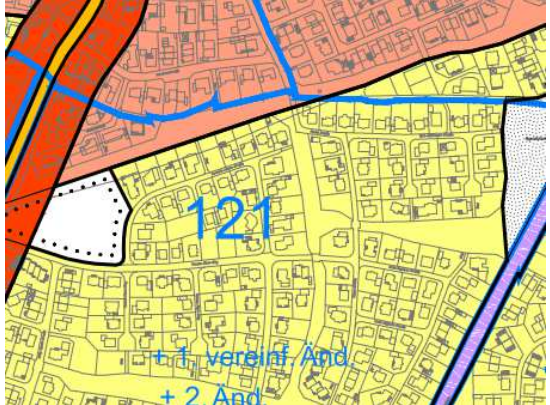
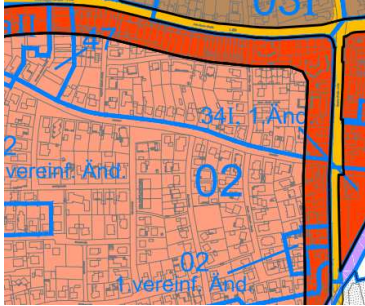
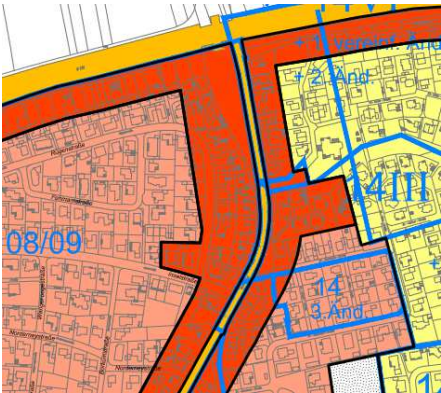
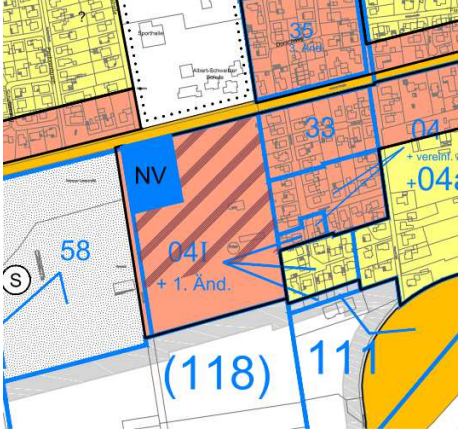


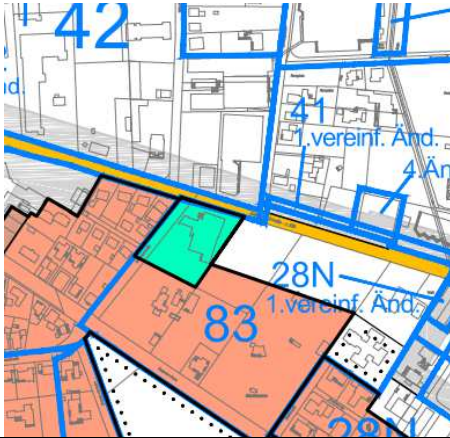
Stadt Cloppenburg – Entwicklungskonzept – Handlungsbedarf (Stand 12. Oktober 2015)

