

Dichteprüfung Heidkamp

Sachstandsbericht und
Handlungsempfehlungen

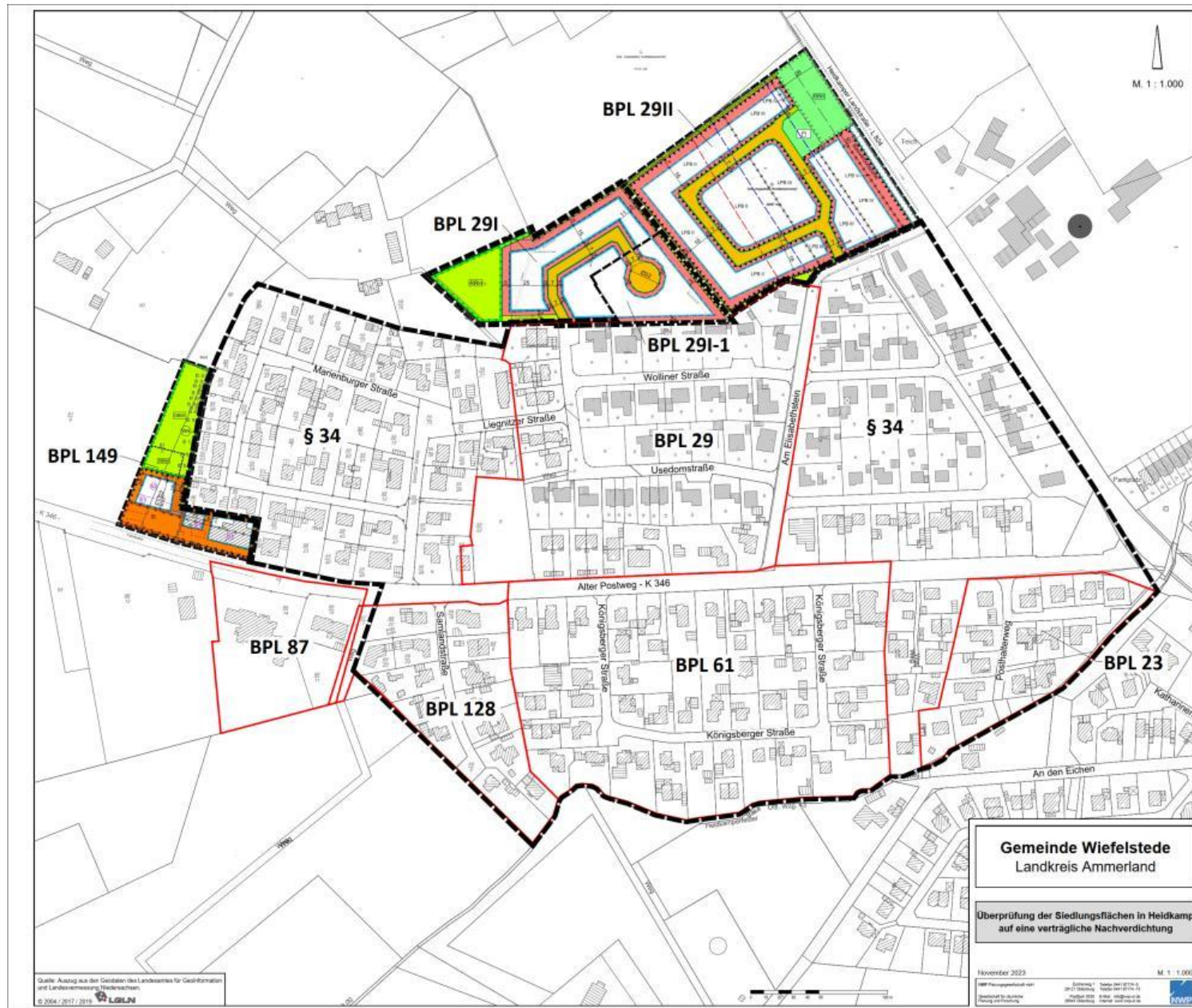
Gesetzlicher Auftrag an die Kommunen:

Gemäß § 5 (1) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen.

Fragen:

- ➡ Welche Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund der Bebauungspläne möglich?
- ➡ Sind die vorhandenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen geeignet und ausreichend bestimmt eine nachhaltige, verträgliche Innenentwicklung zu sichern?
- ➡ Welche Möglichkeiten gibt es in den Gebieten nach § 34 BauGB im Rahmen des Einfügens?

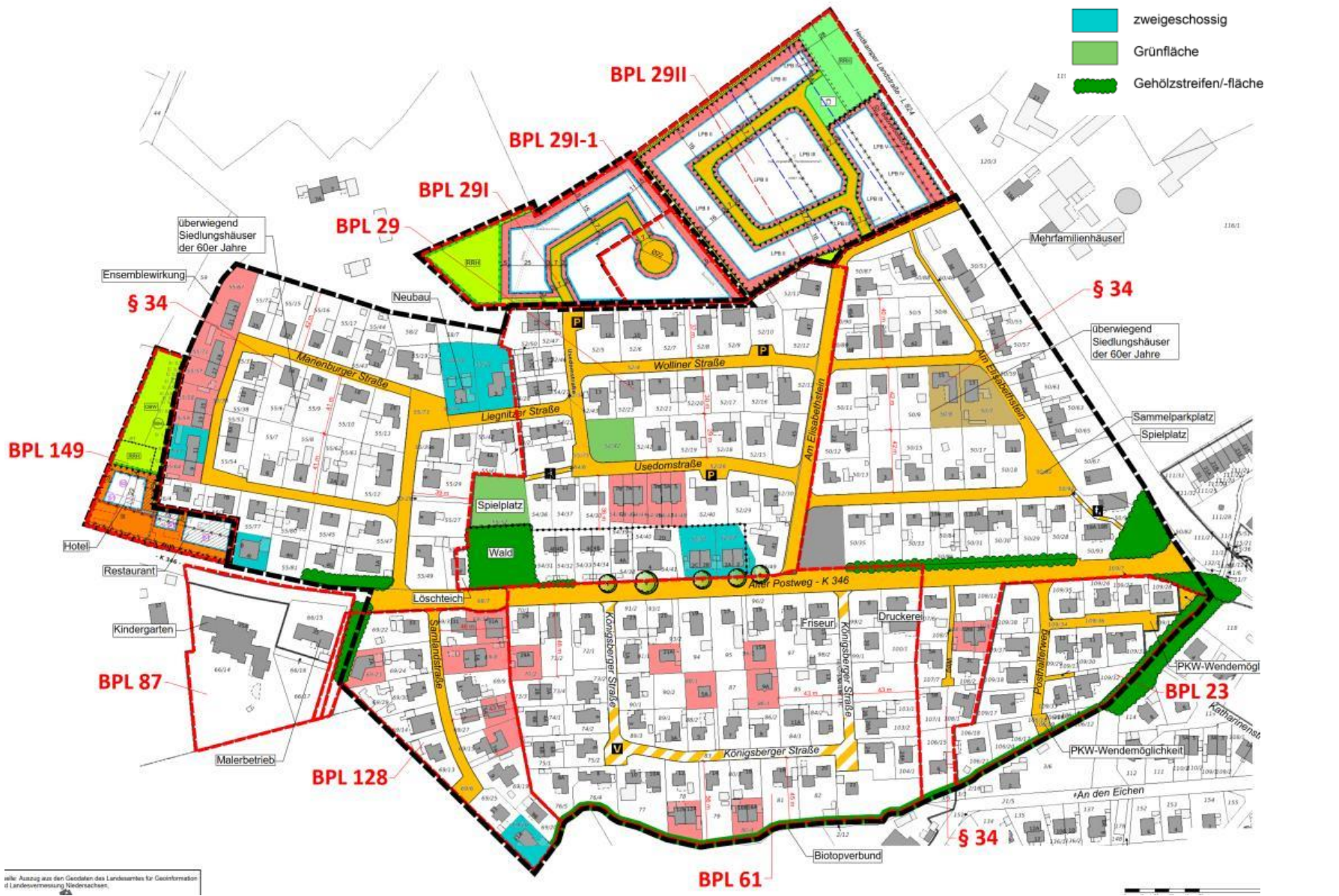
Untersuchungsraum



Untersuchung/Methodik

- Bestandsaufnahme vor Ort mit Erhebung der Nutzungs- und Bebauungsstruktur
- Abgleich der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Prüfung der vorhandenen Ausnutzung
- Analyse / Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung
- Handlungsempfehlungen

