

Gemeinde Bösel
Landkreis Cloppenburg



**Konzept zur
Innenentwicklung / Nachverdichtung
Hauptort Bösel
Ortsteil Petersdorf**

**Erläuterungstext
Stand Oktober 2021
Endfassung**

Oktober 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALT:

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 3 |
| 2. | METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM | 5 |
| 2.1 | Auswertung der Bebauungspläne | 5 |
| 2.2 | Örtliche Bestandsaufnahme | 9 |
| 2.3 | Bewertung Planungsrecht, Lagequalität und realer Bestand | 10 |
| 2.4 | Ermittlung zentraler Wohnlagen in Bösel | 13 |
| 3. | ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG | 13 |
| 3.1 | Hauptort Bösel: Verdichtungszone und Plankonzept | 14 |
| 3.2 | Petersdorf: Verdichtungszone und Plankonzept | 17 |
| 3.3 | Sonstige Bestimmungen | 18 |
| 4. | ERKENNTNISSE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG | 19 |
| 5. | FAZIT UND AUSBLICK | 21 |

ANLAGE:

- **Hauptort Bösel**
 - Karte 1a: Alter der Bebauungspläne
 - Karte 2a: Auswertung der Bebauungspläne
 - Karte 3a: Bestandsanalyse
 - Karte 4: Handlungsbedarfe
 - Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) Hauptort Bösel
- **Ortsteil Petersdorf**
 - Karte 1b: Alter der Bebauungspläne
 - Karte 2b: Auswertung der Bebauungspläne
 - Karte 3b: Bestandsanalyse
 - Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) Petersdorf

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Hauptort Bösel gibt es viele Bebauungspläne aus den 1970er/1980er Jahren. Diese ermöglichen auf meist großen Grundstücken eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer weitreichenden Versiegelung (z.B. für Wege, Stellplätze). Tatsächlich gebaut wurden aber entsprechend der damaligen Zielsetzung zumeist eingeschossige Einfamilienhäuser auf aus heutiger Sicht großen Grundstücken. Da aufgrund des Generationswechsels zunehmend Grundstücke in den älteren Siedlungsgebieten verkauft werden, nutzen die neuen Bauherren (Investoren) die bestehenden (alten) Baurechte aus, um Mehrfamilienhäuser zu bauen. Diese Mehrfamilienhäuser werden zumeist mit mehr als sechs Wohneinheiten errichtet und erscheinen oftmals dreigeschossig (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Innerhalb des älteren Einfamilienhausbestandes wirken sie fremd. Diese Entwicklung führt zu vermehrten Nachbarschaftskonflikten, da sich die massiven Baukörper nicht in die Einfamilienhausstruktur einpassen sowie beliebig und punktuell verläuft. Diese Tendenz war auch Anlass diese Prozesse zukünftig steuern zu wollen.

Zudem ist nach den Vorgaben der Bundesregierung der Flächenverbrauch zu reduzieren und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.¹ Nach Maßgabe dieses Gesetzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies geht nur durch das Ausnutzen der vorhandenen Baulücken und einer angemessenen Nachverdichtung. Darüber hinaus gestaltet es sich für die Gemeinde Bösel immer schwieriger adäquate Flächen für eine geordnete, sinnvolle Siedlungsentwicklung zu erwerben.

Der Begriff Innenentwicklung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung durch eine Nachverdichtung in Form von:

| | |
|---|--|
|  | <p>Nutzen vorhandener Baulücken (nicht bebaute, freie Grundstücke)</p> |
|---|--|

¹ Vgl. § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

| | |
|--|---|
|  | <p>Verdichtung: Rückwärtige und/oder zusätzliche Bebauung auf freien, großen Grundstücken</p> |
|  | <p>Aufstockung/Anbau oder Ersatzbebauung = Abriss und anschließender Neubau</p> |

Auch die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Vom Grundsatz her bietet die städtebauliche Innenentwicklung/Nachverdichtung aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und infrastrukturell ausgestattet sind. In zentrumsnahen Lagen sind in der Gemeinde Bösel bereits Verdichtungsansätze zu erkennen, die zwangsläufig zu kompakteren Siedlungsstrukturen führen. Diese Neubaumaßnahmen in Form von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern haben jedoch zum Teil gezeigt, dass eine Verdichtung nicht an allen Standorten sinnvoll und nachbarschaftsverträglich ist. Sie verstoßen zwar nicht gegen die rechtlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, fügen sich jedoch nicht immer in die bestehende Umgebung ein, so dass Nachbarschaftskonflikte befürchtet bzw. nicht auszuschließen sind. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebieten der Fall, wenn die Festsetzungen des Baurechts bislang unterschritten wurden und sich hier ein von den Festsetzungen abweichender Gebietscharakter etabliert hat. Die dagegen in neuerer Zeit entstandenen Gebäude nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, sodass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarschaftskonflikte hervorrufen können. Andererseits gibt es auch Gebiete, die potentiell für eine Verdichtung geeignet sind und diese aufgrund der vorhandenen Strukturen auch sinnvoll ist, die planungsrechtlichen Vorgaben aber eine Verdichtung nur bedingt und nicht angemessen zulassen. Grundsätzlich besteht die Gefahr einer ungesteuerten Verdichtung eines Gebiets, wenn nicht rechtzeitig Entwicklungsziele formuliert werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Innenentwicklung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, soll für den Hauptort Bösel und die Ortschaft Petersdorf ein Zielkonzept für die verträgliche Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit dem „Dichtekonzept“ werden folgende Ziele verfolgt:

- ➔ Steuerung einer strukturschützenden, nachbarschaftsverträglichen, bestandsorientierten Nachverdichtung (Baulücken und ggf. Rücknahme von Baurechten)
 - Planungssicherheit und Planklarheit in den Bestandsgebieten
 - der Lage und Funktion angemessene, höhere Verdichtung (Ortskern, Nähe zum Nahversorgungsbereich: zentrumsnahes Wohnen, verkehrliche Infrastruktur, ggf. Anpassung der Baurechte)
- ➔ Abgestuftes, kommunales Gesamtkonzept (Dichtekonzept) = informelles Konzept § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Das kommunale Dichtekonzept stellt die Basis zur Zielformulierung der Kommune für zukünftiges Handeln in Hinblick auf die Innenverdichtung dar:

- Das Konzept ist ein generalisiertes, flexibles Instrument, mit unterschiedlichen Entwicklungszonen zur Steuerung der zukünftigen Innenentwicklung.
- Folgende Funktionen werden erfüllt:
 - a) Verwaltungsinterne abgestimmte Leitlinie
 - b) Beratungsgrundlage für Bauwillige
 - c) B-Pläne können darauf aufbauend anlassbezogen aufgestellt bzw. geändert werden. Die räumlichen parzellenscharfen Bestimmungen/Festsetzungen erfolgen erst auf dieser nachgeordneten Ebene.
- Alle Bebauungspläne werden hinsichtlich einer nachhaltigen Innenentwicklung überprüft und an den städtebaulichen Zielsetzungen gemessen → Änderungsverfahren werden nur eingeleitet, wenn ein konkreter Anlass oder ein allgemeiner Bedarf besteht (gestaffeltes Vorgehen).

2. METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum erfasst den zentralen Siedlungsbereich des Hauptortes Bösel und die Ortschaft Petersdorf. Gegenstand der Untersuchung sind die rechtskräftigen Bebauungsplangebiete, in denen aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Mischgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden gegeben ist. Der Fokus der Auswertung wurde dabei aufgabenorientiert auf die älteren Bebauungsplanbereiche im Zeitraum von 1960 bis 1995 gelegt. Ebenfalls erfasst wurden auch die Bereiche, in denen gemäß § 34 BauGB Baurechte vorhanden sind.

