

RESIDENZORT



Anlage 3 zur Niederschrift BauA-ö-12-11-18

Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

Vorlage 2018/221

12.11.2018

TOP 8



Oktober/ November 2017



Susanne Lamers

Gruppensprecherin

Ringstraße 325, 26180 Rastede

Tel.: 04402 4969 / 0171 7785618

Mail: susanne.lamers@ewe.net

Gemeinde Rastede

Bürgermeister Dieter von Essen

Sophienstraße 27

26180 Rastede

Rastede, den 27. April 2017

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Essen,

im Namen der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis

- Die Bebauungspläne im Innenbereich mit Blick auf die Verträglichkeit der Gestaltungsmöglichkeiten mit den bestehenden Plänen zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.
- Der Flächennutzungsplan für die Ortsteile zu überarbeiten.

Begründung:



**Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister**

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2017/187A

freigegeben am **27.10.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 25.10.2017

**Verdichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bei der
Innenentwicklung - Antrag der Gruppe CDU/Grüne**

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	07.11.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in einem ersten Schritt eine Voruntersuchung der Wohngebiete in den Ortsteilen zu erarbeiten, die die städtebaulichen Verdichtungsmöglichkeiten erfasst, beschreibt und den Handlungsbedarf ermittelt.

Anlass und Ziel der Planung

3

Innenentwicklung fördern

- Bestandsorientierte Verdichtung
 - ▣ Im Ortskern
 - ▣ In Bereichen mit Infrastruktur und Nahversorgung
 - ▣ In Bereichen mit Verdichtungsansätzen

Siedlungsbild schützen

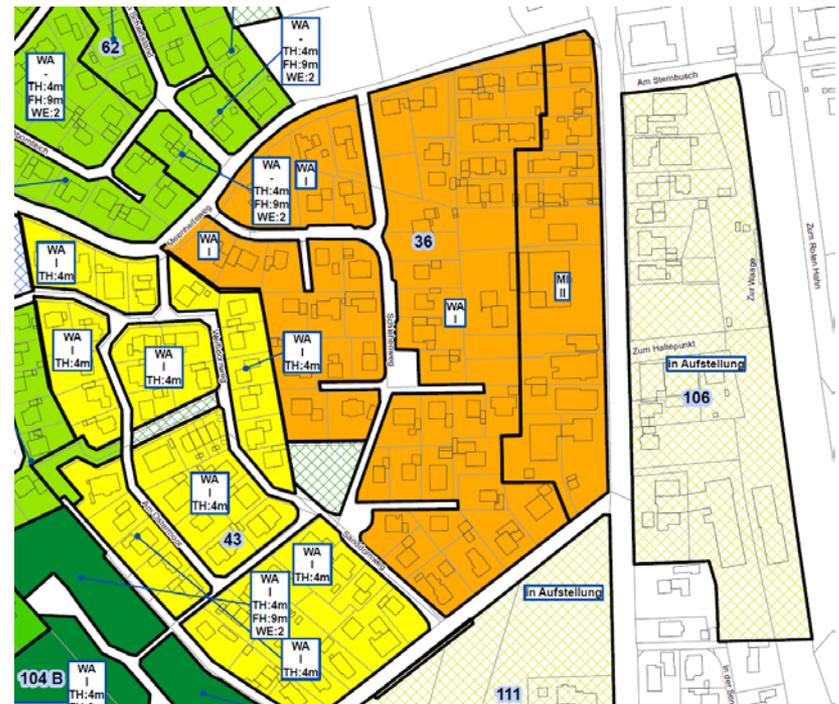
- Schutz vorhandener Strukturen
 - ▣ Typische Einfamilienhaus-siedlung
 - ▣ Lückenbebauung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten

Erarbeitung eines Konzeptes

1. Schritt: Auswertung Planungsrecht

- Jahr der Rechtskraft
- Festsetzung Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der zulässigen
 - Geschosse
 - Wohneinheiten
 - Trauf-/ Firsthöhe

