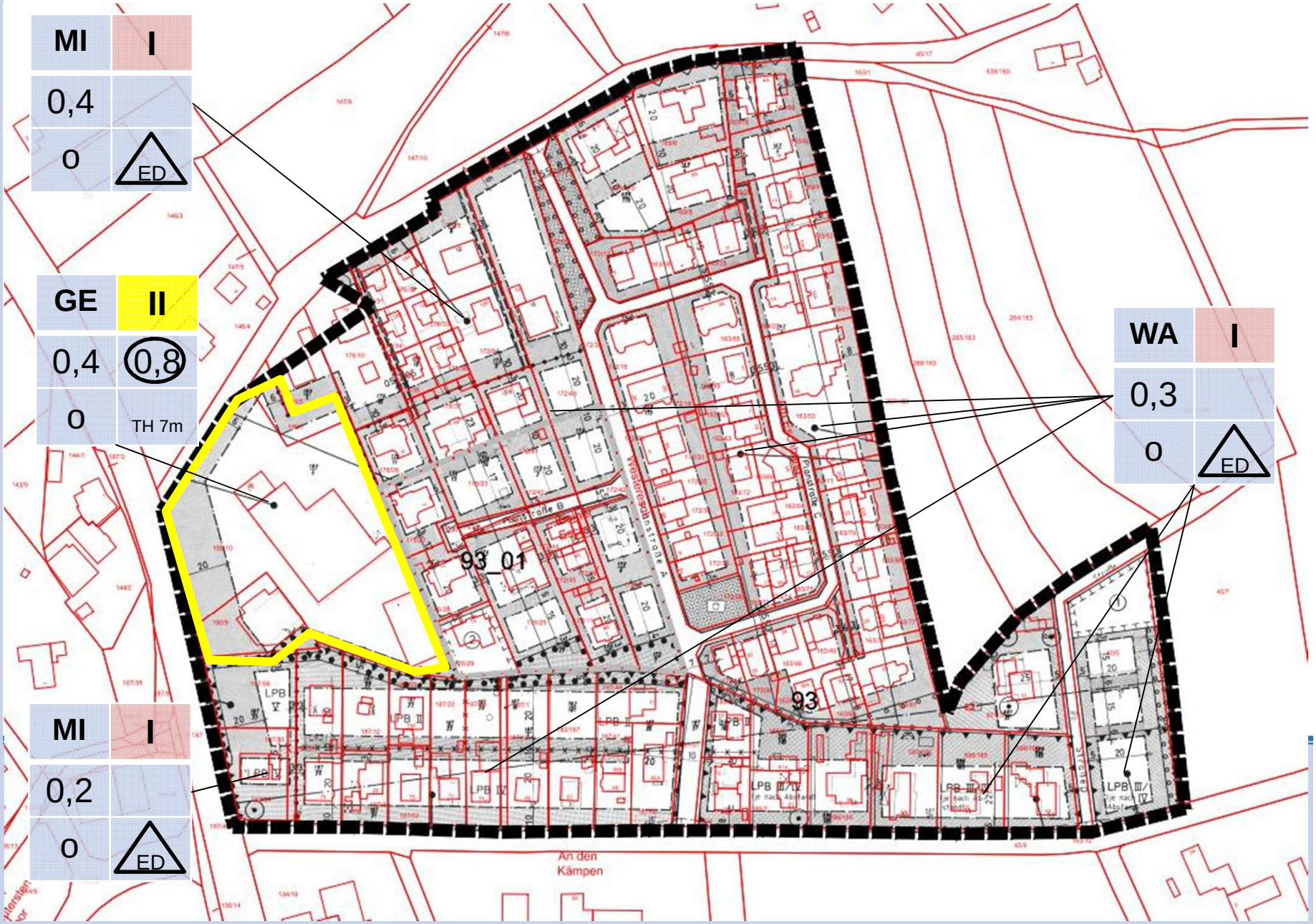
Wohn- und Mischgebiet in zentraler Lage *mit Verdichtungsansätzen*