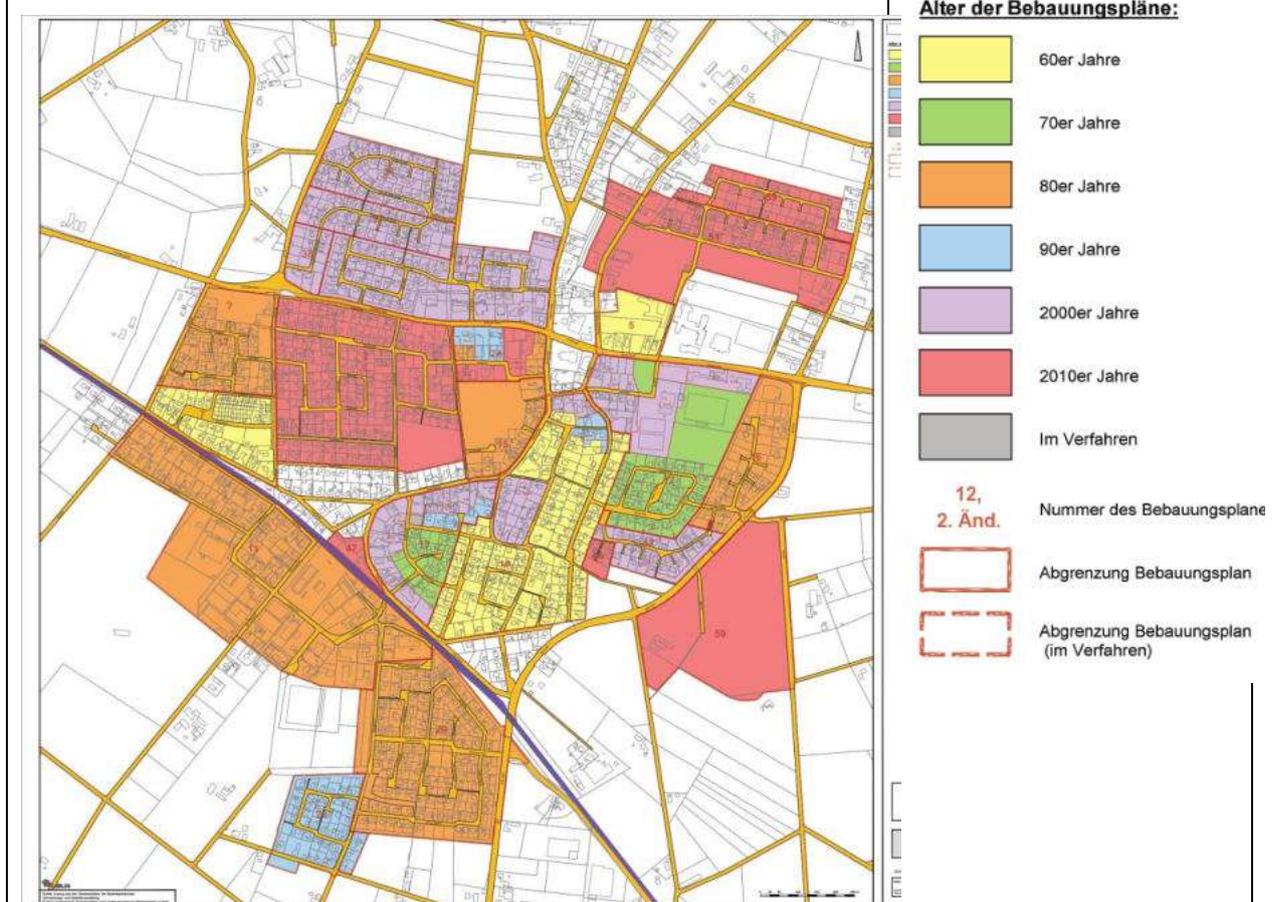
2.1 Auswertung der Bebauungspläne

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale und zum Abgleich mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne (Jahr der Rechtskraft, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Anzahl der zulässigen Geschosse, Begrenzung der Wohneinheiten) mit Berücksichtigung der Änderungen ausgewertet. Neben der Art der baulichen Nutzung wurde die Anzahl der zulässigen Geschosse und ggf. die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße erfasst.

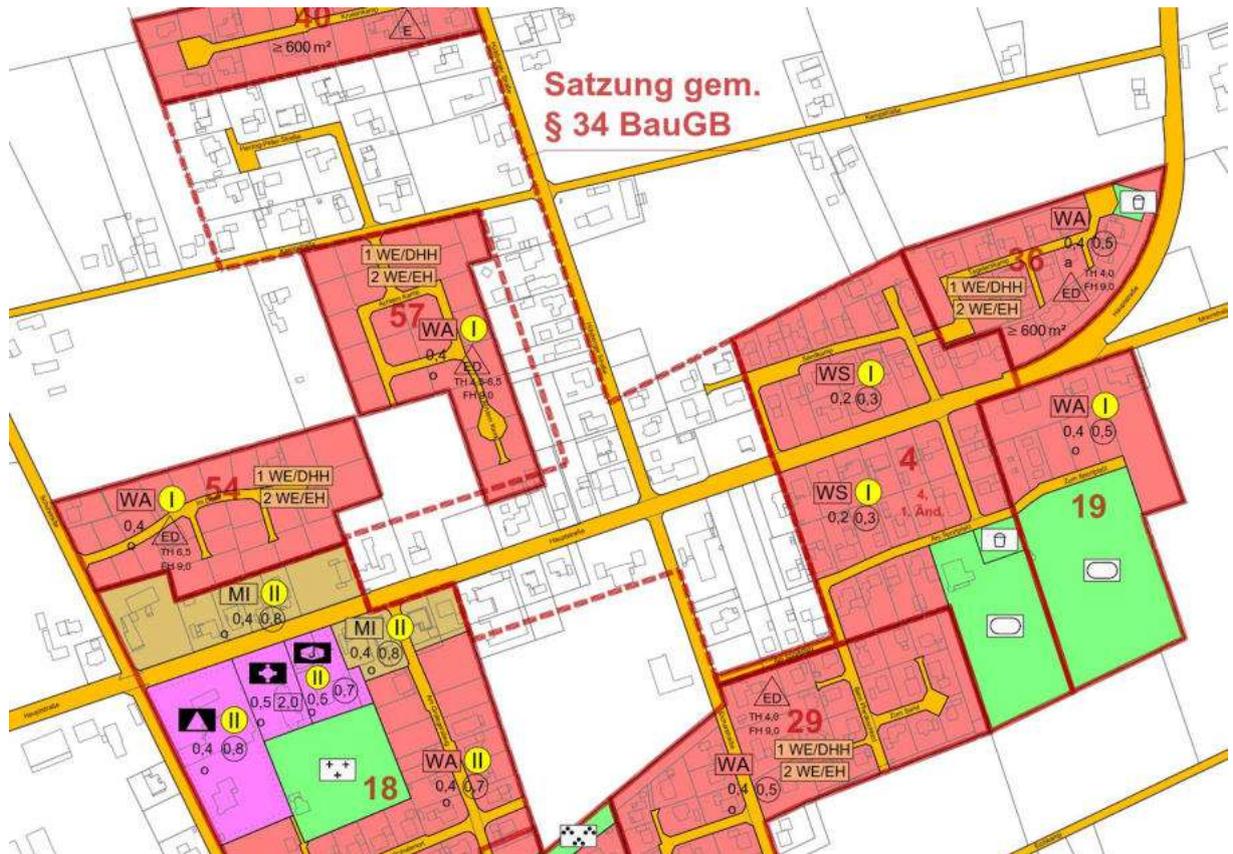
Übersicht: Tabellarische Auswertung der relevanten B-Pläne

