

### **3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede - Blumenstraße/Rosenstraße“ Grundzüge der Planung**

Ziel der Gemeinde ist eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede zu decken. Nach den Zielen der Raumordnung und dem gesamtträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung ist der Bedarf nach Wohnraum vorrangig in den Grundzentren zu decken. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Entwicklungen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB).

Daher soll auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2 (aus dem Jahre 1967) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Auf den Grundstücken gelten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig ausgerichtet und lassen eine Bebauung der Hintergrundstücke nicht zu. Daher sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 erhöht werden.

Die Bauzeile an der Ortsdurchfahrt soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden, um langfristig eine Nachverdichtung mit Wohn- und Bürogebäude zu ermöglichen. Auch hier sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht werden. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 144 ist bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite sind gemischte Bauflächen dargestellt. Die Mischnutzung an der Ortsdurchfahrt kann daher im Plangebiet ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 (Ursprungsplan) beinhaltet keine textlichen Festsetzungen. Zur Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung wird empfohlen, eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufzunehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Geltungsbereich	73.983 m <sup>2</sup>	<i>Zul. Grundfläche</i>
Verkehrsfläche	11.601 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet WA	53.610 m <sup>2</sup>	<i>x GRZ 0,3 = 16.083 qm</i>
Mischgebiet MI	8.772 m <sup>2</sup>	<i>x GRZ 0,4 = 3.509 qm</i>
		<i>= 19.592 qm</i>

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.