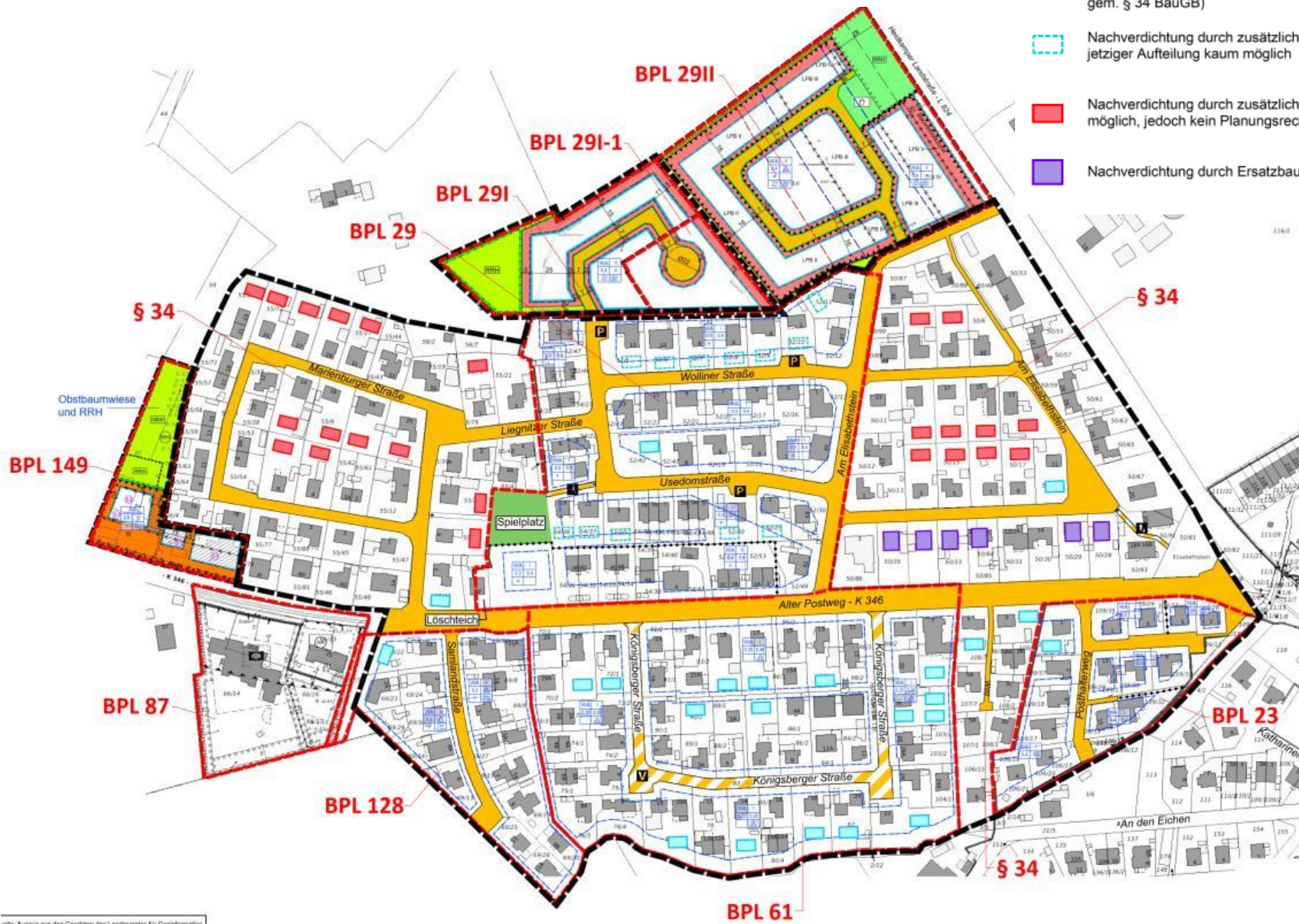
Karte 1: Nutzungs- und Bebauungsstruktur



Karte 2: Prüfung des Planungsrechtes und Baumöglichkeiten

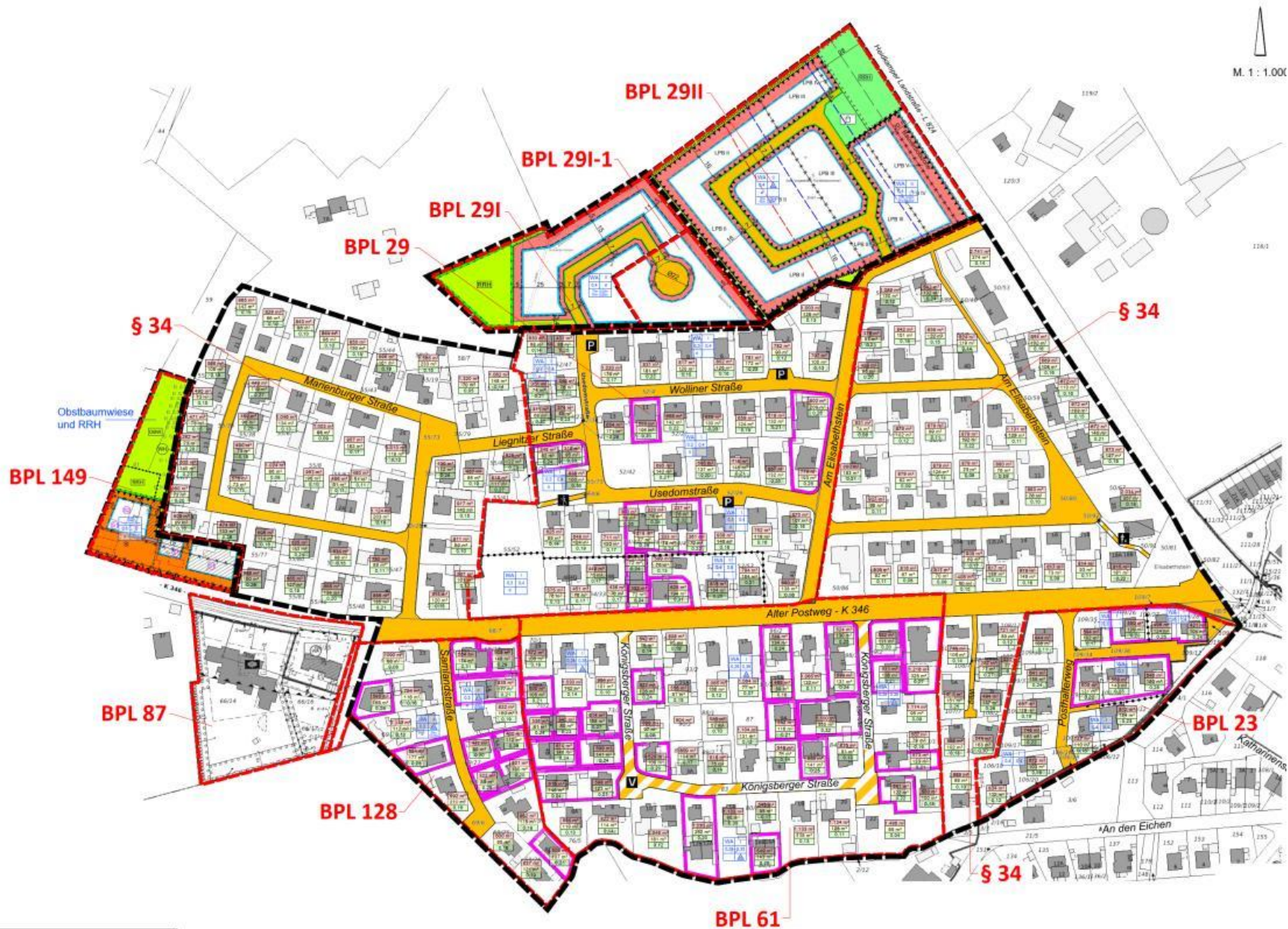
Legende

- Nachverdichtung durch zusätzlichen Baukörper möglich (Planungsrecht vorhanden oder Einfügen gem. § 34 BauGB)
- - - Nachverdichtung durch zusätzlichen Baukörper bei jetziger Aufteilung kaum möglich
- Nachverdichtung durch zusätzlichen Baukörper möglich, jedoch kein Planungsrecht
- Nachverdichtung durch Ersatzbauten möglich



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung/Siedlungsraum.