| Nr. | Bezeichnung | Rechtskräftig | Nutzung | VollGe | GRZ | GFZ | Sonstiges |
|-----------|---|---------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|
| 1A | Achtern Hofft | 06.09.1967 | WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 1A/1.Änd. | Achtern Hofft | 29.03.1996 | WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 1A/2.Änd. | Achtern Hofft | 12.07.2005 | WA | II | 0,4 | 0,7 | 2 WE/EH, 1 WE/DHH, Trauf- und Firsthöhe |
| 1A/3.Änd. | Achtern Hofft | 28.09.2006 | MI | II | 0,6 | 1,2 | Whg im EG ausgeschlossen, max 3 WE / Gebäude |
| 2 | Die langen Acker – Neufassung inkl. 1. Änderung | 19.12.1980 | WA MI | II II | 0,4 0,4 | 0,8 0,8 | Nur ED/DH: 4 WE/EH, 2 WE/DHH, min 700/350 m ² |
| 4 | Petersdorf - Neufassung | 20.05.1977 | WS | I | 0,2 | 0,3 | |
| 5 | (Bei der Schule) | 19.06.1967 | WA | II (z) | 0,3 | 0,4 | |
| 7 | Bei der evangelischen Kirche | 1969 | WA/MI | II | 0,4 | 0,8 | |
| 11 | Steinwitten - Neufassung | 19.10.1984 | MI | II | 0,4 | 0,7 | |
| 12 | Am Sportplatz | 18.03.1977 | WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 12/2.Änd. | Am Sportplatz | 07.07.2000 | MI | II | 0,6 | 1,0 | Whg im EG ausgeschlossen, max 3 WE / Gebäude |
| 13 | Südwürde | 01.10.1977 | MI/WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 13/1.Änd. | Südwürde | 09.06.1978 | MI/WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 13/3.Änd. | Südwürde | 19.04.1991 | MI/WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 13/4.Änd. | Südwürde | 08.03.2001 | MI | | | | Ausschluss von Vergnüg.-stätten |
| 13/5.Änd. | Südwürde | i. Verf. | MI | II | 0,4 | 0,7 | |
| 15 | Ortsmitte | 06.02.1981 | MI | II | 0,4 | 0,8 | |
| 16 | Bärenlahe | 24.04.1981 | WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 17 | Kamp | 23.10.1981 | WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 18 | Petersdorf - Schullenort | 10.10.1980 | MI WA | II II | 0,4 0,4 | 0,8 0,7 | |
| 19 | Petersdorf - Sportplatz | 05.09.1980 | WA | I | 0,4 | 0,5 | |
| 20 | Südkamp | 11.05.1984 | MI/WA | MI I MI II WA I WA II | 0,4 0,4 0,4 0,4 | 0,5 0,8 / 0,7 0,5 0,5 / 0,7 | |
| 21 | Petersdorf - Eichkamp | 19.04.1984 | WA | II | 0,4 | 0,7 | |
| 27 | Auf dem Esch | 10.03.1995 | WA MI Mie | II II II | 0,4 0,5 0,6 | 0,8 0,8 1,0 | Mindestgröße 650 m ² |

Karte 1a: Alter der Bebauungspläne Bösel



Karte 2b: Auswertung der Bebauungspläne (Ausschnitt Petersdorf)

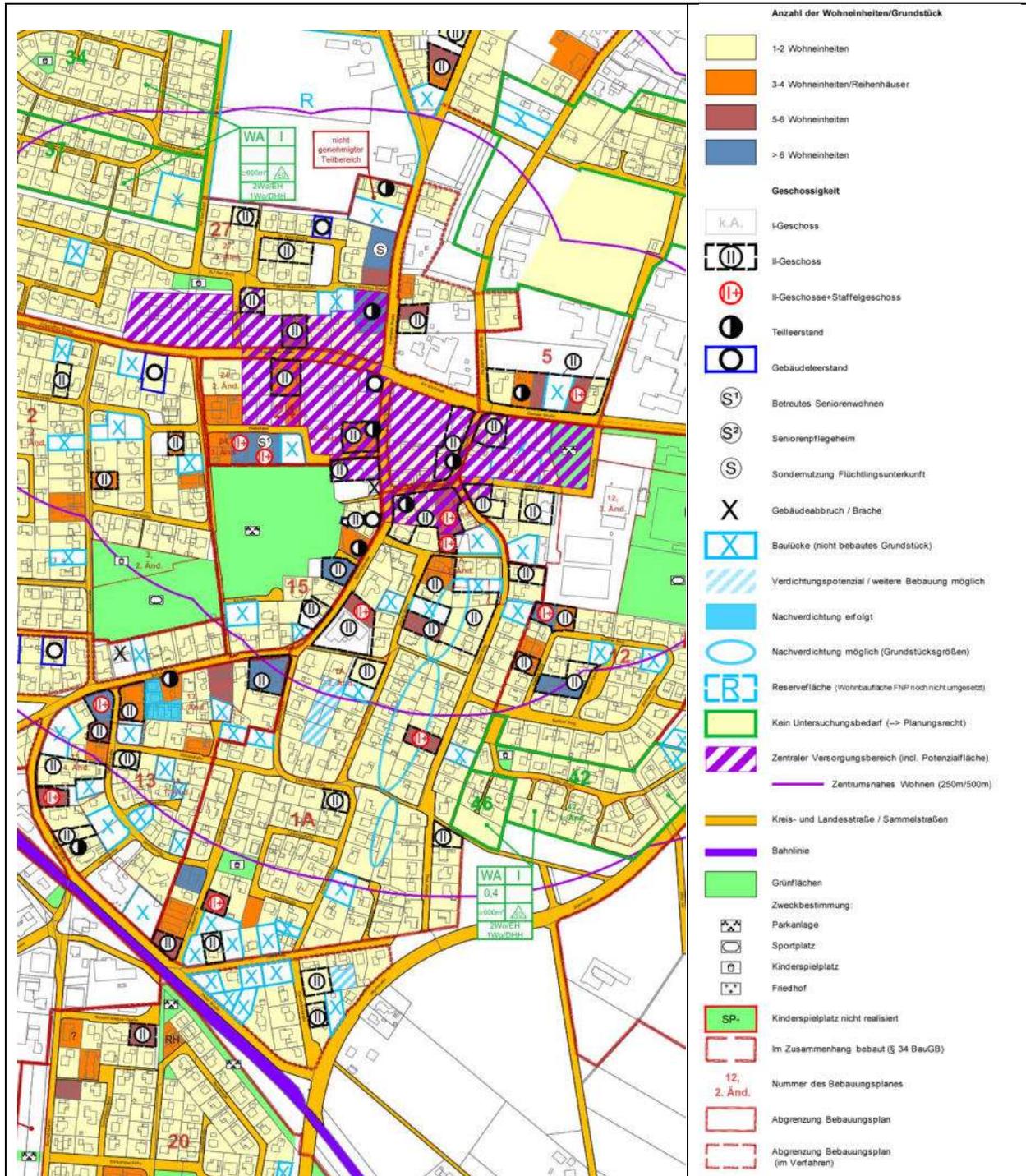


| | | | |
|-----------------|---|---|--|
| | Allgemeine Wohngebiete | | offene Bauweise |
| | Mischgebiete | | nur Einzelhäuser zulässig |
| | Eingeschränkte Mischgebiete | | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | Gewerbegebiete | $\geq 650 \text{ m}^2$ | Mindestgröße der Grundstücke |
| | Eingeschränkte Gewerbegebiete | $\geq 700 \text{ m}^2 \text{ EH} / 350 \text{ m}^2 \text{ DHH}$ | Mindestgröße der Grundstücke bei Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften |
| | Industriegebiete | | Gemeinbedarfsflächen |
| | Sonstige Sondergebiete | | Zweckbestimmung: |
| | Anzahl der Wohneinheiten (WE)/ Gebäude (GB), Einfamilienhaus (EH), Doppelhaushälfte (DHH) | | Schule |
| | | | Feuerwehr |
| | | | Sportanlage |
| | Wohnungen im Erdgeschoß ausgeschlossen | | Kirche |
| | Geschossflächenzahl | | Kreis- und Landesstraße / Sammelstraßen |
| 0,4 | Grundflächenzahl | | Bahnlinie |
| | Grundfläche | | Grünflächen |
| | Baumassenzahl | | Zweckbestimmung: |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | | Regenrückhaltebecken |
| TH 4,5 FH 10 | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe) | | Parkanlage |
| | | | Sportplatz |
| | | | Kinderspielplatz |
| | | | Friedhof |
| | | | Wasserflächen |
| | | | Fläche für Maßnahmen |
| | | 12, 2. Änd. | Nummer des Bebauungsplanes |
| | | | Abgrenzung Bebauungsplan |
| | | | Abgrenzung Bebauungsplan (im Verfahren) |