Kein Handlungsbedarf

B- Plan 93 (1998) - Bestandssituation

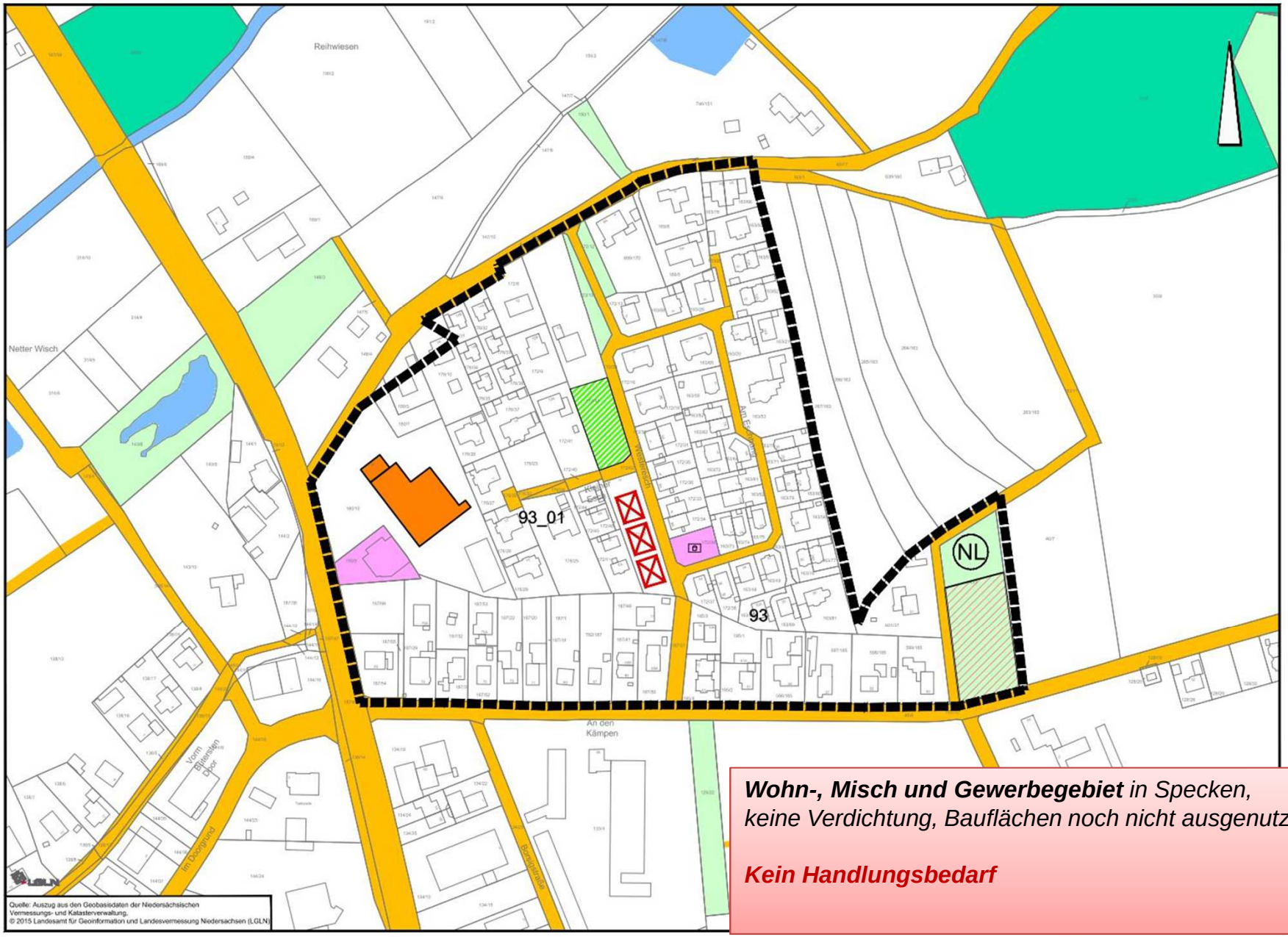


B- Plan 93 (1998) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

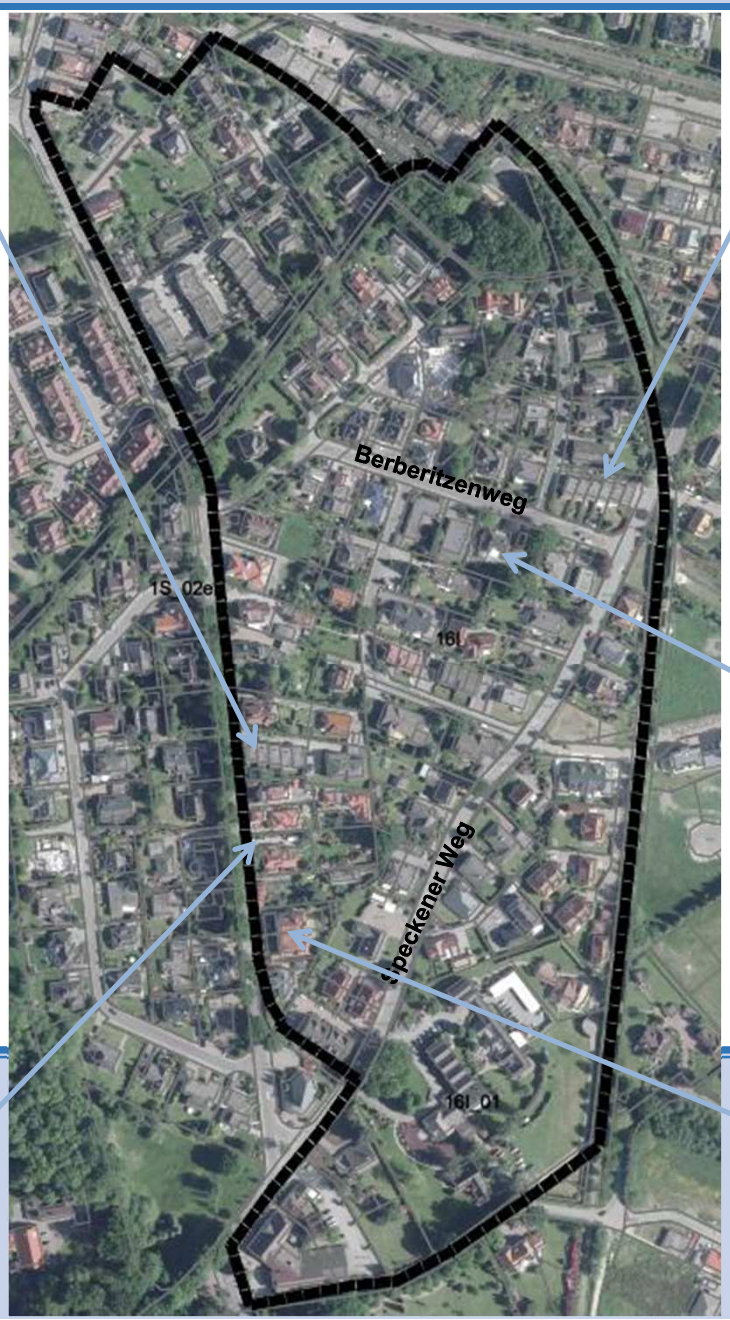
B- Plan 93 (1998) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



Wohn-, Misch und Gewerbegebiet *in Specken, keine Verdichtung, Bauflächen noch nicht ausgenutzt*