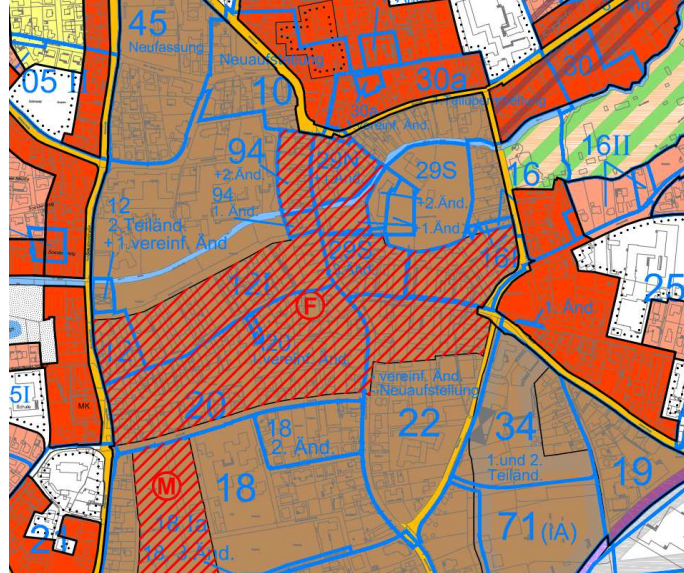
Stufe 1	- Bestandssicherung - keine oder nur geringe zusätzliche Verdichtung in Quartieren mit geringer Dichte	Handlungsbedarf
Kennzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Quartiere, die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt sind, i.d.R. ein Vollgeschoss, mit geringer Grundflächenzahl und Bebauungsdichte, in Teilbereichen auch Reihenhäuser ➤ keine oder nur wenige punktuelle Verdichtungsansätze durch Mehrfamilienhäuser oder zweigeschossige Bauten 	
B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ i.d.R. neuere B-Pläne mit Regelung der Wohnungsdichte sowie Trauf- und Firsthöhen, maximal ein Vollgeschoss ➤ oder ältere B-Pläne, die die zulässige Dichte nicht ausgenutzt haben 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ in den neueren B-Plänen i.d.R. kein Handlungsbedarf, da Bestand und geordnete Entwicklung durch Festsetzungen gesichert ist ➤ in den älteren B-Plänen zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen Rücknahme der baurechtlichen Festsetzungen (Rücknahme der Geschossigkeit, GRZ, Begrenzung Trauf- und Gebäudehöhen, Begrenzung der Gebäudelängen), Regulierung der Wohneinheiten
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhalt der einheitlichen prägenden Strukturen, keine zusätzliche Verdichtung, nur Nachverdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser in bestehenden Baulücken (freie Grundstücke) im Rahmen der vorhandenen Bebauungsstruktur ➤ Nachverdichtung vorrangig durch Baulückenschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestandssicherung
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Max. 1 bis 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus (bei Reihenhäusern ist die Bezugsgröße für die Wohneinheit das Wohngebäude) 	

Stufe 2	- Bestandssicherung und geringe Entwicklung - Nachverdichtung in verträglichen Rahmen in Quartieren mit vorhandener Verdichtung oder Verdichtungsansätzen	Handlungsbedarf
Kennzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Quartiere mit Verdichtungsansätzen durch Mehrfamilienhäuser (i.d.R. zweigeschossig, größeres Bauvolumen, Wohneinheiten für mehrere Parteien überwiegend Einzel- und Doppelhäuser aber auch Reihenhäuser) ➤ Gebiete, deren Einzel- und Doppelhausstrukturen (+Reihenhäuser) in eingeschossiger Bauweise mit Verdichtung durch Mehrfamilienhäusern durchmischte sind ➤ Quartiere, die der Nähe zu wohnungsnaher Versorgung mit Infrastruktur liegen 	
B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ i.d.R. ältere B-Pläne mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ohne weitere Regelung der Dichte und der Gebäudekubatur 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ in den neueren B-Plänen i.d.R. kein Handlungsbedarf, da geordnete Entwicklung und Verdichtung durch Festsetzungen gesichert ist ➤ in den älteren B-Plänen Regulierung der Wohneinheiten zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung, Beschränkung der Gebäudelängen
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sicherung der Verträglichkeit / des Nebeneinanders von Einfamilienhäusern und größeren Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) ➤ Nachverdichtung vorrangig durch Baulückenschließung und Ersatzbauten in verträglichem Rahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestandssicherung und geringe Entwicklung
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Max. 2 bis 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus ➤ Ausnahme 5. Wohneinheit im Dachgeschoss bei Nachweis folgender städtebaulicher Verträglichkeit: <ul style="list-style-type: none"> – Dachgeschoss als ausgebautes beidseitig geneigtes Dach mit maximaler Traufhöhe von 6 m, – Dachgeschoss als eingerücktes Staffelgeschoss mit mindestens 1,50 m Abstand von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses mit maximaler Traufhöhe von 6 m. (bei Reihenhäusern ist die Bezugsgröße für die Wohneinheit das Wohngebäude) 	