2.2 Örtliche Bestandsaufnahme

In der Bestandsaufnahme wurden sowohl die Anzahl der Wohnungen nach Briefkästen² als auch die Anzahl der Geschosse (nach optischen Erscheinungsbild) in den wohngeprägten Siedlungsstrukturen erhoben. Zur Veranschaulichung einer städtebaulichen Dichte wurden die erfassten Daten in den Karten Nr. 3: Bestandsanalyse zusammenfassend dargestellt:

Karte 3a: Bestandsanalyse (Ausschnitt Bösel)



² dient lediglich der Beurteilung der städtebaulichen Dichte und erhebt nicht den Anspruch der exakten Ermittlung der Wohnungsanzahl

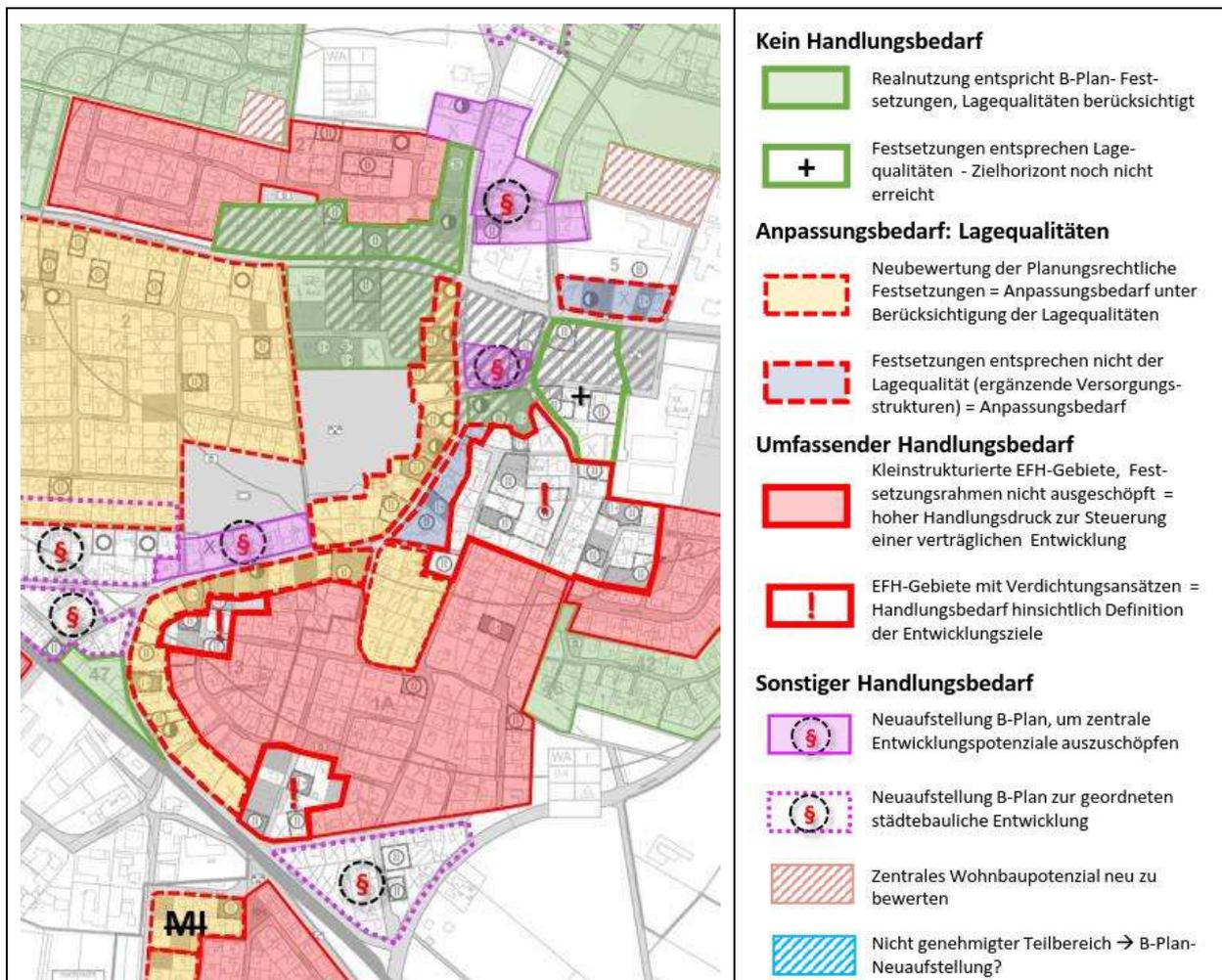
- In den sonstigen EFH-Gebieten insbesondere an Siedlungsrändern prägende eingeschossige Bebauung.
- Ältere EFH-Gebiete, in denen das Planungsrecht (zumeist zwei Geschosse) nicht ausgeschöpft wurde.

Allgemein:

- Eine zweigeschossige Bebauung bedeutet nicht zwangsläufig die Unterbringung mehrerer Wohneinheiten. Umgekehrt werden bis zu 8 Wohneinheiten auch in eingeschossiger Bauweise untergebracht.
- Die bisherige Verdichtung verläuft beliebig → Punktuelle zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in einem ansonsten noch überwiegend Einfamilienhaus dominierenden Bereich.
- Städtebaulich für die Verdichtung geeignete Lagequalitäten sind nicht ausreichend über das Planungsrecht definiert.

Um die sich aus der Bestandsanalyse und der Bewertung ergebenden, vielschichtigen Handlungsbedarfe zusammenfassend und strukturiert für den Hauptort Bösel wiedergeben zu können, wurde eine Übersichtskarte erstellt:

Karte 4: Bewertung – Handlungsbedarfe



Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab bei dem zentralen Versorgungsbereich nur einen bedingten Handlungsbedarf. Im Bereich der Straße Am Kirchplatz ist es empfehlens-

wert, die zukünftige städtebauliche Entwicklung über die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern.

Die jüngeren Bebauungspläne weisen ebenfalls keinen Handlungsbedarf auf, sondern dienen vielmehr als Orientierungs-Maßstab für planungsrechtliche Festsetzungen in vergleichbaren Lagen und Strukturen. Die Geltungsbereiche der aktuellen Bebauungspläne, die sich noch in der Umsetzung oder in Aufstellung befinden, wurden lediglich nachrichtlich übernommen.

B) Petersdorf

Nutzung / Geschossigkeit / Anzahl von Wohnungen

- Die Hauptstraße K 149 als Ortsdurchfahrt ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt (Kirche, Schule, Kindergarten, geschäftliche Nutzungen). Nur im westlichen Abschnitt gibt es vermehrt zweigeschossige Gebäude. Nur in dreien sind mehr als drei bis maximal sechs Wohneinheiten zu verzeichnen.
- In den übrigen Gebieten sind nur vereinzelt zwei Vollgeschosse (Beim Schullenort, Am Grotegersberg) mit bis zu vier Wohneinheiten vorhanden.
- Die Siedlungsstruktur in Petersdorf wird durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Es dominiert die eingeschossige Bebauung, die in den neueren Baugebieten allerdings durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Staffelgeschossen aufgebrochen wird.