Karte 3: Prüfung der Ausnutzung



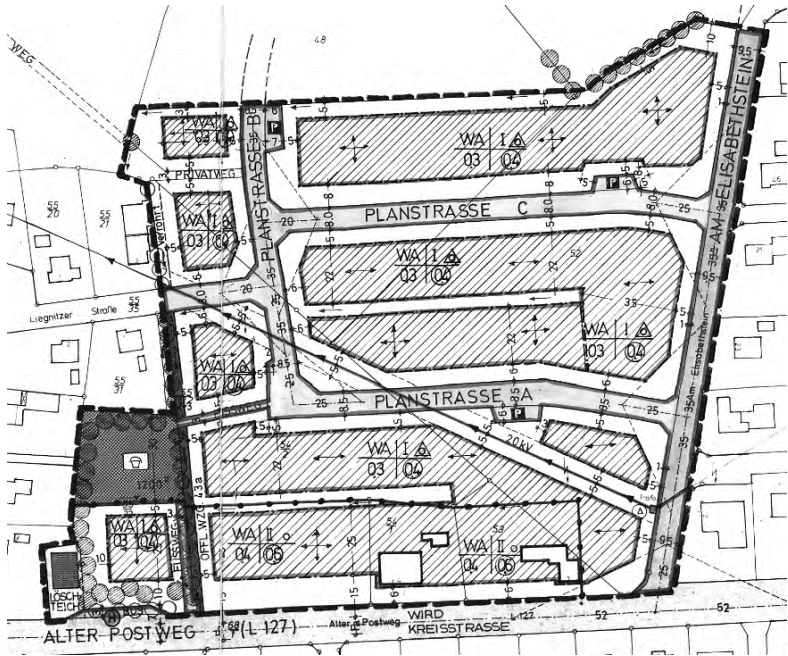
Re: Ausschnitt aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation

B-Plan 29

B-Plan 29 - Übersicht

Rechtskräftig seit 26 Mai 1978 - Versiegelung bis 100% zulässig

- Relativ homogenes Siedlungsgebiet mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern (70/80iger Jahre) + Ersatzbauten





B-Plan 29

Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Wohnen

Grünfläche für Spielplatz
Baugrundstück ist als Wald einzustufen;
eine unbebaute (Grün-) Fläche aufgrund einer eingetragenen Leitung

Verdichtete Bauformen an der Usedomstraße (DH I)

Tlw. zweigeschossige Gebäude (DH) an der Kreisstraße

relativ geringe Grundstückstiefen

Ungebaut
wegen
eingetragener
Leitung

Wolliner Straße

Liegnitzer Straße

Usedomstraße

Am Elisabethstein

Spielplatz

Postweg - K 346

Planungsrecht:

Bessere Ausnutzung erfordert Anpassung der Baugrenze

an Kreisstraße GRZ 0,4 und II
Vollgeschosse zulässig, sonst GRZ
0,3 und I Vollgeschoss

Freihaltung Leitungstrasse:
Vermutlich keine Leitung unter
Eckgrundstück

B-Plan 29

Ausnutzung:
Bebauungsplan lässt höhere Grundstücksausnutzung zu, in einigen Bereichen GRZ schon ausgenutzt

Ausnutzung GRZ durch Baugrenzen eingeschränkt

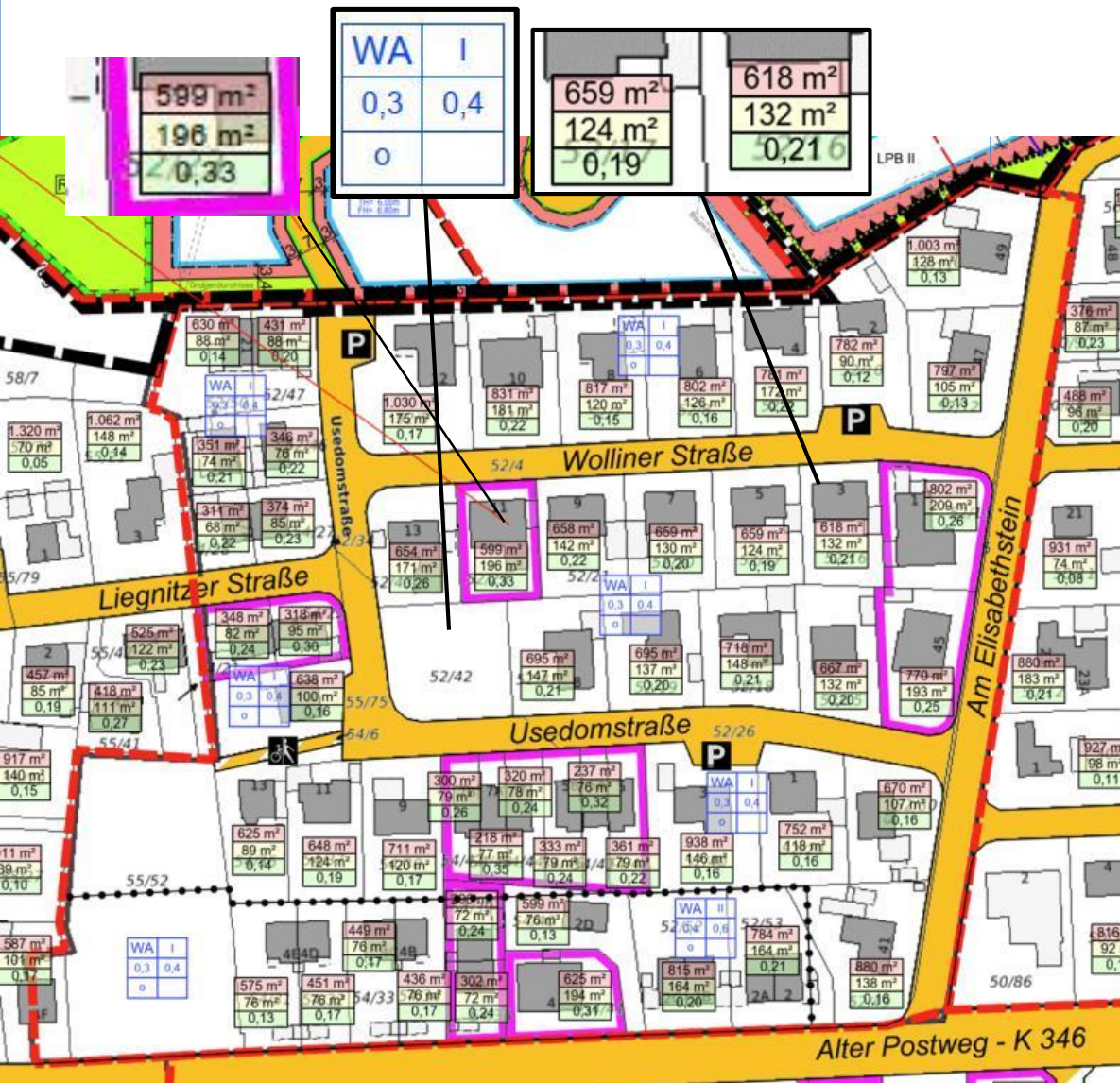
Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude in 2. Reihe begrenzt

Nachverdichtung durch Ausnutzung II an Kreisstraße möglich

durch Erhöhung der Ausnutzung (GRZ, Baugrenzen) bessere Grundstücksausnutzung möglich