Kein Handlungsbedarf

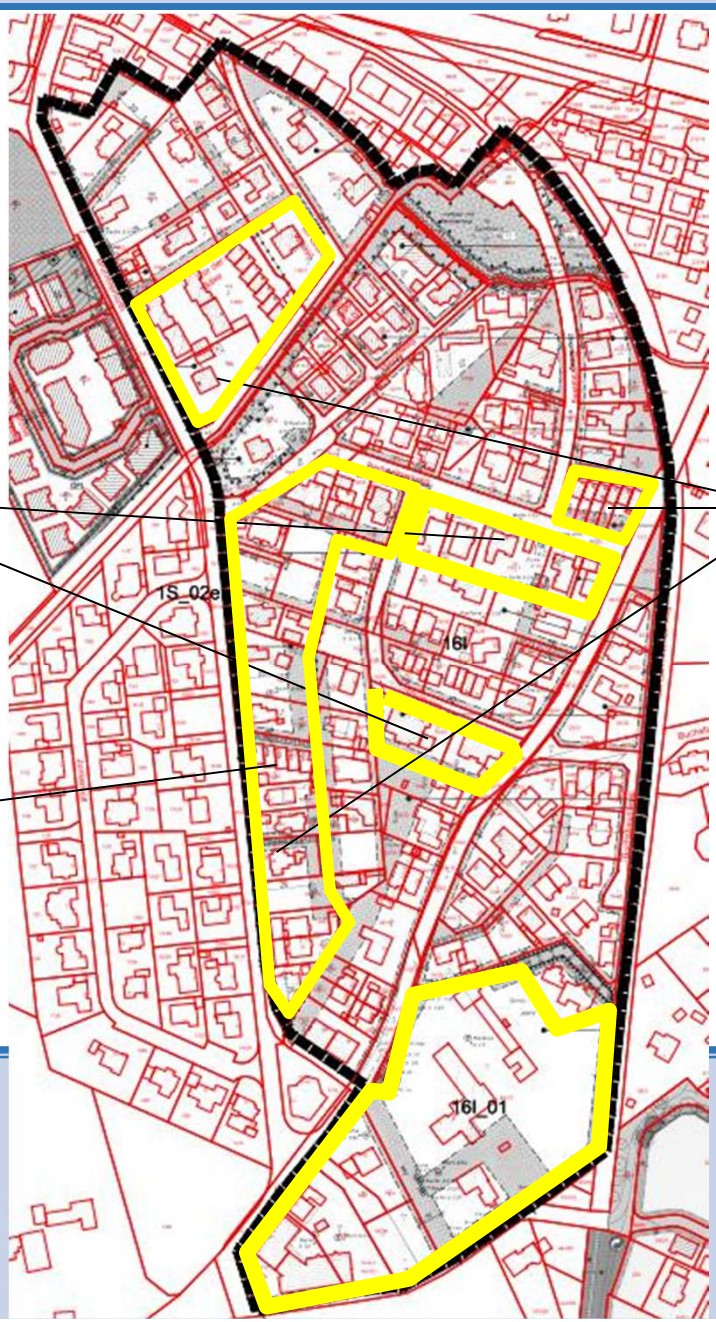
B- Plan 16 I (1998) - Bestandssituation



B- Plan 16 I (1998) - rechtliche Situation

WA	II
0,3	0,6
o	ED

MI	II
0,3	(0,6)
o	

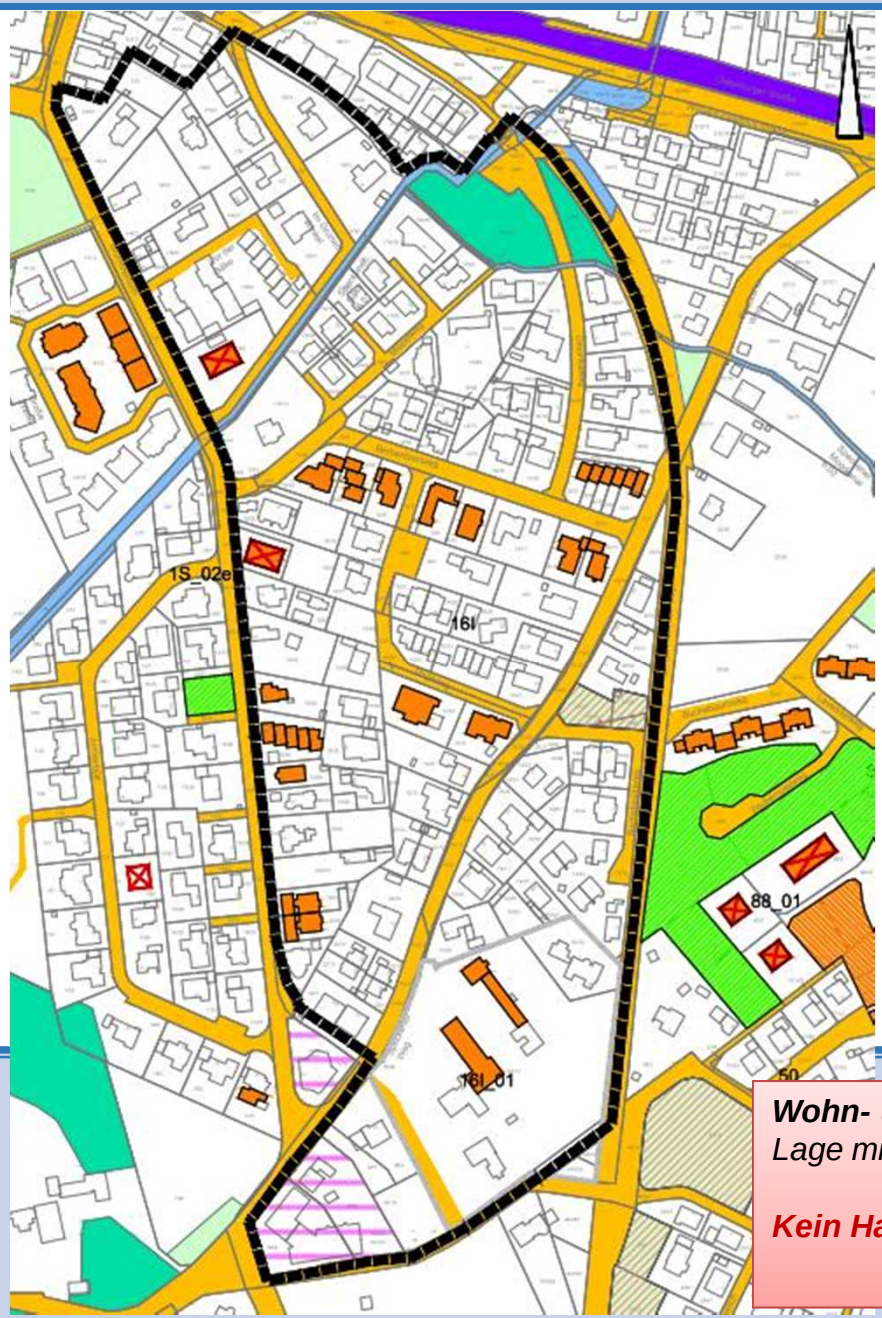


WA	II
0,3	(0,6)
o	

WA	I
0,3	
o	ED

NWP Planungsgesellschaft mbH

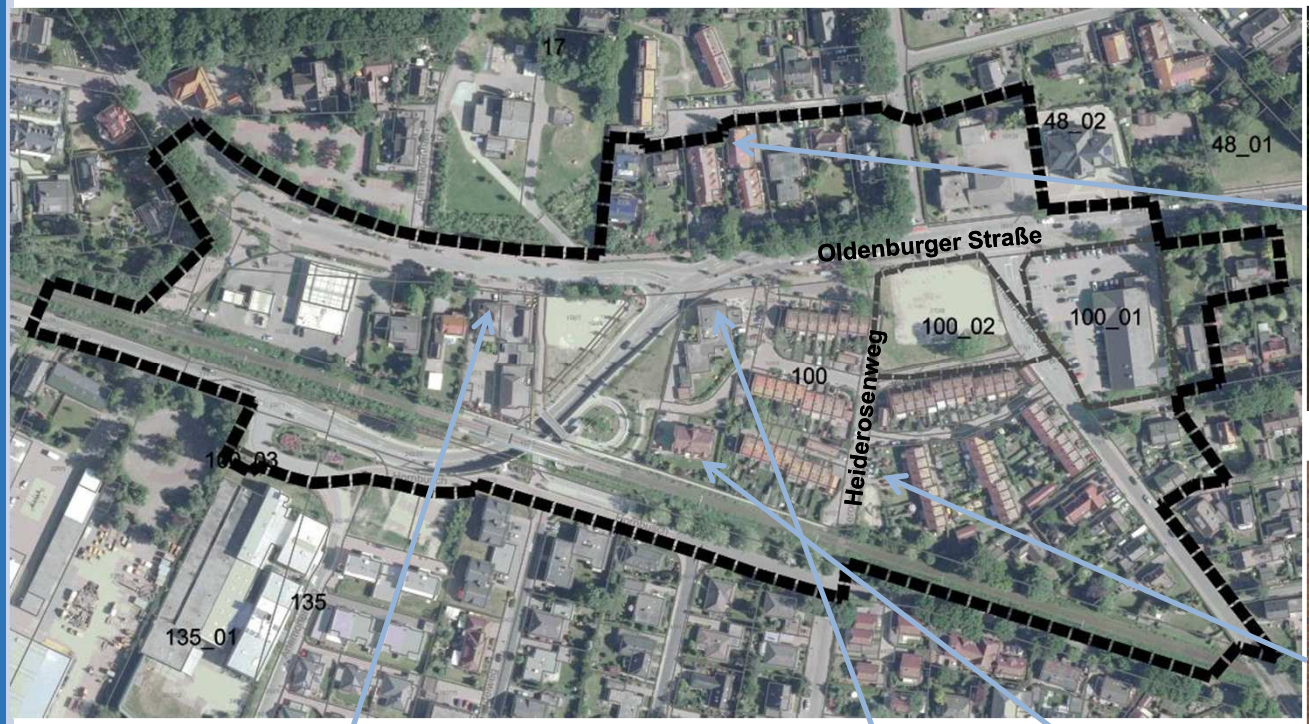
B- Plan 16 I (1998) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