Allgemein → Handlungsbedarf:

Verglichen mit dem Hauptort ist in Petersdorf das städtebauliche Konfliktpotenzial durch nicht ausgeschöpfte Baurechte als wesentlich geringer einzustufen. Nur in den Bebauungsplangebieten Nr. 18 und Nr. 21 sind planungsrechtliche Vorgaben nicht umgesetzt: die reale Bebauung bleibt unter der festgesetzten Zweigeschossigkeit bis auf zwei Gebäude zurück. Umbruchtendenzen sind in den Siedlungsstrukturen in Petersdorf noch nicht zu erkennen. Gleichwohl ist die nachträgliche städtebauliche Steuerung durch Dichtezonen in Petersdorf angezeigt, um nachbarschaftliche Konflikte zukünftig zu vermeiden und das vorhandene Entwicklungspotenzial besser auszuschöpfen.

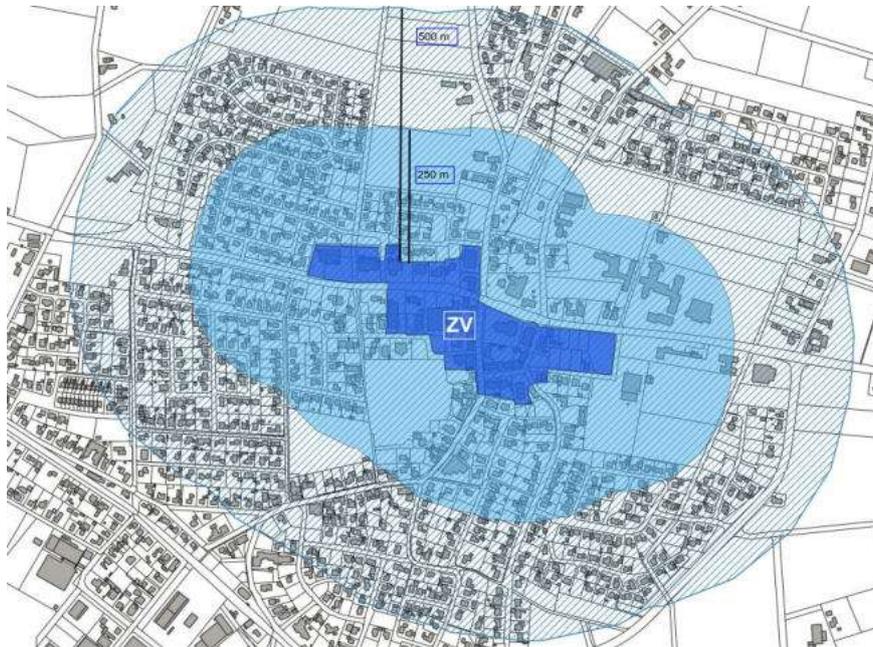
Handlungsbedarfe (Vergleich reale Bebauungsstruktur, planungsrechtliche Festsetzungen)

- Der zentrale Bereich in Petersdorf wird durch eine Satzung gemäß § 34 BauGB geregelt. Es wird empfohlen Bebauungspläne aufzustellen, um die unterschiedlichen Lagequalitäten planungsrechtlich zu sichern und die Umsetzbarkeit der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale zu ermöglichen. Gleichzeitig können nicht erwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an aktuelle, vor Ort ableitbare Standards zu Art und Maß der baulichen Nutzungen (z.B. keine Festsetzungen von Kleinsiedlungsgebieten (WS), ausreichende GRZ-Festsetzungen bei Mischgebieten (MI): GRZ 0,6).
- Rücknahme nicht ausgeschöpfter Baurechte bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohneinheiten.

2.4 Ermittlung zentraler Wohnlagen in Bösel

Bildung von Pufferzonen um den definierten Zentralen Versorgungsbereich

Um die Lagequalitäten der einzelnen Wohnquartiere einheitlich bewerten zu können, wurde um den festgestellten zentralen Versorgungsbereich Pufferzonen im Abstand von 250m und 500m gebildet. Dieses Hilfsmittel erleichtert die Definition von zentralen Wohnlagen und ist zudem Orientierungsmaßstab für die anschließende Konzeptbildung.



3. ZIELKONZEPT ZUR VERTRÄGLICHEN NACHVERDICHTUNG

Unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen wurde ein Zielkonzept für die zukünftige Entwicklung mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen erarbeitet.

In den Zonen wurden einerseits die vorhandenen vorgefundenen baulichen Strukturen, die Lagequalitäten (Ortszentrum, übergeordneten Verkehrswege) und andererseits die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Es war ausdrücklicher Wunsch der politischen Gremien, nicht nur Strukturen zu konservieren, sondern einen Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Nachverdichtungspotenziale vorzusehen und zu steuern.

Nach Auswertung der Analysen wurden die Bestandsquartiere unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf

- die Anzahl der zulässigen Geschosse
- die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
- m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

eingeteilt.

Das Konzept stellt einen generalisierten Orientierungsrahmen dar, der ausreichend Raum lässt, auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene passgenau und kleinräumig abgestimmte Festsetzungen zu treffen. Die Entwicklungszonen zur Steuerung der zukünftigen Innenentwicklung besitzen mit den oben beschriebenen Kriterien ein notwendiges Maß an Bestimmtheit, sind aber gleichzeitig flexibel genug für eine räumlich konkrete Ausgestaltung auf der nachgeschalteten Ebene.

Gleichzeitig soll das Konzept als verwaltungsinterne Beratungsgrundlage für Bauwillige dienen. Dabei können Ausnahmen begründet (öffentliches Interesse) und verträglich zugelassen werden (z.B. besondere Wohnformen, wie betreutes Wohnen, Seniorenbungalows, Mehrgenerationenhäuser, in sich geschlossene Konzepte).

Die unterschiedlichen Zonen erfüllen unterschiedliche Funktionen und wurden dementsprechend definiert und aus den Beständen abgeleitet. Eine begründete Anpassung der Zonen ist möglich.

3.1 Hauptort Bösel: Verdichtungszone und Plankonzept

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 4 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet und beschlossen:

Zone 1 (violette Zone) stellt die Zone mit höchster Dichte (neben dem zentralen Versorgungsbereich) dar. Hierbei handelt es sich um Bereiche mit Ergänzungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich, in denen sowohl zentrales Wohnen, Sonderwohnnutzungen und auch geschäftlich/gewerbliche Nutzungen stattfinden sollen. Eine Begrenzung der Wohndichte über Wohneinheiten erscheint hier wenig sinnvoll.

Zone 1 (Violett):

- Maximal III Geschosse mit zwingender II-Geschossigkeit,
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) nicht zulässig
- Keine Begrenzung der Wohneinheiten

Die **Zone 2 (blaue Zone)** stellt die Zone mittlerer Dichte dar und umfasst die überwiegend wohngepprägten zentrumsnahen Bereiche und straßenbegleitende Zonen entlang wichtiger Wohnsammelstraßen (z.B. Eschstraße). Die Strukturen in dieser Zone weisen bereits aktuell Verdichtungsansätze auf. In Zone 2 soll die Idee des zentrumsnahen Wohnens weiterentwickelt und ausgeschöpft werden: Es handelt sich um Bereiche, die sich aufgrund der Zentrumsnähe oder ihrer Lage mit Ergänzungsfunktion für Mietwohnungsbau (z.B. kleinere, altersgerechte Einheiten) im besonderen Maße eignen. In diesen Lagen ist es städtebaulich sinnvoll und gewollt eine Innenverdichtung im Sinne einer Weiterentwicklung zuzulassen.