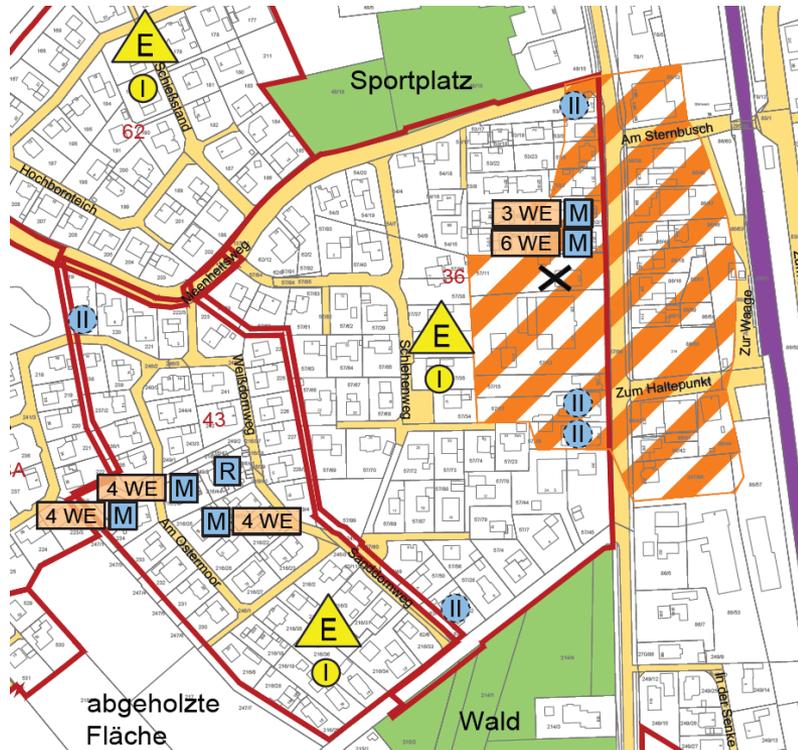
Beispiel: Hahn-Lehmden



Erarbeitung eines Konzeptes

5

2. Schritt: Bestandsaufnahme Siedlungsstruktur



mit Fotodokumentation



Verdichtungszone

6

Zone 1

- 2 Vollgeschosse +Staffelgeschoss
- Max. 10 WE je Gebäude bzw.
- Max. 1 WE je 140 m² Grundstück

Mögliche Alternativen:



Zone 2

- 2 Vollgeschosse
- Dachausbau im Einzelfall
- Traufhöhe <6,50 m
- Wohneinheiten abhängig von Umgebung, z. B. max. 4-8

Mögliche Alternativen:



Zone 3

- 1 Vollgeschoss
- Traufhöhe <4,50 m
- Dachneigungen
- Max. 2 WE je Gebäude
- Hintergrundstück im Einzelfall

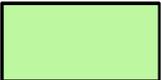
Mögliche Alternativen:



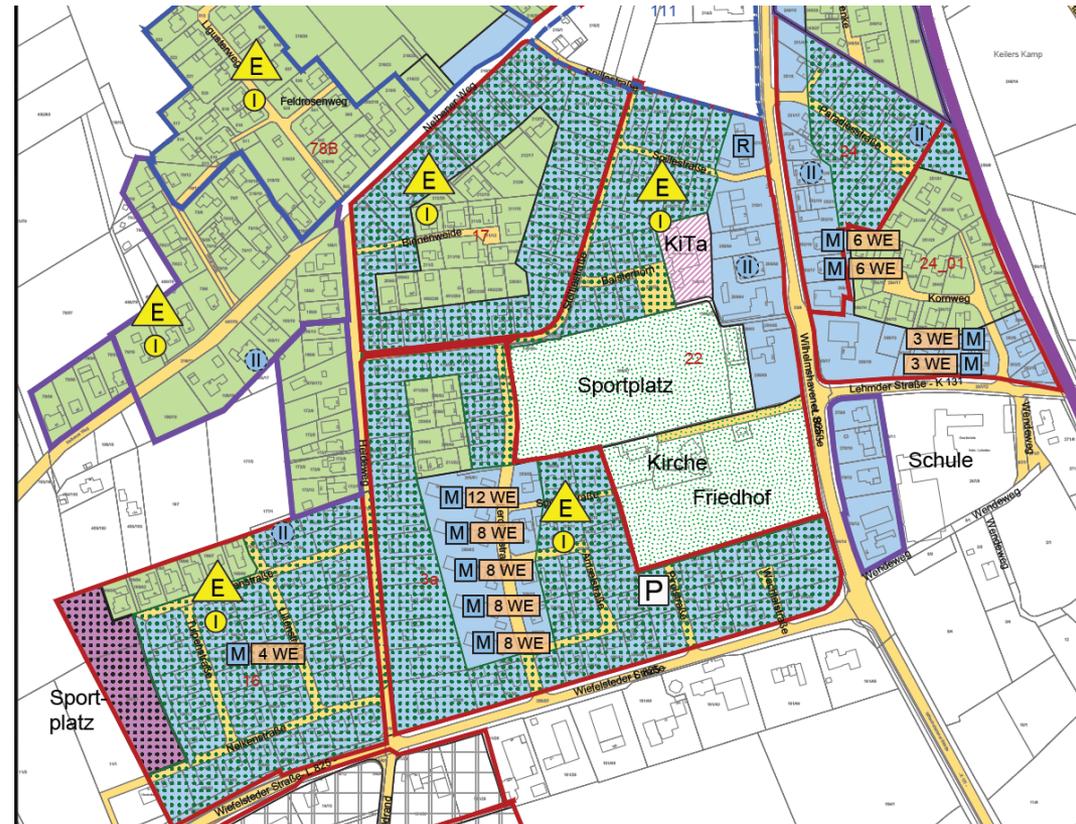
Darstellung der Zielkonzepte

7

Legende

-  II maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung
-  I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung
-  Sonderfall: III maximal, Planungsrecht
-  Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss) denkbar
-  Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (Autobahnnähe)
-  größeres Verdichtungspotential

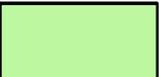
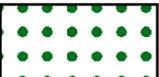
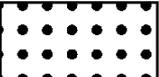
Hahn-Lehmden



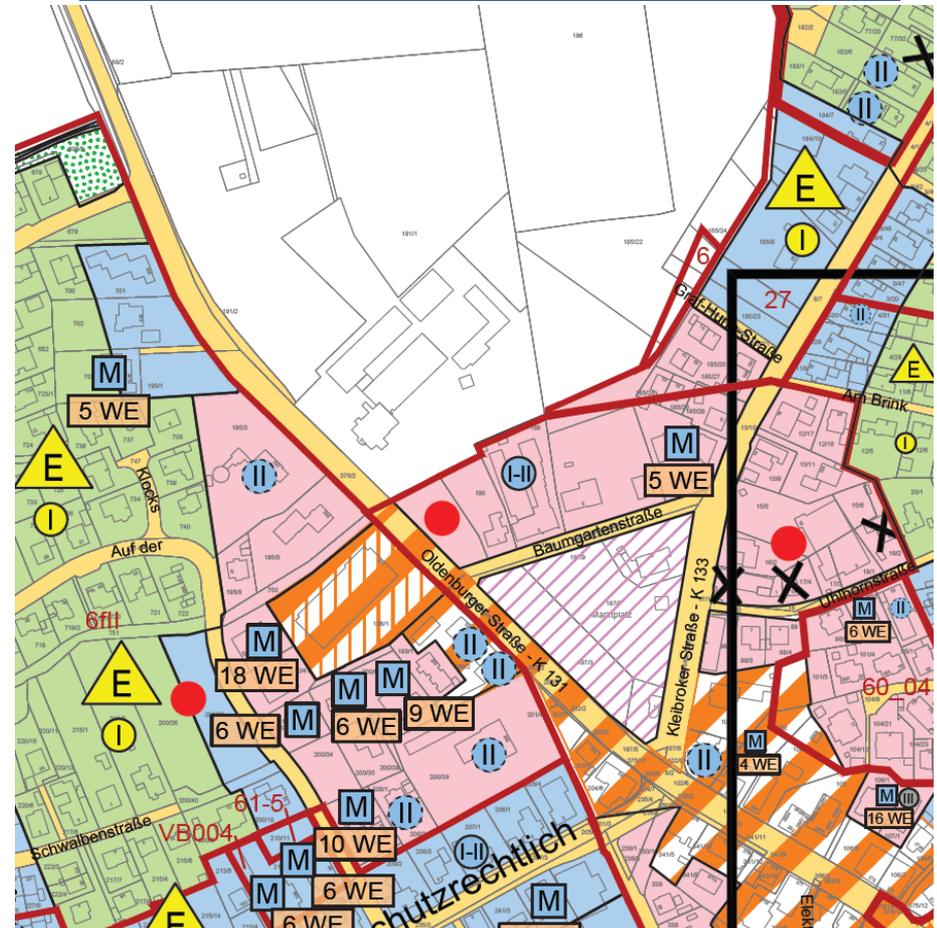
Darstellung der Zielkonzepte

8

Legende

-  II maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung
-  I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung
-  Sonderfall: III maximal, Planungsrecht
-  Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss) denkbar
-  Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (Autobahnnähe)
-  größeres Verdichtungspotential