Wohn- und Mischgebiet *im Anschluss an zentrale Lage mit Verdichtungsansätzen*

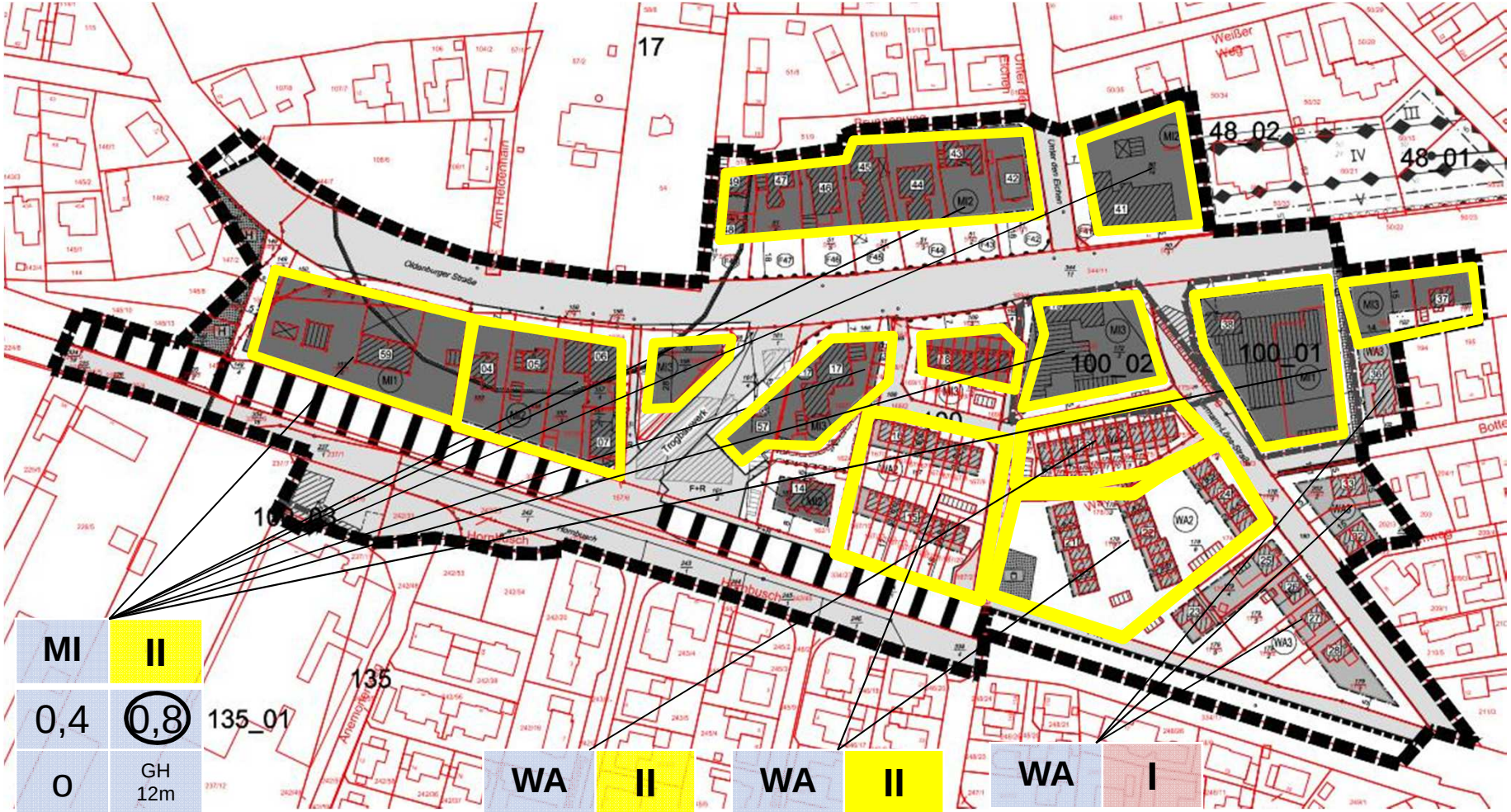
Kein Handlungsbedarf

B- Plan 100 (2003) - Bestandssituation



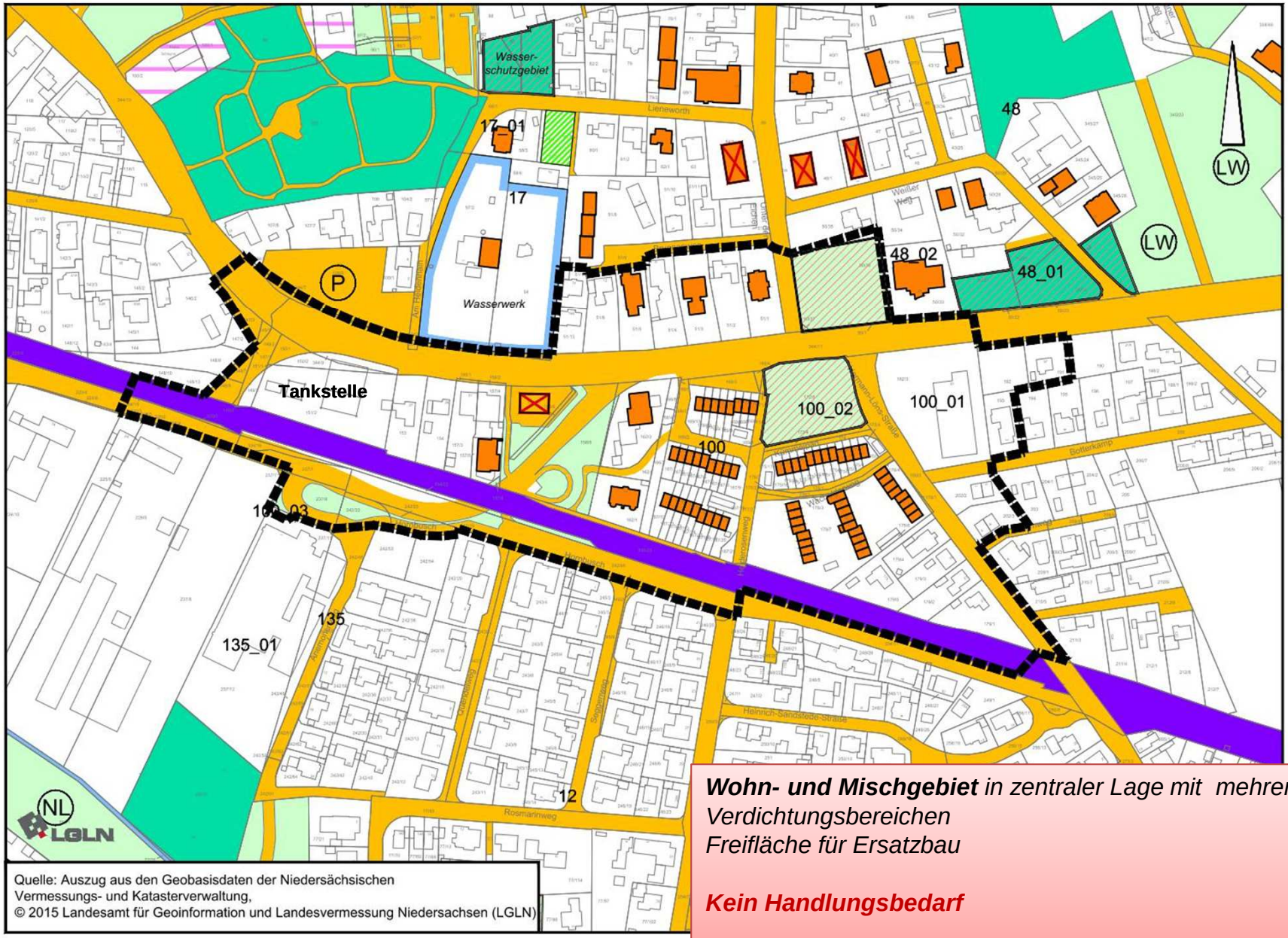
NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 100 (2003) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

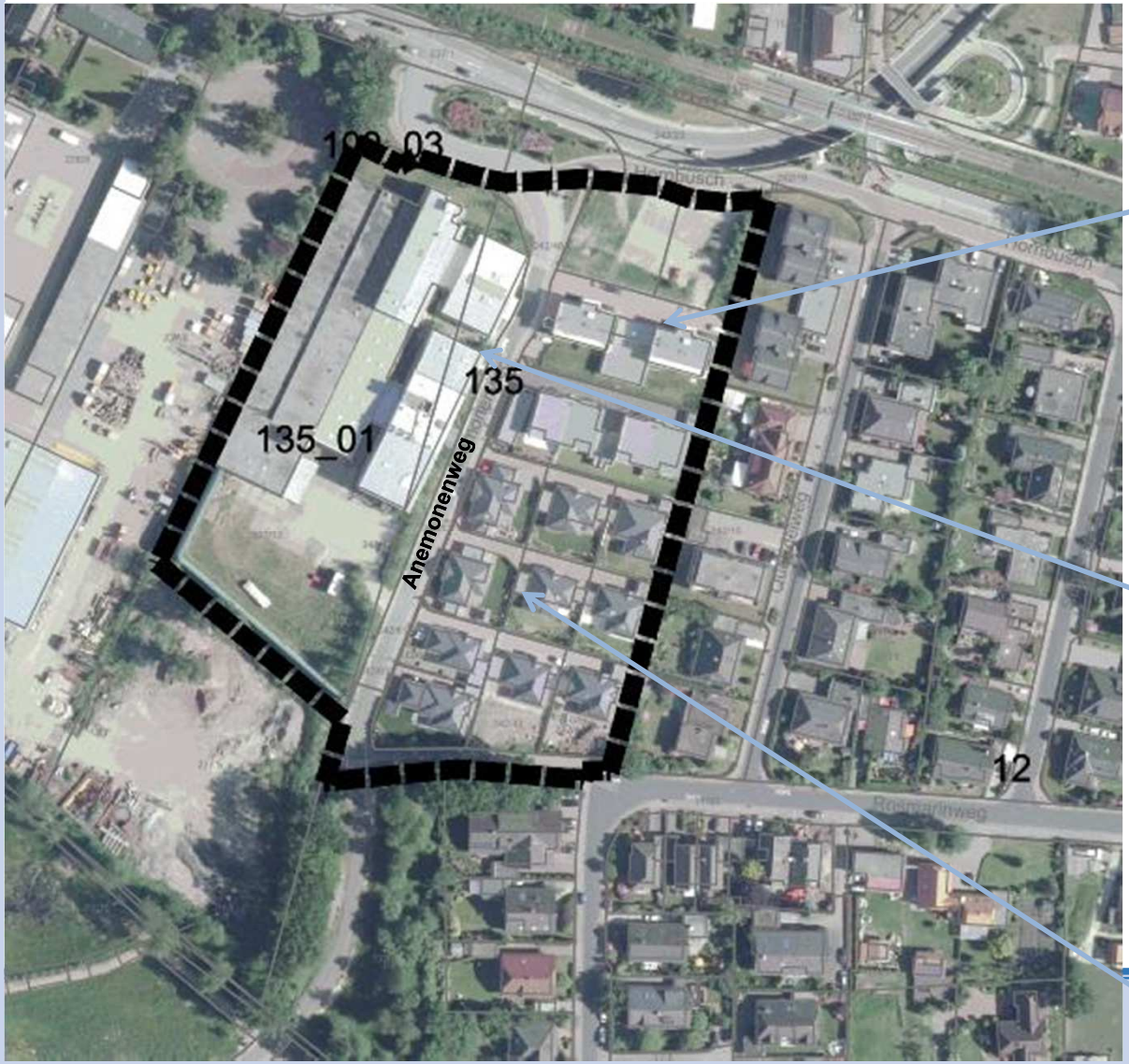
B- Plan 100 *(2003) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf*