Zone 2 (Blau):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens 120 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zone 3 (rote Zone) umfasst im Wesentlichen die älteren EFH-Gebiete mit bisher nicht ausgeschöpften Festsetzungen (I-II Vollgeschosse, nur vereinzelt Reglementierung der Wohneinheiten). Der Bebauungsplan Nr. 2, der im Jahr 2015 mit den Festsetzungen zur Reduzierung der Wohneinheiten auf 4 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte geändert wurde, stellt hier den Orientierungsrahmen für die zukünftigen Entwicklungsziele. Die Strukturen in dieser Zone weisen bisher nur punktuell entsprechende Verdichtungsansätze auf.

Zone 3 (Rot):

- Maximal **II** Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal **4** Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens **200 m²** Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

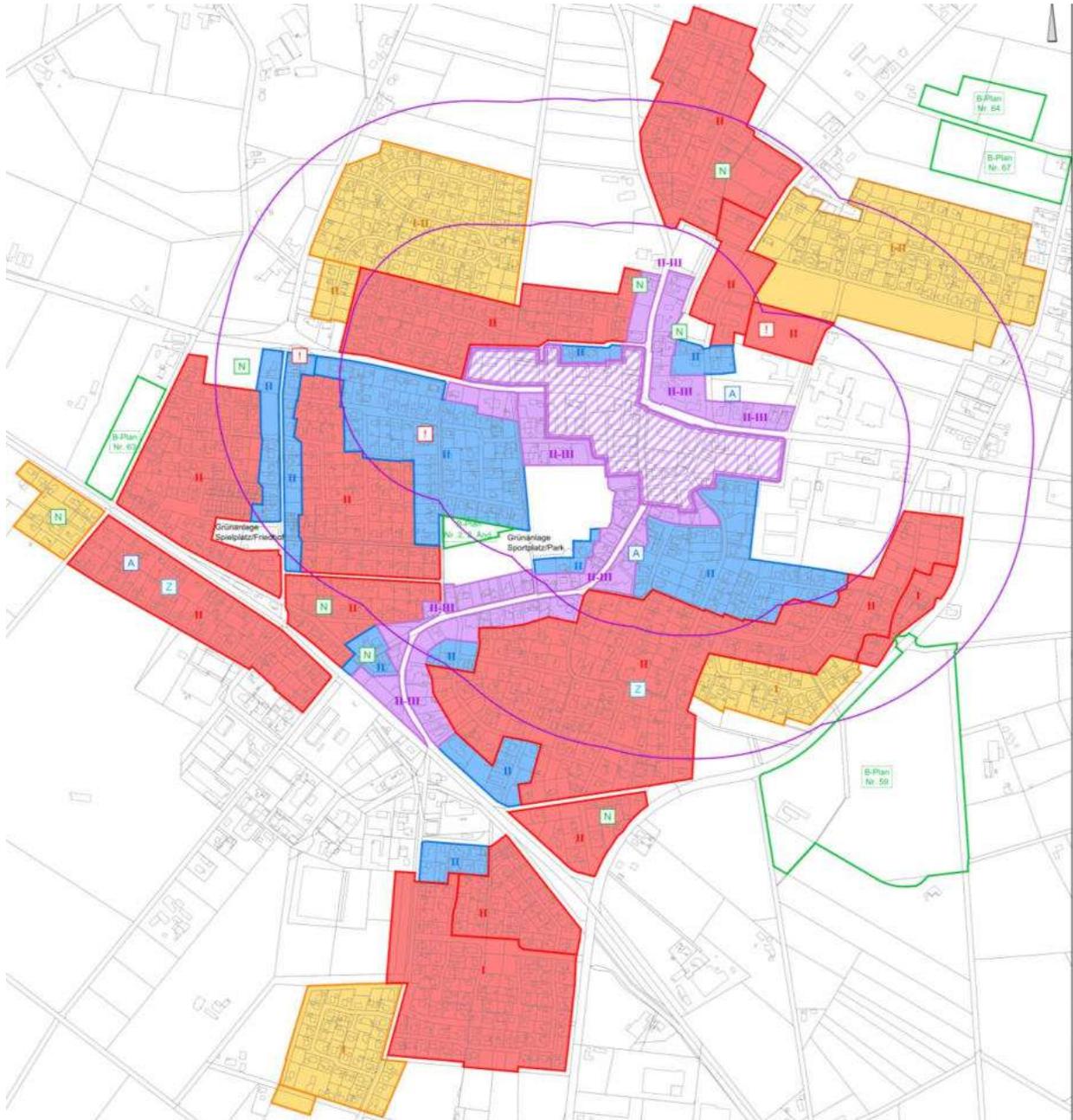
Die Zone 4 (gelbe Zone) stellt den Bereich mit der geringsten Dichte dar und umfasst die zumeist randlichen, neueren EFH-Gebiete. Diese aktuellen Festsetzungen der neueren Bebauungsplangebiete gelten als Orientierungsrahmen für eine Dichtedefinition.

Zone 4 (Gelb):

- Maximal **II** Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) nicht zulässig
- Maximal **2** Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens **300 m²** Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zonen berücksichtigen die spezifische und die prägende Struktur in der Gemeinde Bösel und weisen noch einen Entwicklungsspielraum auf.

Dichtekonzept Hauptort Bösel



Dichtezonen

-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Zentrumsnahes Wohnen (250m/500m)
-  Zone 1 (keine Begrenzung der WE pro Gebäude)
-  Zone 2 (max. 8 WE), min. 120 m² Baugrundstücksfläche pro WE
-  Zone 3 (max. 4 WE), min. 200 m² Baugrundstücksfläche pro WE
-  Zone 4 (max. 2 WE), min. 300 m² Baugrundstücksfläche pro WE

Geschossigkeit

-  I-II Geschosse
-  II Geschosse
-  II (III) II-III Geschosse (II = zwingend, III = maximal)

Handlungsempfehlungen

-  Anpassungsbedarf → B-Plan jünger als 10 Jahre Nutzung
-  Anpassung: Art der baulichen Nutzung
-  Neuaufstellung B-Plan
-  Zusätzliche Bebauung ermöglichen

3.2 Petersdorf: Verdichtungszone und Plankonzept

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet und beschlossen:

Petersdorf ist hinsichtlich seiner Bebauungsstruktur überwiegend kleinstrukturiert bebaut. Ledig an der Ortsdurchfahrt befinden sich einige, wenige Mehrfamilienhäuser und geschäftliche Nutzungen. Dieser Bereich wird mit der **Zone 2** versehen. Hier sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen gesichert werden und sich die noch vorhandenen Entwicklungspotentiale entsprechend einfügen. Die Höchstwerte für die Nachverdichtung wurden hinsichtlich der dörflichen Prägung gegenüber dem Hauptort entsprechend abgeändert.

Zone 2 (Blau):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens 150 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zone 3 (rote Zone) umfasst im Wesentlichen die älteren EFH-Gebiete mit bisher nicht ausgeschöpften Festsetzungen (I-II Vollgeschosse) im Bereich B-Pläne Nr. 18 und Nr. 21. Bisher sind hier eine II-geschossige Bauweise mit hohen Ausnutzungsziffern festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2 im Hauptort Bösel, der im Jahr 2015 mit den Festsetzungen zur Reduzierung der Wohneinheiten auf 4 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte geändert wurde, stellt auch hier den Orientierungsrahmen für die zukünftigen Entwicklungsziele dar. Bisher gibt es nur punktuell entsprechende Verdichtungsansätze. Baulücken sind nur noch wenige vorhanden.