Anzahl der Wohnungen pro Gebäude steuern

→ Änderung B-Plan bei Bedarf

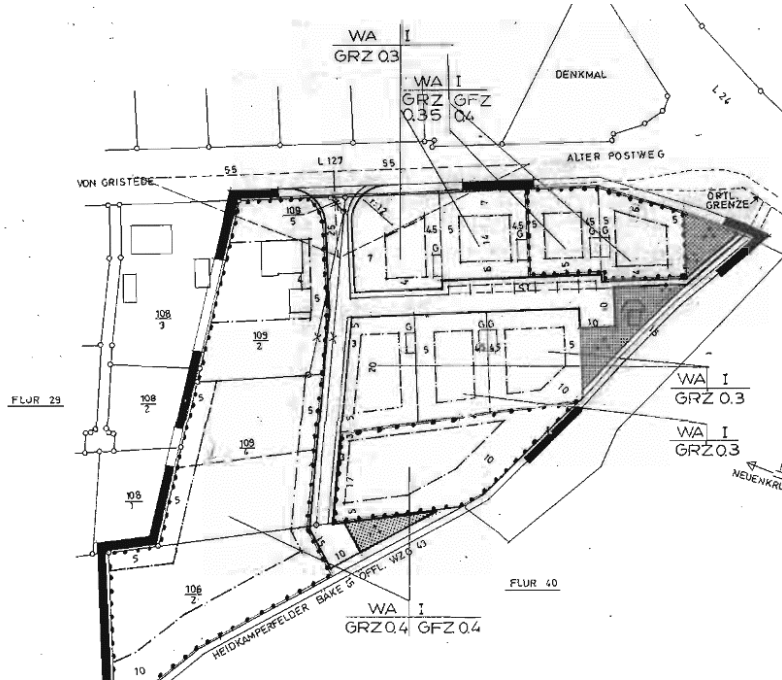


B-Plan 23

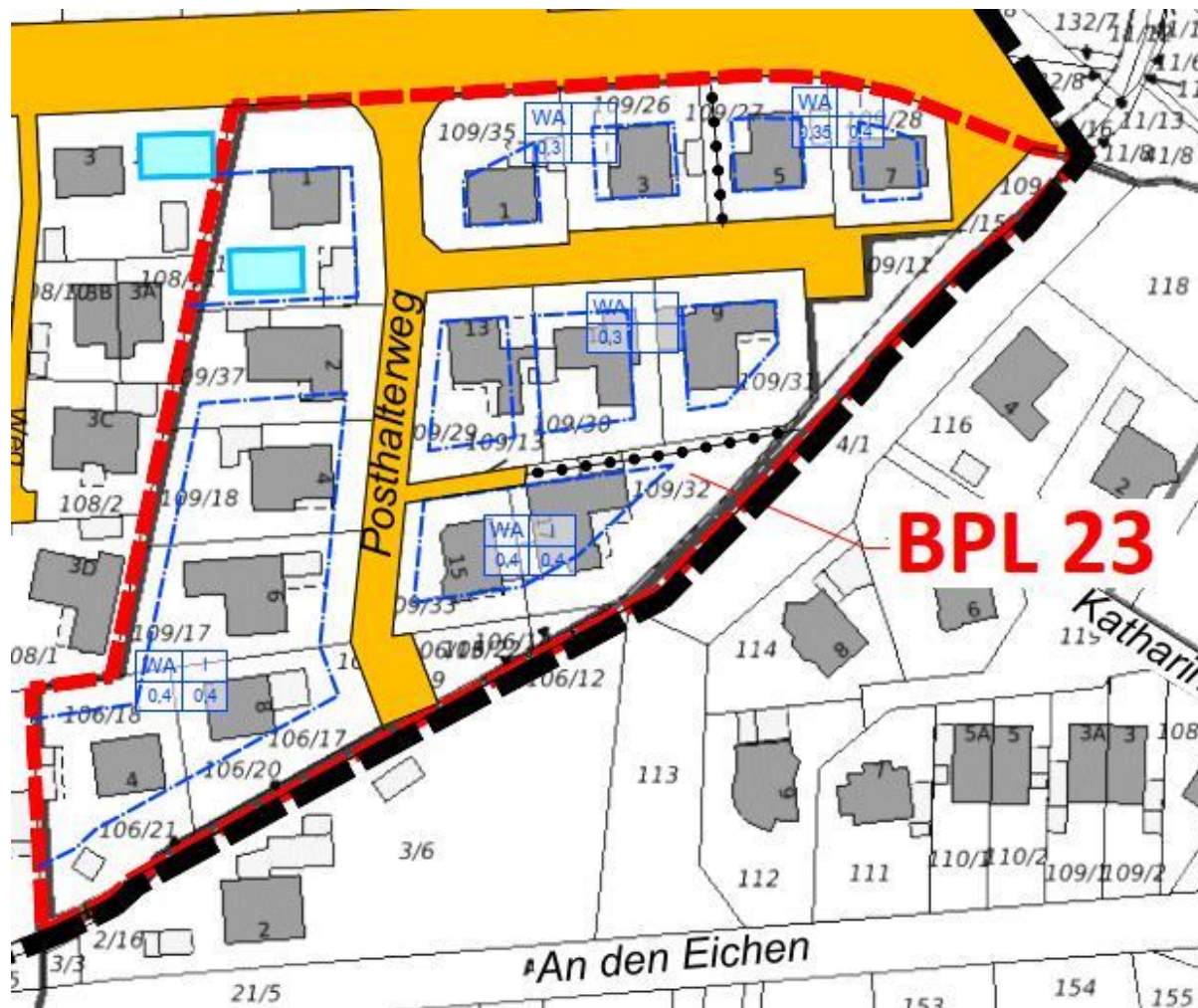
B-Plan 23 - Übersicht

Rechtskräftig seit 2 Mai 1975, Versiegelung bis 100% zulässig

- Homogenes Siedlungsgebiet (70/80iger Jahre) mit eingeschossigen Einfamilienhäusern



Die beruhigten Straßen enden jeweils in engen Sackgassen, die lediglich für PKW eine Wendemöglichkeit eröffnen



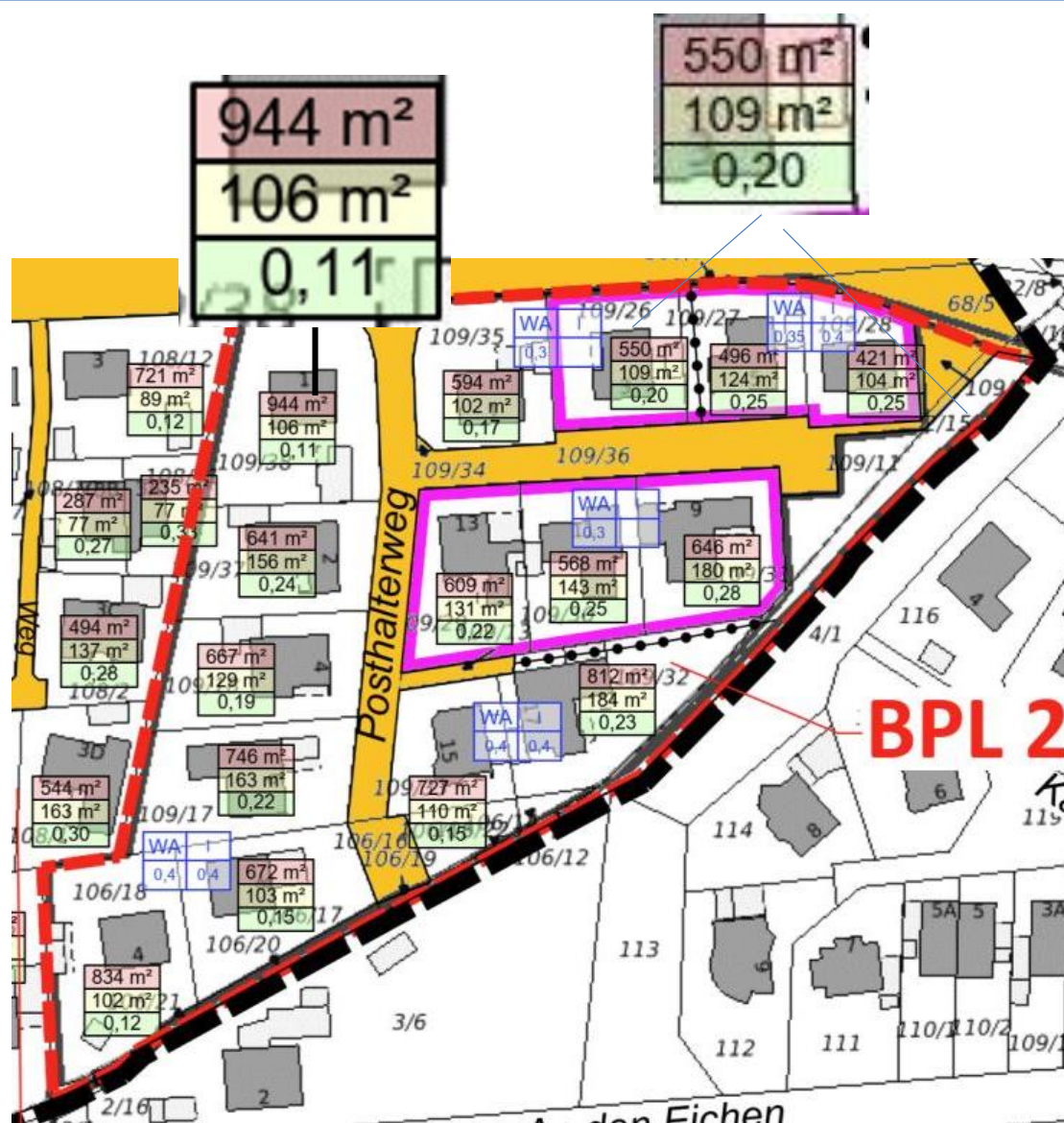
B-Plan 23

Planungsrecht:

Zusätzliche Bebauung auf Grundstücken nach aktuellem Planungsrecht kaum möglich

Baugrenzen sind eng gefasst und liegen tlw. zentral auf den Grundstücken

Im Gebiet GRZ 0,3/0,35/0,4 und I Vollgeschoss zulässig



B-Plan 23

Ausnutzung:

Bebauungsplan lässt tlw. eine höhere Grundstücksausnutzung zu, tlw. schon ausgenutzt

Baugrenzen schränken die Grundstücksausnutzung ein

Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude kaum möglich

ggf. Baugrenzen und GRZ zur besseren Grundstücksausnutzung erweitern

Anzahl Wohnungen steuern

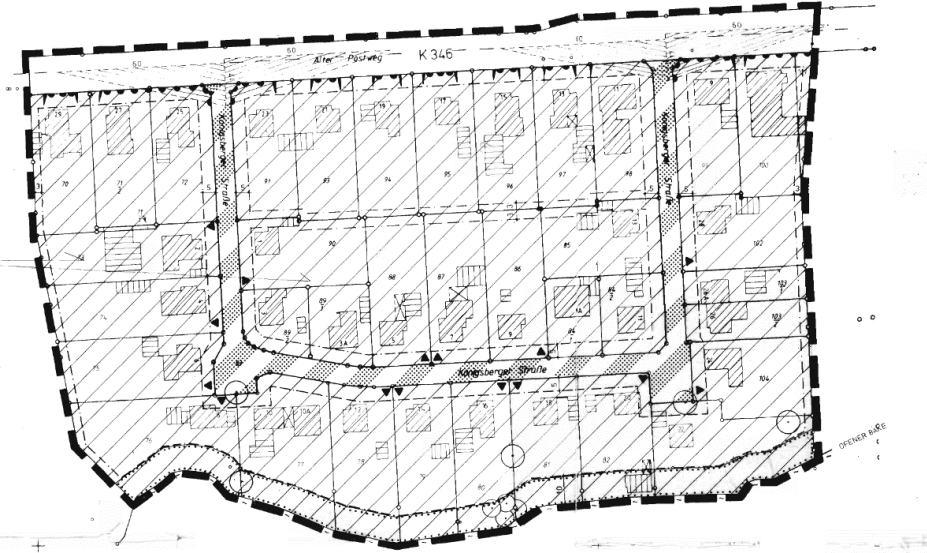
→ Änderung B-Plan bei Bedarf

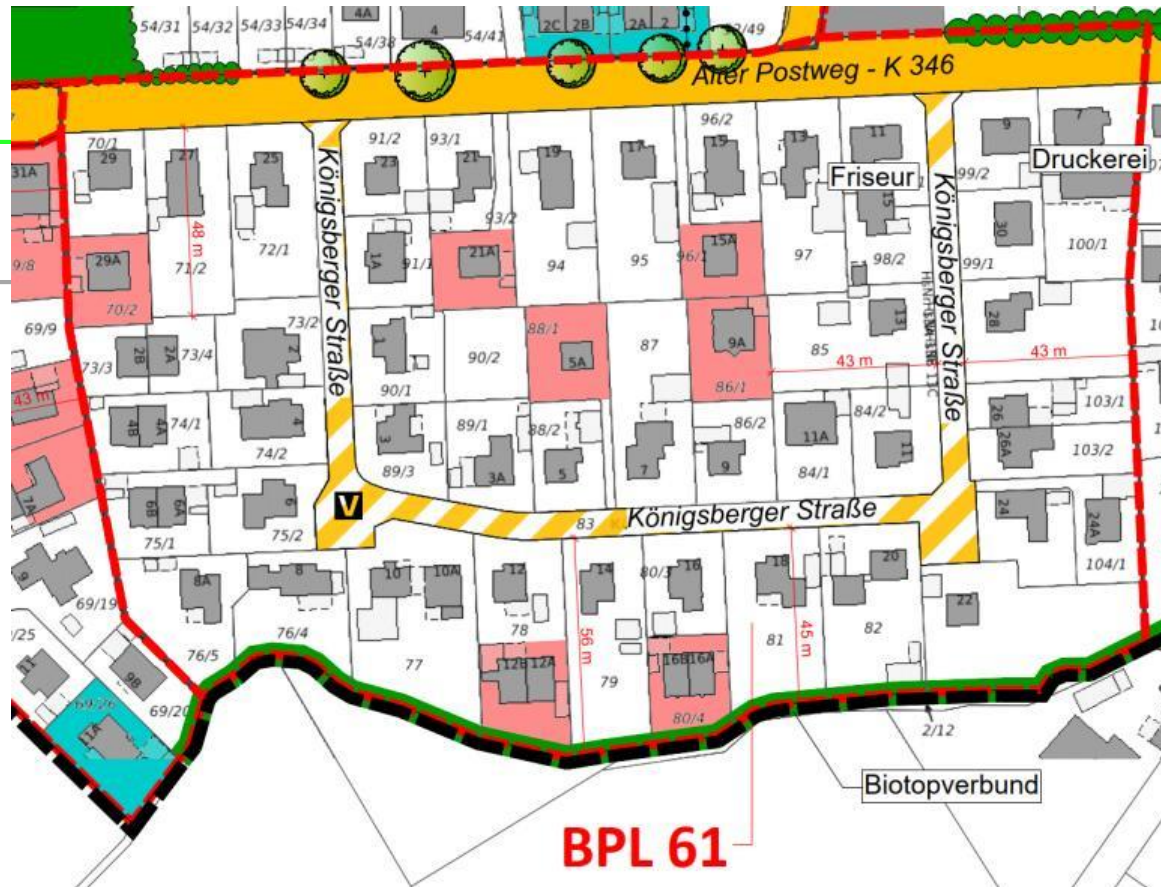
B-Plan 61

B-Plan 61 - Übersicht

Rechtskräftig seit 25 Feb. 1994 Versiegelung bis 37,5% zulässig

- Siedlungsgebiet mit älteren Bauformen (70/80iger Jahre) und Nachverdichtung mit moderneren Bauformen





B-Plan 61

Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Wohnen, entlang der Kreisstraße tlw.
Gewerbe

Eingeschossige Gebäude (E+D)