Rastede



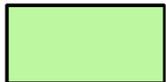
Darstellung der Zielkonzepte

9

Legende



II maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung



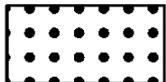
I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform
Einzelfallprüfung



Sonderfall: III maximal, Planungsrecht



Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (von II Vollgeschossen nach I Vollgeschoss) denkbar

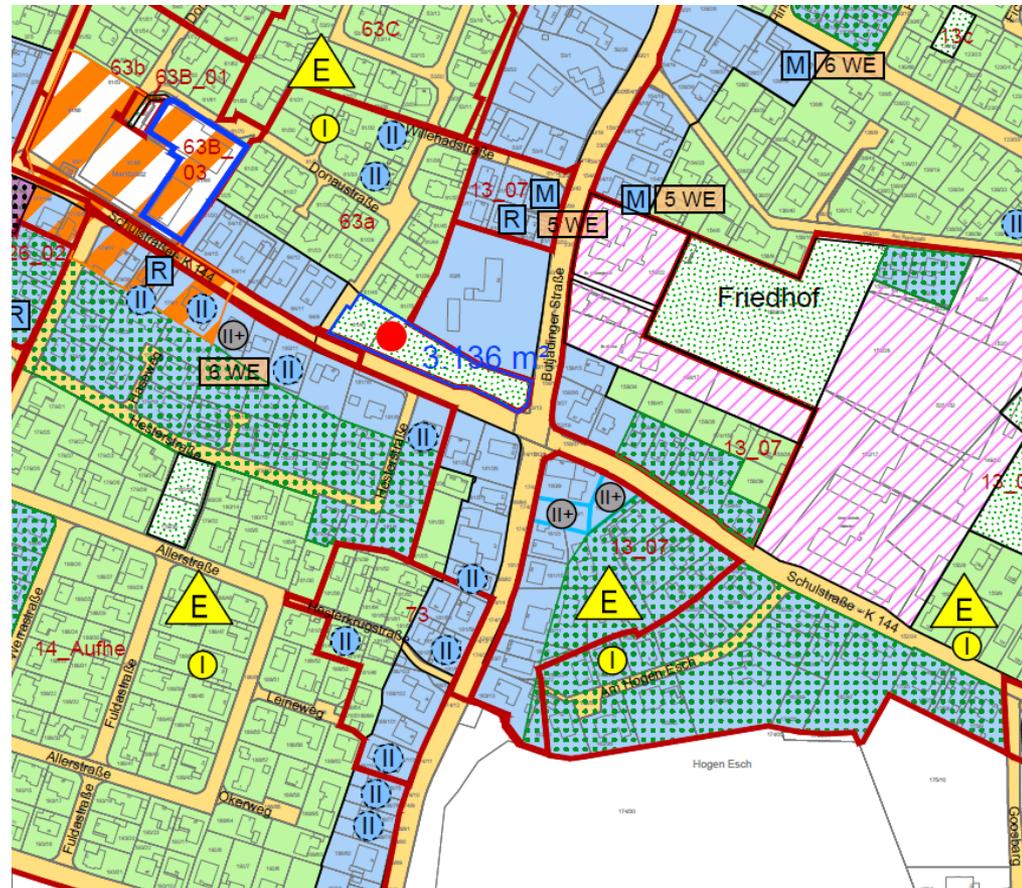


Rücknahme nicht ausgenutzter Baurechte (Autobahnnähe)



größeres Verdichtungspotential

Wahnbek



Öffentlichkeitsbeteiligung

10

Bürgerversammlung

- Abendveranstaltung
- Anschließend „Forum“ zum direkten Austausch mit Fraktionen und Verwaltung

Öffentliche Auslegung

- 1 Monat lang
- Bereitstellung im Internet und im Rathaus
- Fragen/ persönliche Betroffenheit klären
- schriftliche Stellungnahme

Aufstellen des Konzeptes

11

Prüfung des Konzeptes

- Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen, ggf. Änderung der Zonen
- Beschluss durch den Rat als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Grundlage für Bauleitplanung

- Änderung der jeweiligen Bebauungspläne entsprechend den Zielen
 - ▣ Rücknahme von Baurechten
 - ▣ Schaffung von Baurechten
- Basis zur Beurteilung aller Bauanträge, ggf. Zurückstellung

Beschlussvorschlag

12

Der Entwurf des Konzeptes zur verträglichen Verdichtung wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung öffentlich vorzustellen und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.