Zone 3 (Rot):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) **nicht** zulässig
- Maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens **200 m²** Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

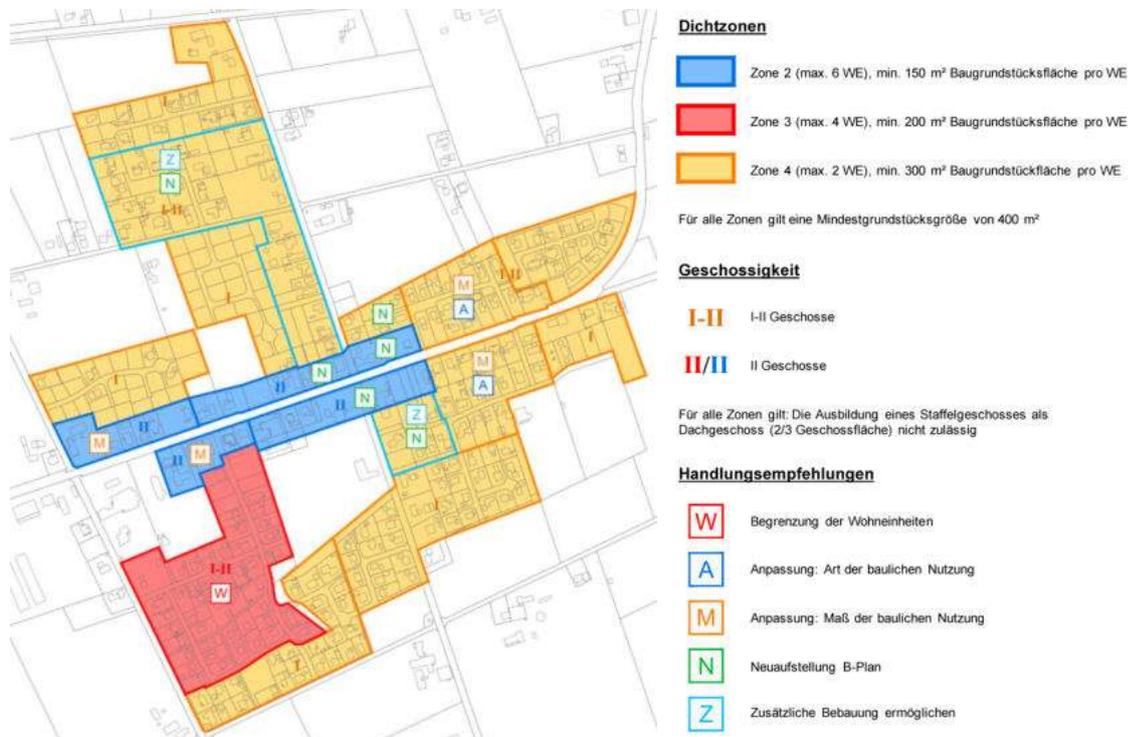
Die Zone 4 (gelbe Zone) stellt den Bereich mit der geringsten Dichte dar und umfasst alle EFH-Gebiete in Petersdorf. Diese aktuellen Festsetzungen der neueren Bebauungsplangebiete gelten als Orientierungsrahmen für eine Dichtedefinition. Für die zentralen Bereiche an der Hülsberger Straße und an der Eichenstraße gibt es bisher keine verbindlichen Bebauungspläne (Vorhaben nach § 34 BauGB) und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 weisen noch „Kleinsiedlungsgebiete“ als Art der baulichen Nutzung auf. In beiden Fällen sollte entsprechend des Konzeptes nachjustiert werden.

Zone 4 (Gelb):

- Maximal II Geschosse
- Wohnen im Dachgeschoss erlaubt
- Staffelgeschoss als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) nicht zulässig
- Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Mindestens 300 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit

Die Zonen berücksichtigen die spezifische und die prägende Struktur in Petersdorf und weisen noch einen Entwicklungsspielraum auf.

Dichtekonzept Petersdorf



3.3 Sonstige Bestimmungen

Neben den in den Zonen festgelegten Bestimmungen zum Maß der baulichen Nachverdichtung als Obergrenzen, wurden folgende textliche Festlegungen als flankierende Maßnahmen getroffen:

- Für alle Zonen gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m²
Hierdurch soll insbesondere bei Teilung von Grundstücksflächen eine ausreichende Größe - insbesondere für eine Hintergrundstücksbebauung - gewährleistet werden.
- Für alle Zonen gilt: Die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss (2/3 Geschossfläche) ist nicht zulässig.
Grundsätzlich sollen Staffelgeschosse nicht als „Dachgeschosse“ errichtet werden, da die nachbarschaftliche Beeinträchtigung gravierender ist (Dachterrassen, umlaufende Balkone). Aber bei zulässigen zwei Vollgeschossen, darf das zweite Geschoss ein Staffelgeschoss sein (= 1 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss). Diese Bestimmung gilt nicht für jüngere Bebauungspläne in der Zone 4 (nach 2000). Hier sind zumeist eine eingeschossige Bauweise bzw. exakte First- und Traufhöhen festgesetzt.
- **Zone 2:**
In den WA-Gebieten der Zone 2 darf die Versiegelung von maximal 75% der Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
Diese Einschränkung gilt insbesondere für die älteren Bebauungspläne, die sich auf die BauNVO vor 1990 beziehen. Eine Versiegelung bis zu 100 % der Grundstücke durch Stellplatzanlagen und sonstige Nebengebäude soll damit verhindert werden.

- **Stellplätze:**
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Damit soll sichergestellt werden, dass es zu keiner Verlagerung von Stellplätzen auf die Wohnstraßen kommt. Es ist ein zusätzliches Regulativ für die Begrenzung von Wohneinheiten allgemein, wenn der notwendige Stellplatznachweis auf den Baugrundstück nicht erbracht werden kann.
- **Hinweis zur Zone I:** Die zwingende II-Geschossigkeit gilt nur bei Bauvorhaben zur Errichtung neuer Wohneinheiten. An- und Umbaumaßnahmen, die nur zur Ergänzung der bestehenden Wohneinheit beitragen, sind davon unberührt.
Damit soll vermieden werden, dass es in dieser Zone bei baulichen Erweiterungen zu nicht zumutbaren Härten kommt.

4. ERKENNTNISSE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat am 28.07.2021 zu einer Bürgerversammlung eingeladen. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde das Konzept eingehend erläutert. Anschließend gab es Gelegenheit Fragen zu stellen und Meinungen zu äußern. Den Interessierten wurde zusätzlich eine 4-Wochen-Frist eingeräumt schriftlich eine Stellungnahme abzugeben. Zusätzlich wurde der Anwohnerschaft, die eine Stellungnahme abgegeben hatten, am 13.10.2021 in einer Bürgerversammlung Inhalt und Umgang mit den eingereichten Stellungnahme erörtert. Insgesamt wurden 49 Stellungnahmen von 46 Bürgerinnen und Bürgern eingereicht.

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte:

□ Das Konzept als Planungsinstrument / Verfahren

- Die Stellungnahmen richten sich gegen das Konzept als solches, befürchten Einschränkungen der Baumöglichkeiten auf ihren Grundstücken und halten das Instrument für unnötig.
- Einige befürworten zwar eine Regelung zur Verringerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten, sehen das Konzept aber nicht als geeignet bzw. ausreichend bestimmt an. Sie hätten lieber Regelungen im Rahmen von B-Plan-Änderungen oder in der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes. Der Umfang der Regelungsinhalte ging von nur First- und Traufhöhe festlegen, über Festsetzungen von Wohneinheiten pro Gebäude bis zu Festsetzungen der GRZ, GFZ, Begrenzung der Stellplatzzahl und Beschaffenheit der Stellplätze (Rasengittersteinen).
- Einige Bürger hätten sich einen weiteren Dialog, mehr Raum zur Beteiligung und mehr Transparenz gewünscht. Es bestand auch der Wunsch, dass der neue Rat sich nochmals mit der Thematik befasst und dann die Beschlüsse fasst.