Größere Grundstückstiefen lassen 2.
Reihe zu

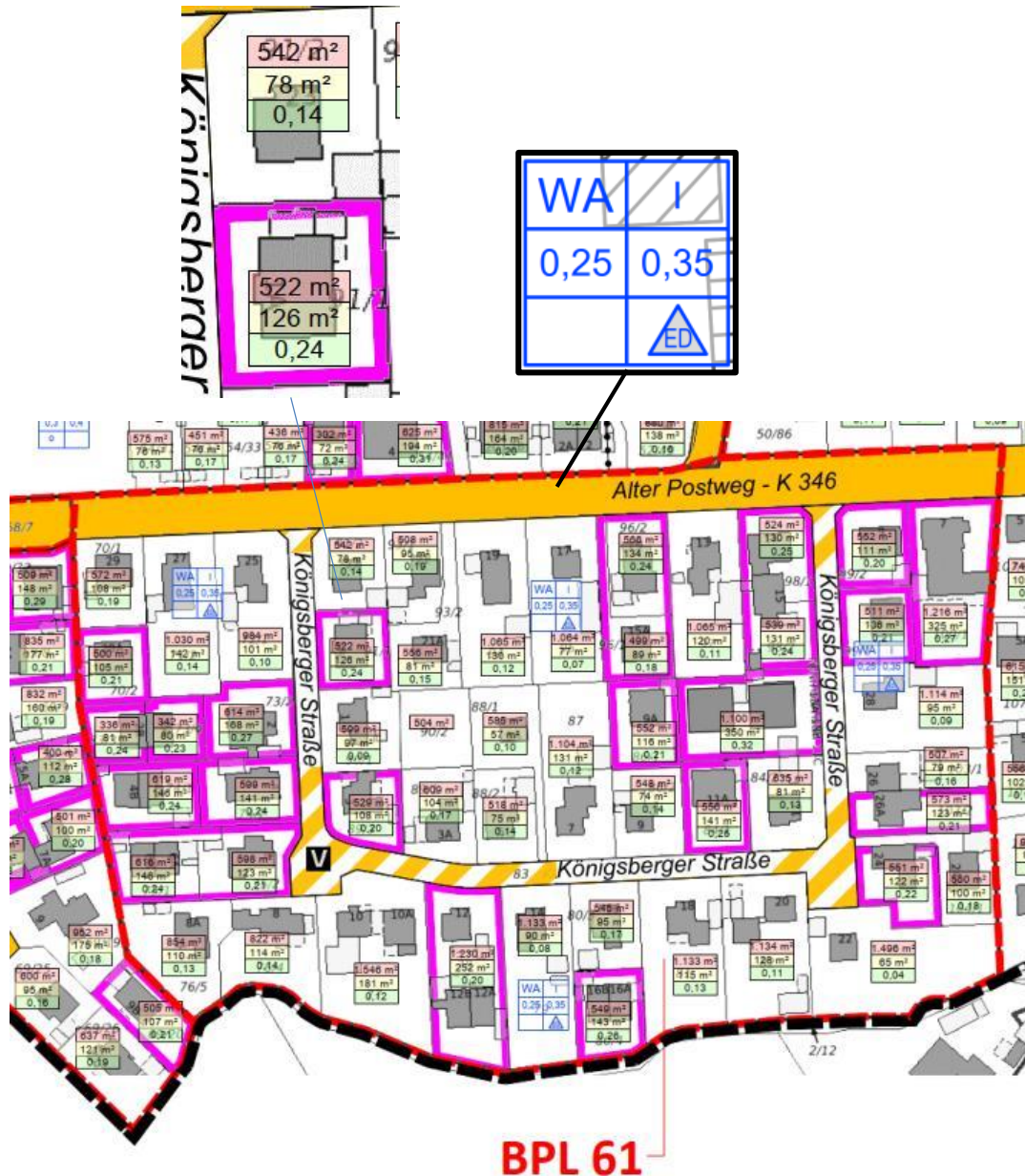
Tlw. bereits Nachverdichtung erfolgt

Südlicher Bereich des Plangebietes
wird von Grünzug begrenzt

B-Plan 61

Ausnutzung:

Bebauungsplan lässt höhere Grundstücksausnutzung zu, bei vielen Grundstücken schon ausgenutzt