Wohn- und Mischgebiet *in zentraler Lage mit mehreren Verdichtungsbereichen*
Freifläche für Ersatzbau

Kein Handlungsbedarf

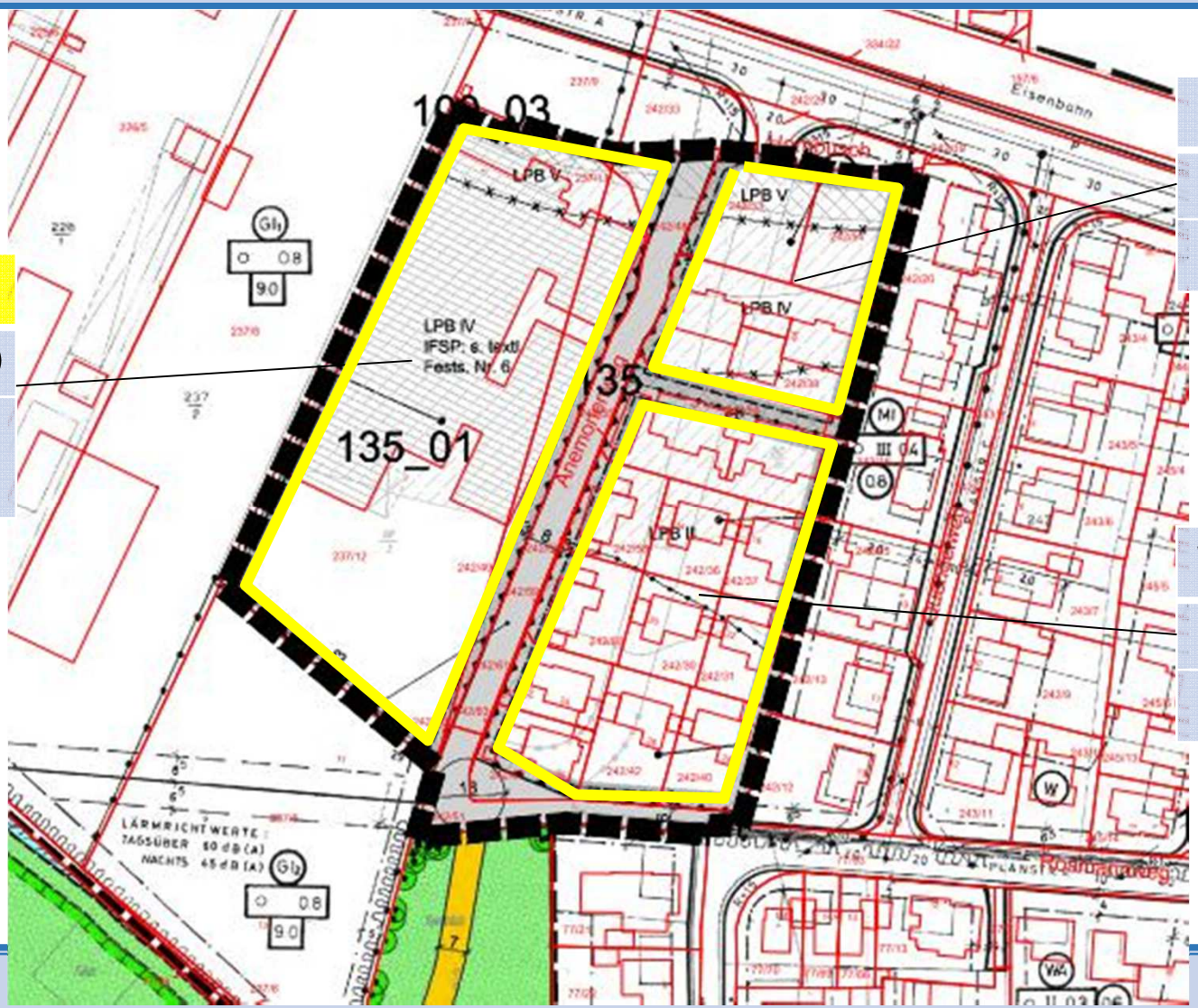
B- Plan 135 (2006) - Bestandssituation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 135 (2006) - rechtliche Situation