□ Zonenbildung

- Viele Vorschläge die Zonen anders zu definieren (weniger oder mehr Verdichtung zu lassen)
- Das Empfinden die Zonengrenzen sind willkürlich gesetzt und müssten entsprechend angepasst werden (z.B. an Straßenzügen).
- Grundsätzliche Vorschläge die Zonengrenzen zu verschieben, dabei spielen sowohl Einzelinteressen (Heraus- oder Hereinnahme von Grundstücken) als auch Quartierbezogene Aussagen (Schutz der EFH-Strukturen) eine Rolle.

❑ **Verdichtungsansätze zu massiv / Geschossigkeit**

- Ein Großteil der Anwohnerschaft findet allgemein die Festlegungen der Höchstwerte für die Nachverdichtung zu massiv. Diese Befürchtungen beziehen sich insbesondere auf die Zone 1, die eine maximale III-Geschossigkeit und eine zwingende II-Geschossigkeit vorsieht. Hier wird eine zunehmende „Verstädterung“ befürchtet und bemängelt, dass das „Bewahren“ des Ortsbildes und des Dorfcharakters anscheinend keine Rolle spielt.
- Viele sehen in den vorgesehenen Dichtegraden die Wohn- und Lebensqualität gefährdet, da die vorhandenen Strukturen nicht ausreichend geschützt würden. Sie bezeichnen das Konzept als nicht familienfreundlich und als Investorenplanung.

❑ **Verwertung noch weiter forcieren / Baulandmobilisierungsgesetz anwenden**

- Ein geringerer Teil der Anwohner sieht in der Konzeption eine Einschränkung der zukünftigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
- Generell höhere Verdichtung durch Ausweitung der Zone 1.
- Anwendung des neuen Baulandmobilisierungsgesetz: Die Grundflächenzahl in den Bebauungsplänen als Orientierungswert betrachten (Bewahrung des Eigentums, Schaffung von Wohnraum, keine Einschränkung von Baurechten)

❑ **Natur und Landschaft / Klimaschutz nicht berücksichtigt**

- Einige Anwohner vermissen die generelle Beschäftigung mit den Themen wie Erhalt von Grünstrukturen und Maßnahmen für den Klimaschutz (Versiegelungsgrad reduzieren).

Neben den allgemeinen Hinweisen wurden für einzelne Areale/Grundstücke Anträge gestellt, diese im Konzept anders auszuweisen bzw. zu berücksichtigen (andere Zonenzuordnung).

Zudem wurden folgende Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung abgegeben:

- Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes
- Nebenanlagen an GRZ anzurechnen
- Stellplätze mit Rasengittersteinen, sind auf dem Grundstück zu organisieren
- Firsthöhe auf 11m begrenzen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades bei max. 65%
- Versiegelungsgrad minimieren
- Aspekte des Klima- und Umweltschutzes stärker in das Konzept und den nachfolgenden Bebauungsplänen berücksichtigen
- Keine Schotterflächen als Gartenersatz

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Mehrzahl der Einwendungen gegen eine massive Verdichtung aussprechen. Die Anwohnerschaft sieht in dem Konzept eine „Entwertung ihrer Grundstücke“ im Hinblick auf die heutige bestehende Lebens- und Wohnqualität ihres Quartiers und der ganzen Gemeinde. Ein weitaus geringer Teil spricht sich gegen das Konzept aus, weil sich damit zukünftig die bauliche Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke verschlechtert und somit zu einer „Entwertung“ kommt.

Ziel des Konzeptes ist es in den Bestandsgebieten die Nachverdichtung verträglich zu steuern. Die politischen Gremien mussten demnach eine Abwägung treffen zwischen „Strukturen sichern“ oder „weiterentwickeln durch Potenziale“. Die Dichteempfehlungen des Konzeptes bilden einen Kompromiss zwischen den bestehenden rechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten, der tatsächlichen Bebauungsstruktur und dem gesetzlichen Auftrag der Innenverdichtung. In vielen Bereichen bleiben die Ausnutzungsmöglichkeiten des Konzeptes unter den jetzigen Bebauungsmöglichkeiten zurück.

Die politischen Gremien haben über die Eingaben der Bürgerinnen und Bürger beraten und vereinzelt Anpassungen vorgenommen.

5. FAZIT UND AUSBLICK

Das Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) wurde am 19. Oktober 2021 vom Rat der Gemeinde Bösel beschlossen. Die Zielvorgaben des Dichtekonzeptes dienen nun zukünftig als Orientierungsrahmen und Beratungsgrundlage für Bauvorhaben, um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erzielen. Zur Umsetzung des Dichtekonzeptes ist bei Bedarf eine Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Dabei können Baurechte gesteuert, reduziert oder erhöht sowie auch neu geschaffen werden („Hintergrundstücksbebauung“, § 34 BauGB-Gebiete). Hieraus ergibt sich folgende Handlungsempfehlung:

- ➔ Beurteilung von Bauvorhaben – Prüfung des Einfügens in das Zielkonzept
- ➔ Ggf. Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen, Größe der Baugrundstücke bezogen auf die Wohneinheiten und die Anzahl und Definition der zulässigen Vollgeschosse und weitergehende Festsetzungen, um Verträglichkeit herzustellen.
- ➔ Um Fragen der Entschädigung zu vermeiden, sollten Bebauungspläne, die jünger als 10³ Jahre sind, nicht geändert werden.

Das Konzept ist **ein informelles Instrument**, das grundsätzlich fortgeschrieben, angepasst und auch weiter ausdifferenziert werden kann (→ neuer Ratsbeschluss notwendig). Auf nachgeschalteter B-Plan-Ebene ist es zudem möglich die Grenzen der Zonen kleinräumig und begründet anzugleichen. Insbesondere bei der Konkretisierung für die jeweiligen Bebauungsplanbereiche kann eine Anpassung der Zonen in Betracht kommen.

Es empfiehlt sich grundsätzlich nach einem gewissen Zeitrahmen das Konzept als solches zu evaluieren und die gewonnenen Erkenntnisse aus der bisherigen Praxis einfließen zu lassen. Die Gemeinde hat sich hier einen Zeitrahmen von 2,5 Jahren gesetzt.

Flankierend zum Konzept können weitere Maßnahmen getroffen werden, um zukünftig Bauland zu mobilisieren. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Aspekte genannt:

- Bei neuen Baugebieten Geschößwohnungsbau integrieren und Doppel- und Reihenhäuser ermöglichen
- Ältere Häuser sanieren, Hintergrundstücksbebauung zulassen und effektivere Nutzung älterer Einfamilienhäuser durch entsprechende Umbaumaßnahmen ermöglichen (Fördermöglichkeiten)
- Schrittweise Verdichtung
- Kleinere Einheiten pro Grundstück

³ Nach § 42 [2] BauGB liegt die Entschädigungsfrist bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit. Der empfohlene Zeitrahmen von 10 Jahren enthält somit einen gewissen zeitlichen Sicherheitspuffer.

- Keine Schotterflächen als Gartenersatz
- Baulücken mobilisieren und nutzen
- Auch andere Wohnungsmarktakeure motivieren nicht auf Profit ausgerichtete Wohnungen zu bauen (für unterschiedliche Zielgruppen)

Darüber hinaus können auch einige Anträge dahingehend interpretiert werden, die vorhandenen Potenziale innerhalb von noch nicht umgesetzten Arealen in älteren Bebauungsplänen dahingehend zu prüfen, ob sich einzelne Grundstücke nachträglich für eine Mehrfamilienhausbebauung eignen (z.B. Bernethsdamm oder nördlich der Grundschule).

Die bereits jetzt erkennbaren Veränderungsprozesse haben im Vorfeld gezeigt, dass aktuell der Handlungsbedarf insbesondere in zentralen Lagen so dringlich ist, dass in einem parallelen Arbeitsschritt die entsprechenden Bebauungspläne anzupassen sind.

Die Gemeinde Bösel hat entsprechend Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung von Bebauungsplänen in versorgungsnahen und ortskernrelevanten Lagen beschlossen.