Weitere Nachverdichtung nach Planungsrecht möglich

ggf. Baugrenzen und GRZ zur besseren Grundstücksausnutzung erweitern

Anzahl Wohnungen steuern

→ Änderung B-Plan bei Bedarf

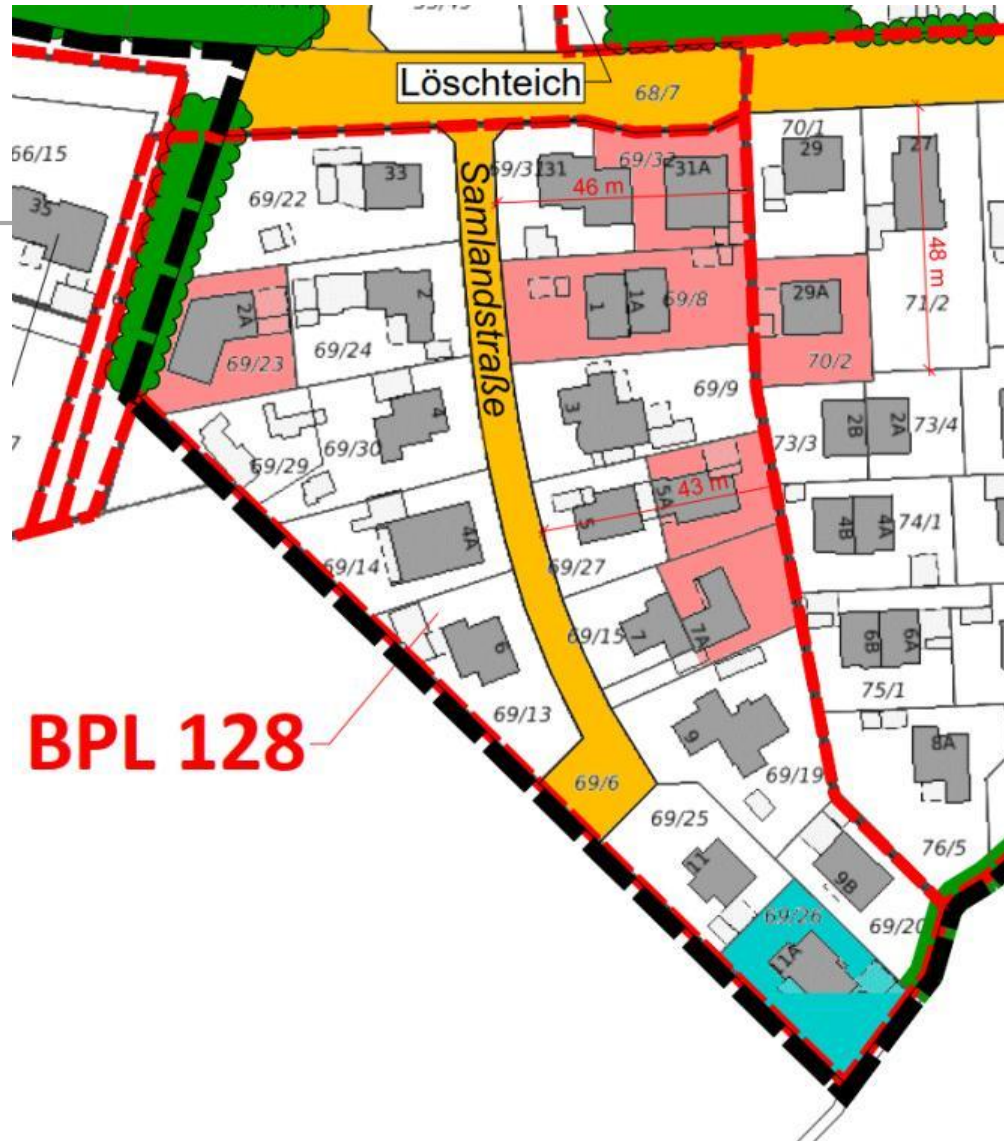
B-Plan 128

B-Plan 128 - Übersicht

Rechtskräftig seit 20 Juli 2012 Versiegelung bis 45% zulässig

- neueres Siedlungsgebiet mit unterschiedlichen Bauformen und Nachverdichtung





B-Plan 128

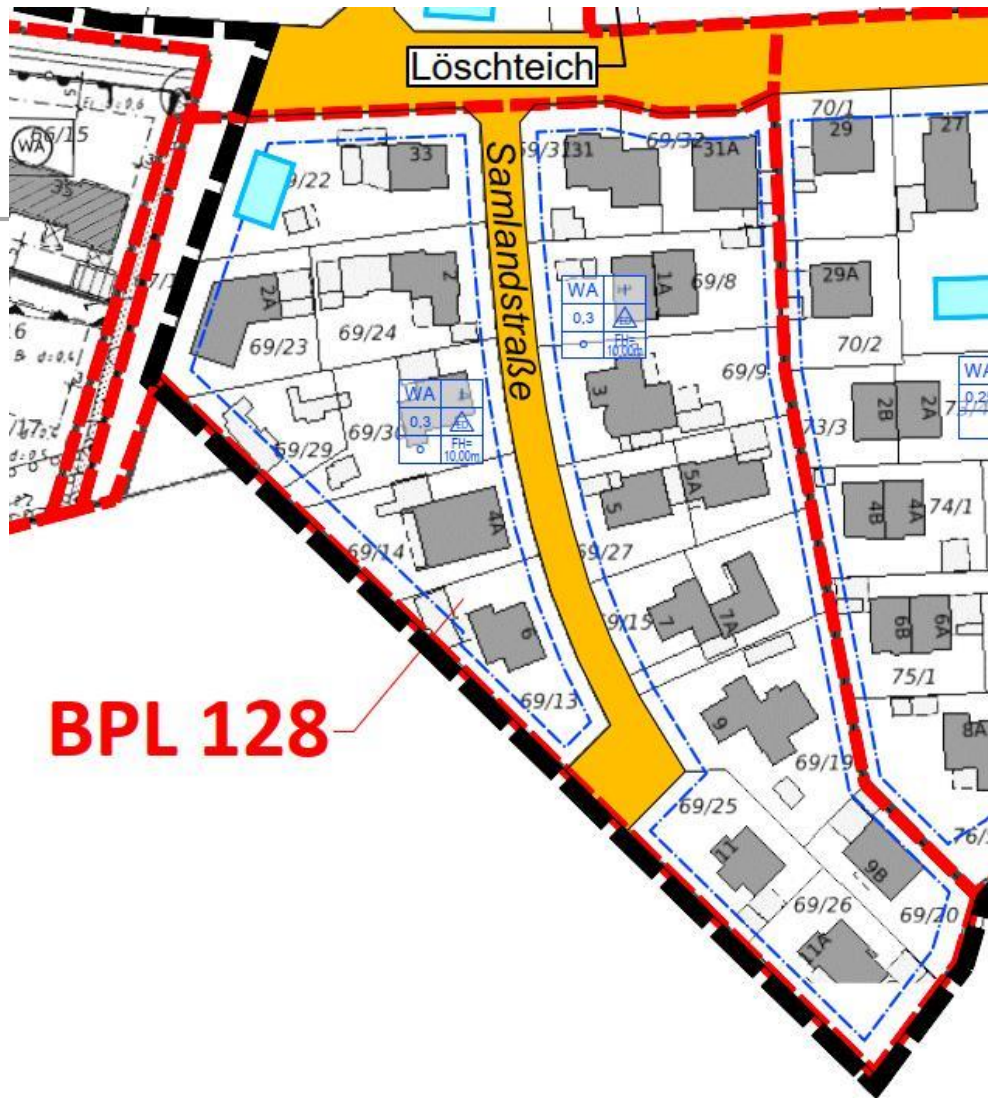
Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes grenzt eine **Gehölzgruppe** das Gebiet ab

Grundstückstiefen lassen 2. Reihe zu

Nachverdichtung bereits erfolgt

tlw. (**zweigeschossig**) mit **höherer Traufe**



B-Plan 128

Planungsrecht:

Nachverdichtung bereits erfolgt

Die Baugrenzen ermöglichen bereits
eine optimale
Grundstücksausnutzung

GRZ 0,3, max I Vollgeschoss



B-Plan 128

Ausnutzung:

Bebauungsplan (Baugrenzen + GRZ) lässt an einigen Stellen eine höhere Grundstücksausnutzung zu, Tlw. schon ausgenutzt

Weitere Nachverdichtung aufgrund der vorhandenen Bebauung kaum möglich

Grundstücksflächen weitgehend genutzt

→ Änderung B-Plan nicht empfohlen

§ 34

Bereich West

§ 34 Bereich West

- Älteres Siedlungsgebiet (60/70 iger Jahre) mit homogenen Strukturen und Nachverdichtung durch Ersatzbauten





§ 34 Bereich West

Planungsrecht:

§ 34 erfordert Einfügen

Zusätzliche Bebauung auf Grundstücken nach § 34 im Blockinnenbereich oder in 2. Reihe nicht möglich

Nachverdichtung durch Ersatzbauten

§ 34 Bereich West

Ausnutzung:

Grundstücke weisen überwiegend eine geringe Ausnutzung auf, Nachverdichtung möglich



Nachverdichtung in 2. Reihe möglich

→ Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Steuerung Ausnutzung und Wohnungen empfohlen

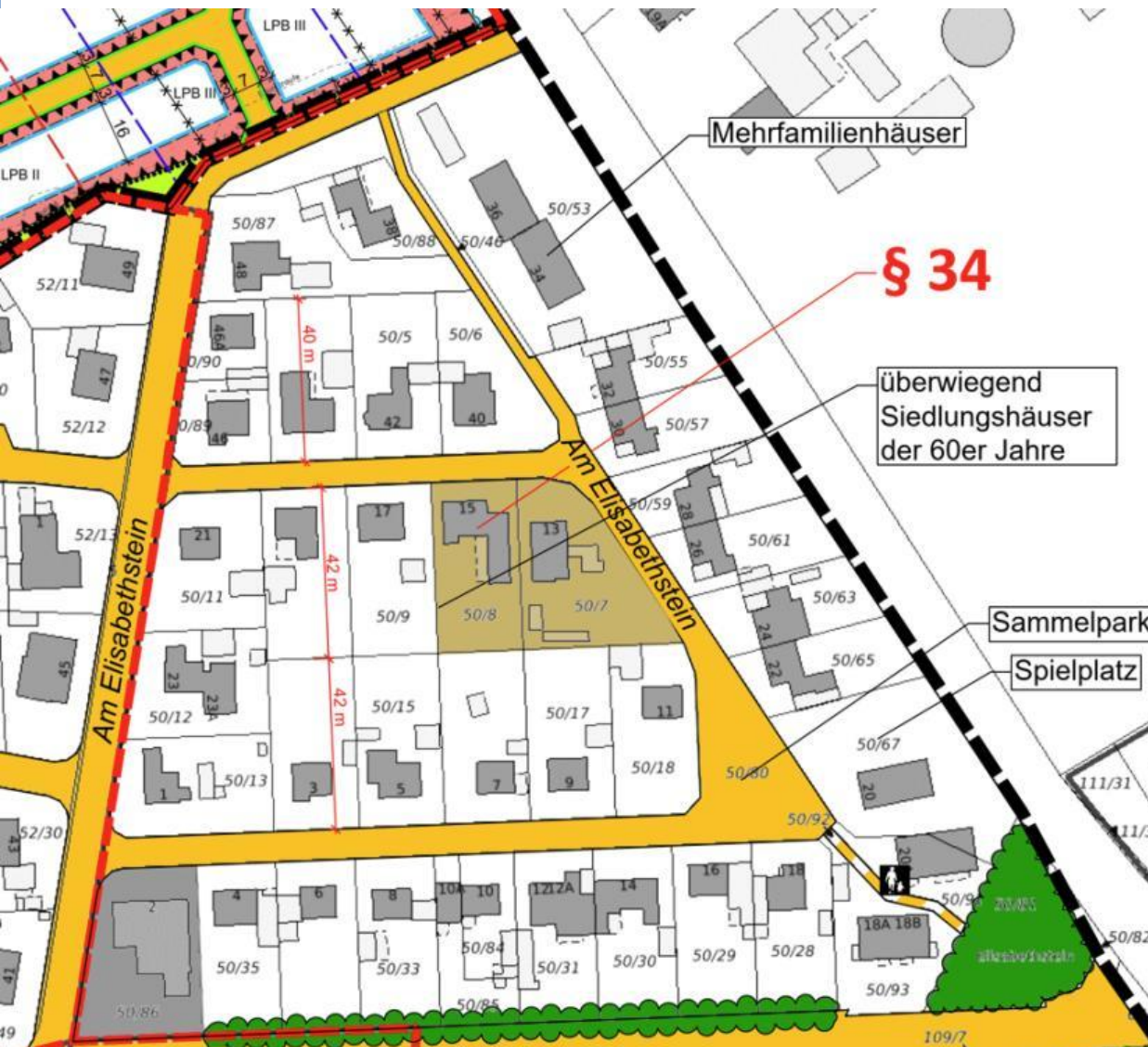
§ 34

Bereich Ost

§ 34 Bereich Ost

- Älteres Siedlungsgebiet (60/70 iger Jahre) mit homogenen Einzelhausstrukturen verdichteten Bauformen (MFH, DH) an Landesstraße





§ 34 Bereich Ost

Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Vereinzelt Gewerbe, sonst Wohnen

Südliches Gebiet durch **Gehölze** zur Kreisstraße abgegrenzt

MFH und DH an Kreisstraße

Vereinzelt **Gebäude mit hoher Traufkante**

Größere **Grundstückstiefen**



§ 34 Bereich West

Planungsrecht:

§ 34 erfordert Einfügen

Zusätzliche Bebauung auf
Grundstücken nach § 34 im
Blockinnenbereich oder in 2. Reihe
nicht möglich

Nachverdichtung durch Ersatzbauten
An Kreisstraße möglich



Ausnutzung:

Grundstücke weisen überwiegend eine geringe Ausnutzung auf, Nachverdichtung möglich