SO	II
0,8	0,8
a bis 100m	



MI	II
0,6	
o	FH ≤ 12m

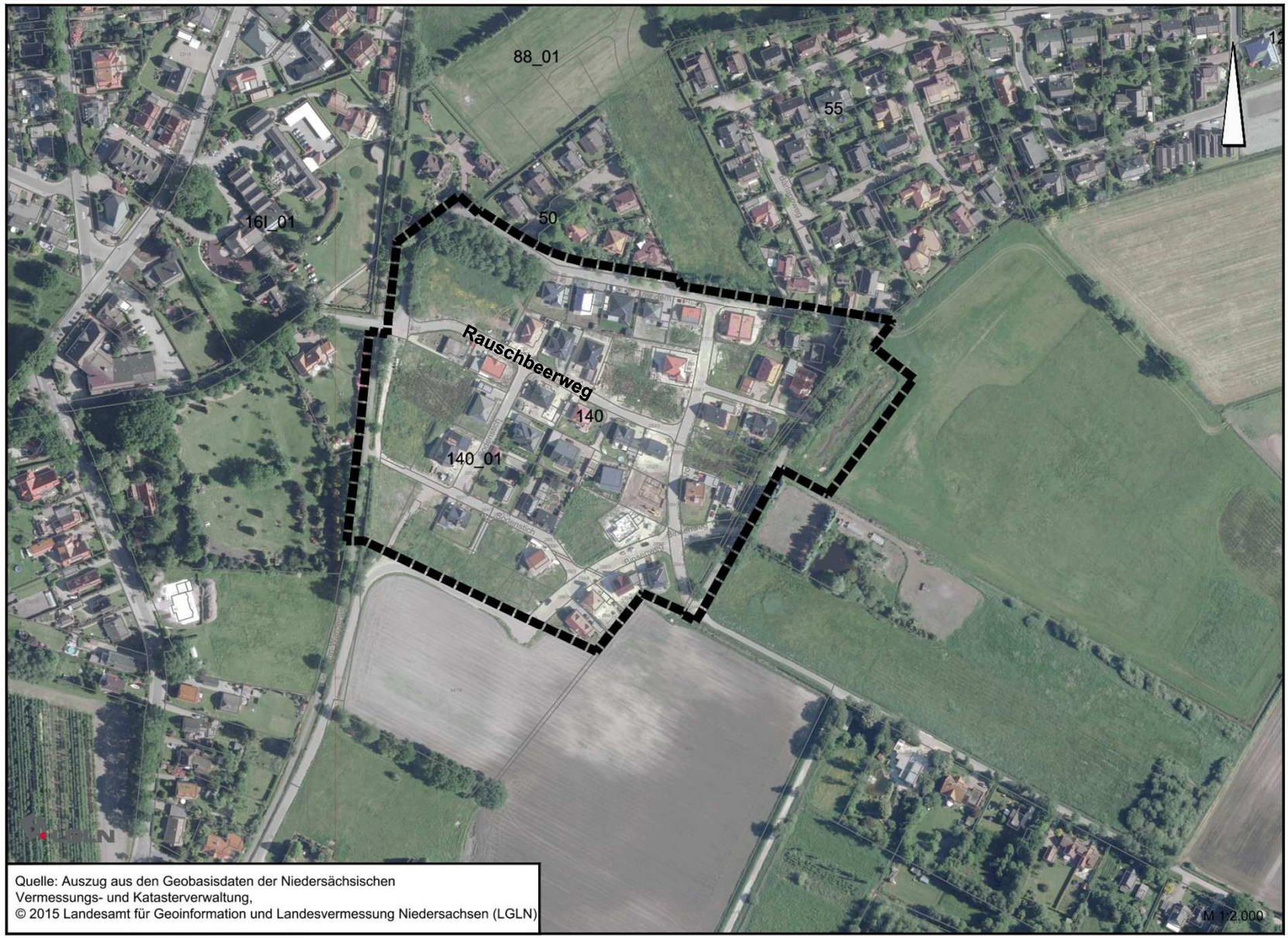
WA	II
0,4	
o	FH ≤ 10m

NWP Planungsgesellschaft mbH

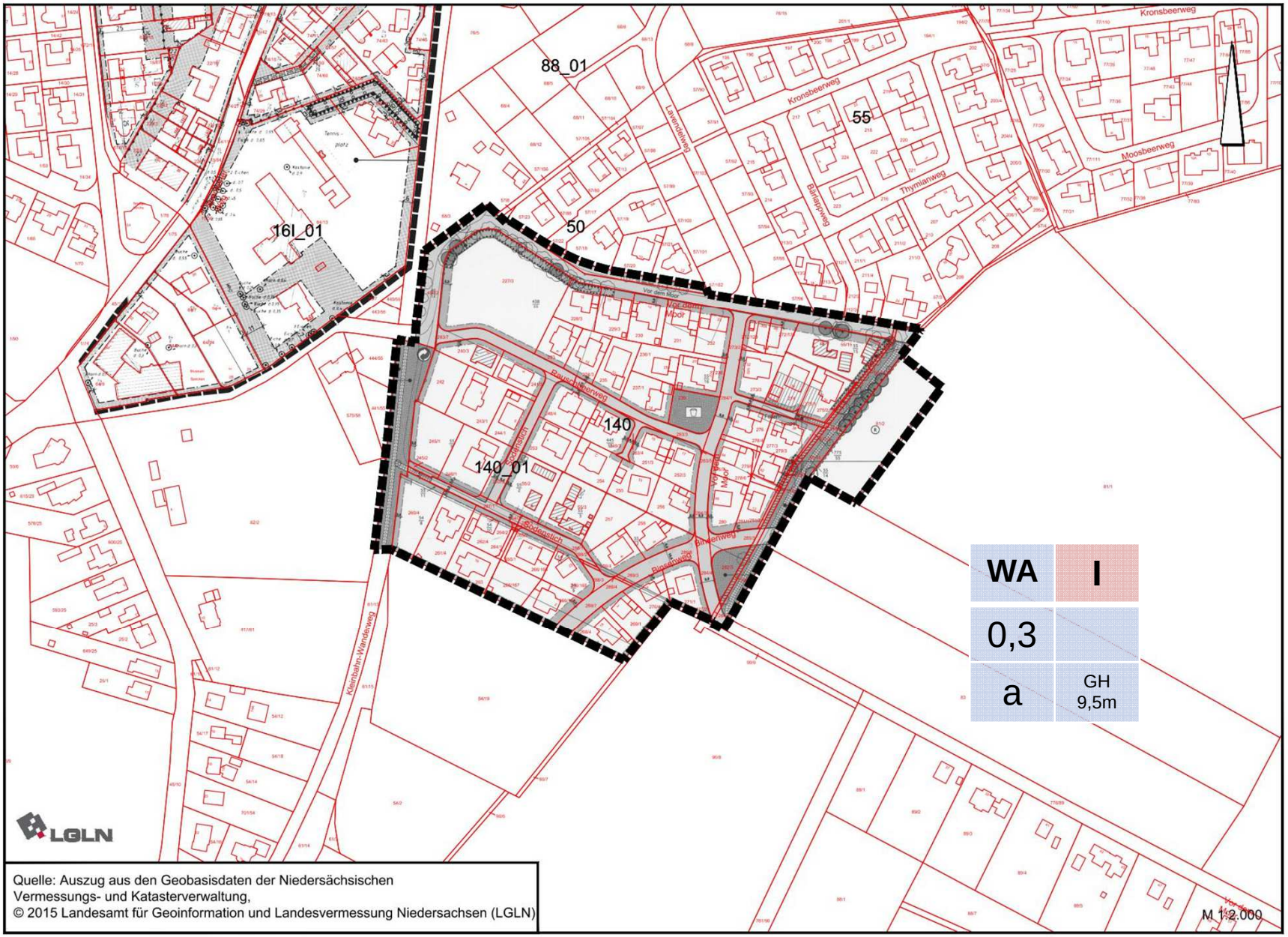
B- Plan 135 (2006) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf

Wohn-, Sonder- und Mischgebiet

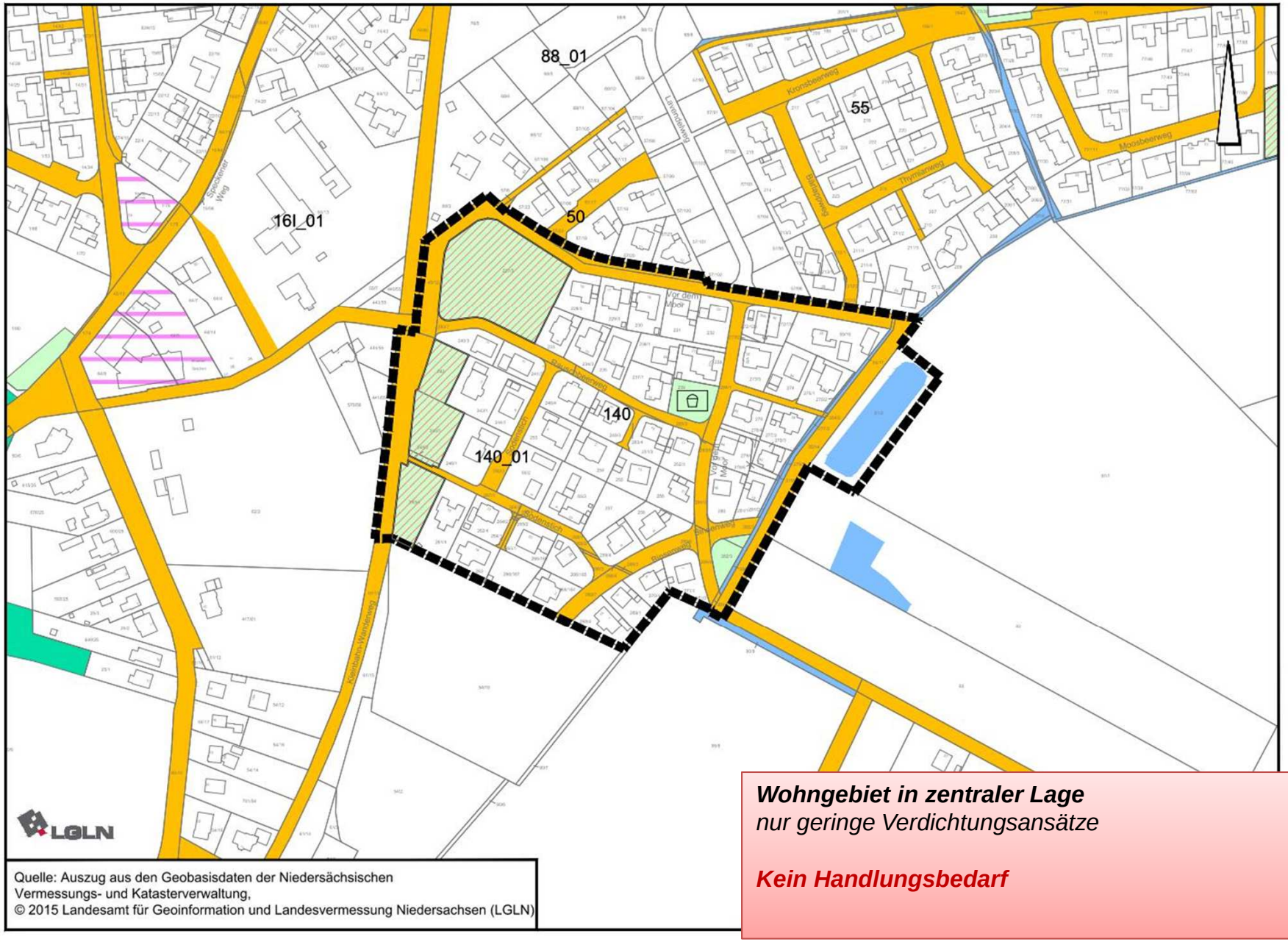
Kein Handlungsbedarf


88_01
55
50
16l_01
Rauschbeerweg
140
140_01
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
M 1:2.000

B- Plan 140 (2009) - rechtliche Situation



B- Plan 140 (2009) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



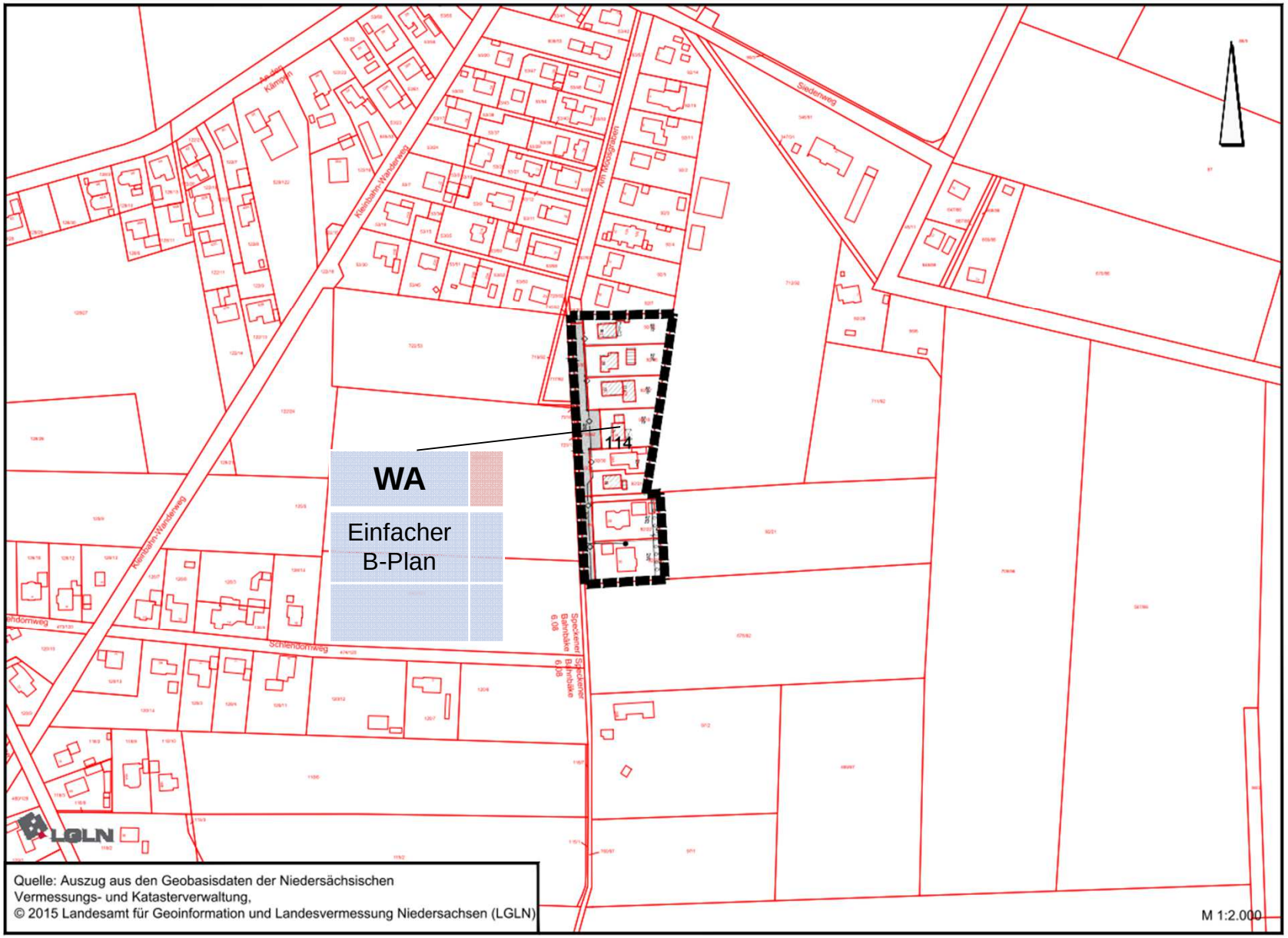
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Wohngebiet in zentraler Lage
nur geringe Verdichtungsansätze

Kein Handlungsbedarf

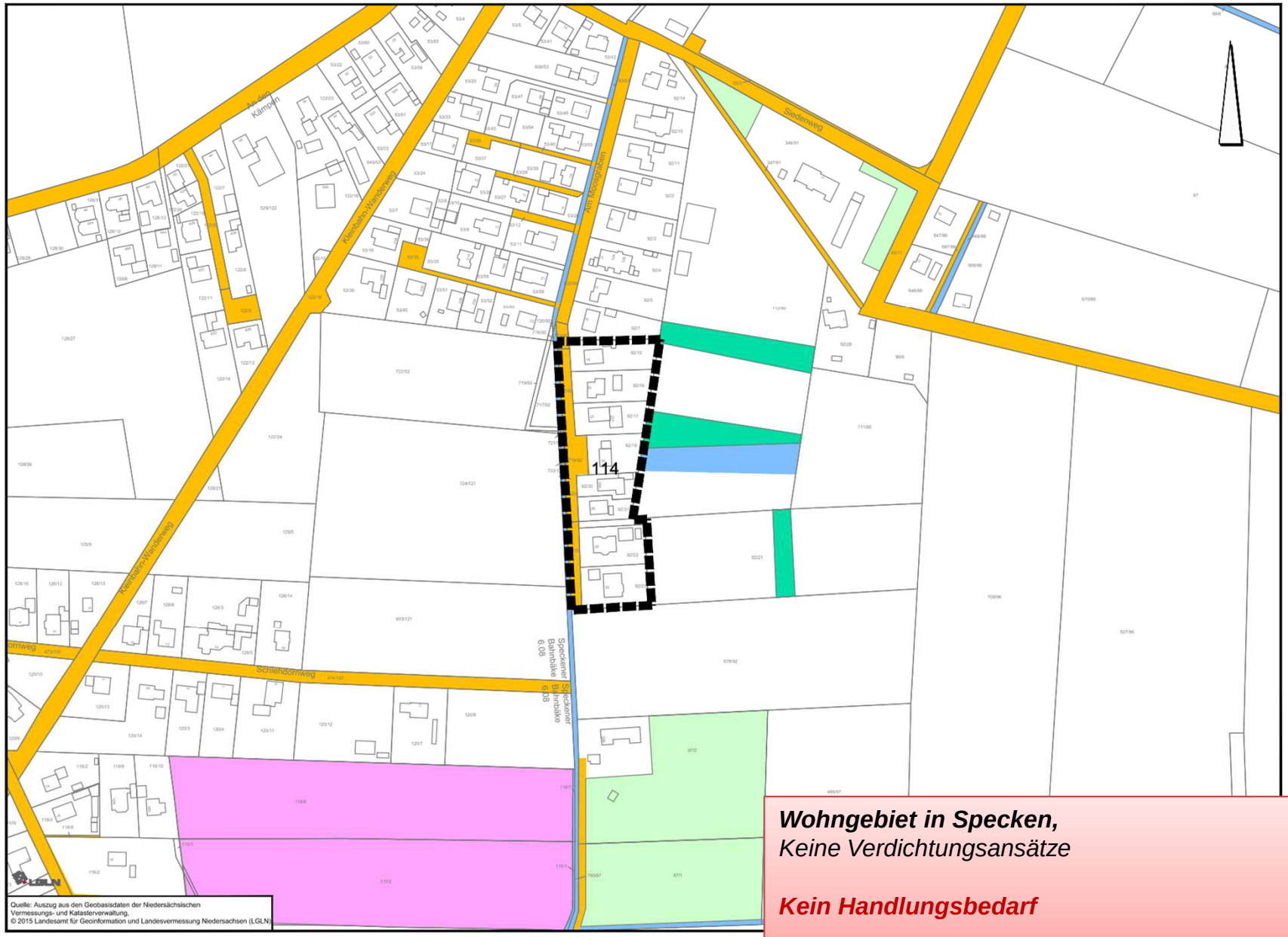
B- Plan 114 (2000) - Bestandssituation

B- Plan 114 (2000) - rechtliche Situation



NWP Planungsgesellschaft mbH

B- Plan 114 (2000) – Bestandsanalyse - Handlungsbedarf



Wohngebiet in Specken,
Keine Verdichtungsansätze

Kein Handlungsbedarf

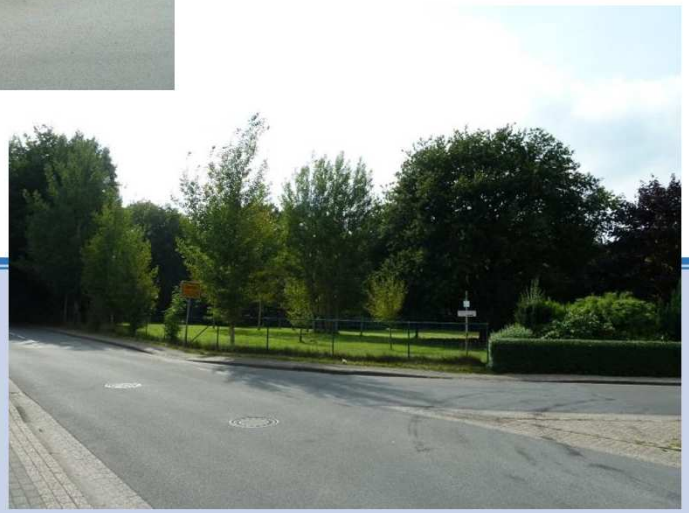
Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

- *Schutz vorhandener Siedlungsstrukturen / verträgliche Innenentwicklung*
- *Freihaltung der Frei-/Naturräume (bedeutende Grünstrukturen, prägende Bäume) vor heranrückender Bebauung*
- *Arrondierung des Ortszentrums ?*
- *Wiedernutzung von gewerblichen Flächen zur verträglichen Innenentwicklung*
- *Abgestufte und standortbezogene Nachverdichtung an vorgeprägten/ausgewählten Standorten*
- ...
- ...