Nachverdichtung in 2. Reihe möglich

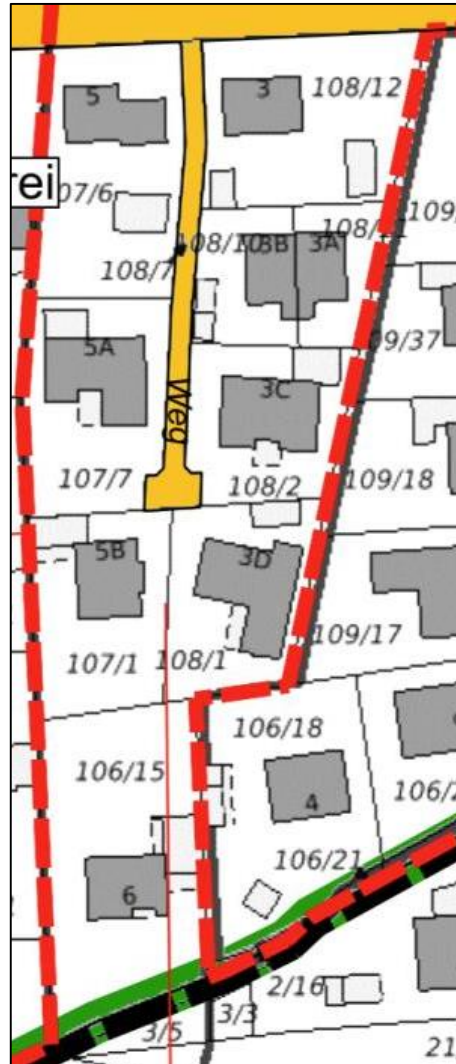
→ **Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Steuerung Ausnutzung und Wohnungen empfohlen**

§ 34

Bereich Süd

§ 34 Bereich Süd

- Jüngeres Siedlungsgebiet mit unterschiedlichen Einzelhausstrukturen und verdichteten Bauformen



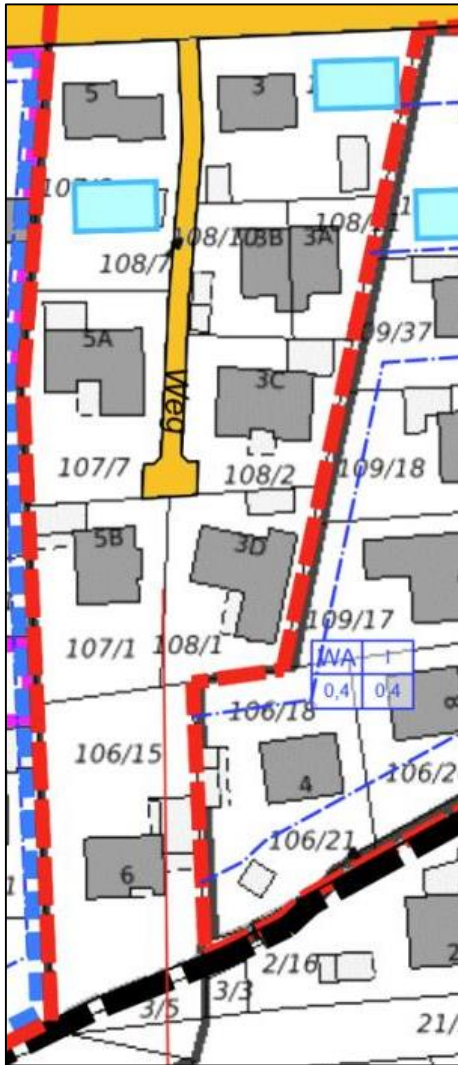
Nutzungs- und Bebauungsstruktur:

Wohnen

Eingeschossige Bebauung

Überformung durch Anbauten





§ 34 Bereich Süd

Planungsrecht:

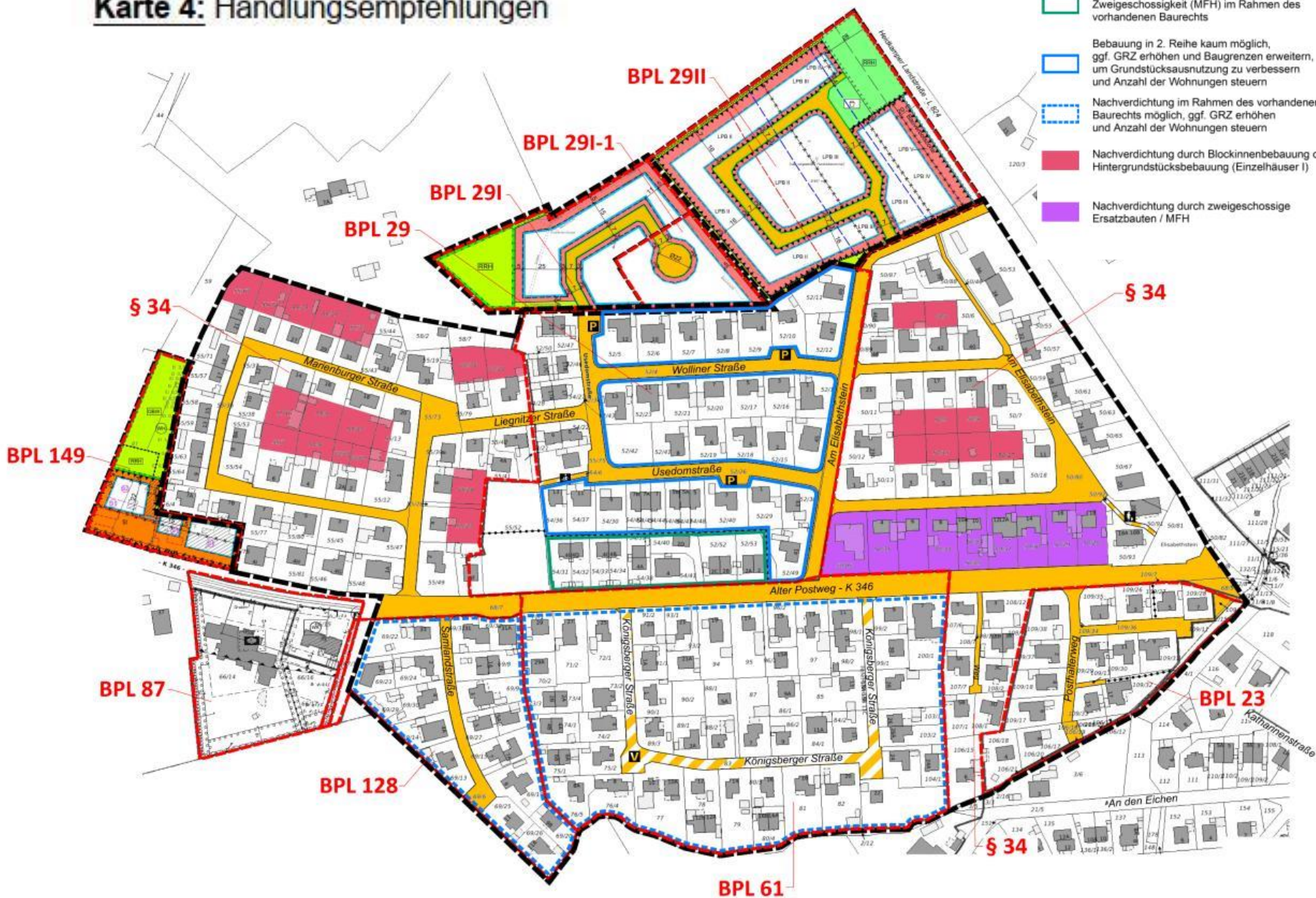
§ 34 erfordert Einfügen

Zusätzliche Bebauung kaum möglich

Wenig Nachverdichtung möglich
→ **Aufstellung eines
Bebauungsplans nicht
empfohlen**

Karte 4: Handlungsempfehlungen

- Legende**
- Nachverdichtung durch Ausnutzung der Zweigeschossigkeit (MFH) im Rahmen des vorhandenen Baurechts
 - Bebauung in 2. Reihe kaum möglich, ggf. GRZ erhöhen und Baugrenzen erweitern, um Grundstücksausnutzung zu verbessern und Anzahl der Wohnungen steuern
 - Nachverdichtung im Rahmen des vorhandenen Baurechts möglich, ggf. GRZ erhöhen und Anzahl der Wohnungen steuern
 - Nachverdichtung durch Blockinnenbebauung oder Hintergrundstücksbebauung (Einzelhäuser I)
 - Nachverdichtung durch zweigeschossige Ersatzbauten / MFH



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**