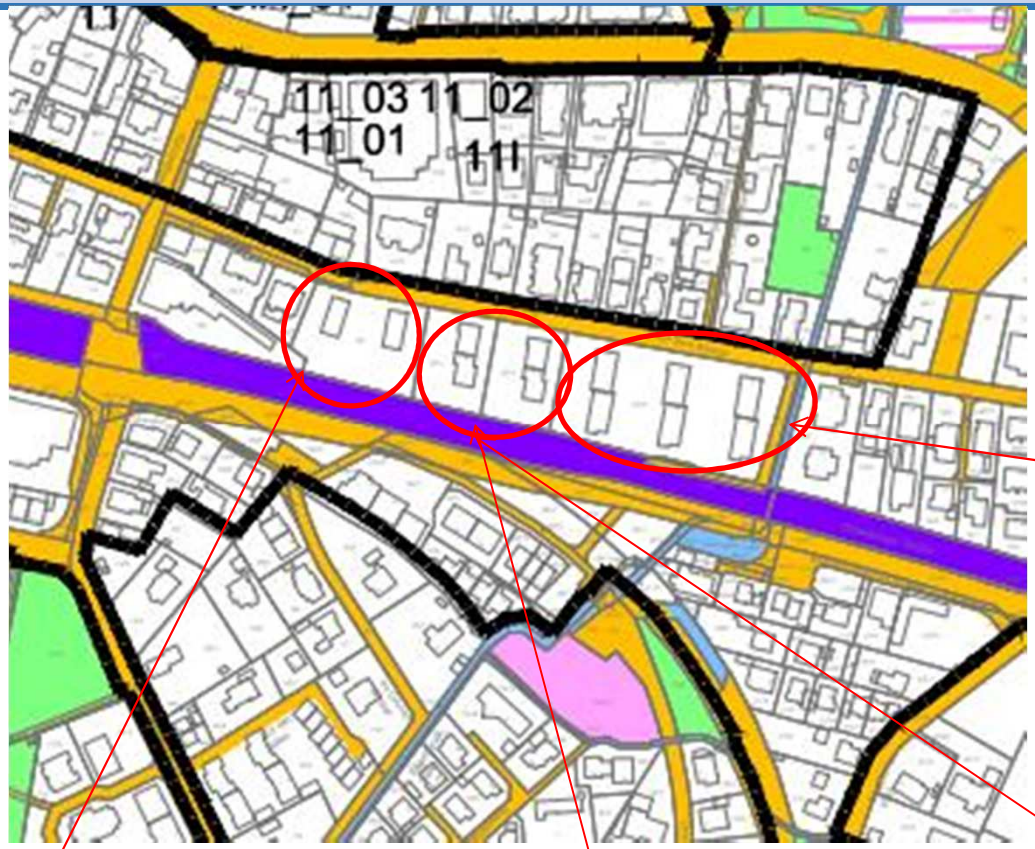
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stichproben

Stichprobe – B-Plan 1 S - An der Kämpen



50
140
140_01


11_03 11_02
11_01
11I

Nr.	Name	Lage	Wohnen	bauweise	GRZ	GFZ	Traufhöhe	Firsthöhe	Gebäudehöhe	Anzahl der Wohneinheit	ÖBV
					Bereich - Nord						
13 A	Kurgebiet Eyhausen/Östlich der Straße Am Delf	Das Kurgebiet Eyhausen erstreckt sich von der Eyhauser Allee bis hin zum Hafen.	WR I SO (FerienW) WA WA II WA II MI II MI II	o, E g g a a o o	600 m2 0,5 0,5 0,3 0,3 0,3 0,6	/ 2,6 1,5 0,6 0,6 0,6 0,8	 9 9 9 9	 13 13 13 13			
70	Mühlenstraße / Lange Straße / Eyhauser Allee	Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahngleise und wird von der Lange Straße umgrenzt.	MI II	überwiegend o, z.T. a	meist 0,6 ; sonst 0,2 | 0,3 | 0,7				11m		
18 I A	Auf dem Hohen Ufer (Östlich Dränkweg)	Das Plangebeit befindet sich in unmittelbarer Lage zum Zwischenahner Meer und wird südlich von der Peterstraße und westlich vom Dränkweg	MI II WA I WA II	o o ED o ED	0,6 0,3 0,3	1,2 0,6	10		14		
18 IB (Entwurf)	Auf dem Hohen Ufer	Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Lage zum Zwischenahner Meer und wird südlich von der Peterstraße und nördlich von der Straße Auf dem Hohen Ufer sowie östlich vom Dränkeweg begrenzt.	WA II MI II MI III SO III (Hotel)	o	0,4 ; 0,5 0,6 0,6 0,4	0,8 1,2 1,2 ; 1,5 0,8	7 7 10 11	11 12 14 15			
113	In der Horst / Auf dem hohen Ufer	Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Lage zum Zwischenahner Meer und wird von den Straßen In der Horst und Auf dem Hohen Ufer	SO II (Hotel/Gastro) MI_2 II	a o	0,4	0,8			12 11,5		
11 I	Peterstraße / In der Horst	Das Plangebiet wird von der Peterstraße und der Straße Auf dem Winkel umgeben.	WA II MI 1 MI 2 MI 3	a a a o	0,35 0,6 0,6 0,6	0,7 1,5 1,2 1,5	6,5 7 7 9,5	11 12 12 13,5			
17	Lieneworth	Das Plangebiet liegt nordöstlich der Bahngleise und wird im Süden von der Oldenburger Str. und im Westen von der Straße am Hogen Hagen begrenzt. Nördlich uns östlich befindet sich die Straße Unter den Eichen.	WA II 1 WA II 2 WA I 3 WA II 4	o	0,3 0,3 0,4 0,4	0,5 0,5 0,4 0,8	/	/			
100	Ortseingang Ost	Das Plangebiet grenzt südlich an die Bahnlinie und umfasst einen Teil der Bahngleise. Im Norden und Osten befinden sich die Oldenburgerstraße sowie die Hermann-Löns-Straße.	MI1 II MI2 II MI3 II WA1 II WA2 II WA3 I	o o o g o o ED	0,4 0,4 0,4 0,3 0,3 0,3	0,8 0,8 0,8 0,6 0,6	 6 4 4		12 12 12 10 10 9		ja
58	Schulstraße	Das Plangebiet befindet sich nordwestlich zwischen den Bahngleisen und dem Bad Zwischenahner Meer. Südlich grenzen die Bahnhofstraße sowie die Wilhelmstraße an. Die Lange Straße und die Peterstraße bilden die westliche und östliche Begrenzung. Die Schulstraße führt mitten durchs Gebiet.	MI_1 III (2x) MI_2 II (4x) WA II (4x) SO Fahrradstation II	o o o, g o	0,6 0,6 0,35; 0,4 0,4	1,5 1,2 0,7; 0,8 0,8	10 7 6,50 7	14 12 11 12		SO: insgesamt max. 2 Wohnungen im OB und DG des Gebäudes	
48 zuzüglich 1. Änderung	Weisser Weg	Das Plangebiet wird im Norden und Süden vom Burgweg und der Oldenburger Straße begrenzt. Am westlichen und östlichen Rand befinden sich die Straße Unter den Eichen und der Grüne Weg.	WA II MI II MI II (1. Änderung)	o	0,3	0,5 0,5 0,6			12		Ja (1. Änderur