Stufe 3	- Bestandssicherung und zusätzliche Entwicklung - Nachverdichtung in Quartieren und Bereichen mit höherer Verdichtung und in zentralen Lagen	Handlungsbedarf
Kennzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Quartiere, die durch verdichtete und zusammenhängende Bereiche mit Bereichen mit Mehrfamilienhäusern, größere Bauvolumen, Wohneinheiten für mehrere Parteien geprägt sind ➤ Quartiere, die überwiegend durch Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäuser geprägt sind, Einzel- und Doppelhausstrukturen untergeordnet ➤ Quartiere, die der Nähe zu wohnungsnaher Versorgung mit Infrastruktur liegen ➤ Bereiche an den Hauptverkehrsachsen mit höherer Verdichtung/ Verdichtungsansätzen 	
B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ältere und neuere B-Pläne mit der Zulässigkeit höherer Verdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei Bedarf Erhöhung der Ausnutzung ➤ Regulierung der Wohneinheiten zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung
Ziel - Verdichtung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestandssicherung und Arrondierung von Bereichen mit Gebäuden für mehrere Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) – Nachverdichtung durch Innenentwicklung ➤ Nachverdichtung in Bereichen mit wohnungsnaher Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportanlagen ➤ Nachverdichtung an den Hauptverkehrsachsen, um zusätzliche Verkehre in den Gebieten zu vermeiden (ÖPNV-Anbindung nutzen) ➤ Nachverdichtung vorrangig durch Ersatzbauten, auch durch Hintergrundstücksbebauung, Zusammenlegung von Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestandssicherung und größere Entwicklung
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Max. 4 bis 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. bis 9 Wohneinheiten, wenn die 9. Wohneinheit im Dachgeschoss angeordnet und mindestens eine Wohnung öffentlich geförderter Wohnraum ist (bei Reihenhäusern ist die Bezugsgröße für die Wohneinheit das Wohngebäude) 	

Stufe 4	- geringe Erhöhung der Nachverdichtung für Wohnprojekte im Umfeld der Nahversorgung-	Handlungsbedarf
Kennzeichnung	➤ Umfeld von Nah- und Einzelhandelsversorgung	
B-Plan	➤ Unterschiedliche	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei Bedarf Bebauungsplanänderung oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan ➤ Festlegung der Ausnutzung und der Wohneinheiten zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung ➤ Bei Bedarf Erhöhung der Ausnutzung/zulässige Wohneinheiten ➤ Ggf. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ziel - Verdichtung	➤ Nachverdichtung in der Nähe von Versorgungsstrukturen	➤ standortbezogene Nachverdichtung
Entwicklungsziel	➤ mögliche Erhöhung um 2 Wohneinheiten der in der Grundstruktur festgelegten Verdichtung nach Prüfung standortbezogener Kriterien bei nachfrageorientierten Wohnprojekten	

Stufe 5	- standortbezogenes besonderes Wohnprojekt	Kein Handlungsbedarf
Kennzeichnung	➤ Kennzeichnung von bestehenden, im Bau befindlichen oder bereits planungsrechtlich vorgesehenen Wohnprojekten	
Entwicklungsziel	➤ Bestandssicherung	

Stufe 6	Entwicklung ohne grundsätzliche Einschränkung Höhere Nachverdichtung im Stadtzentrum	Handlungsbedarf
Kennzeichnung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohnquartiere im inneren Stadtring, die in der Nähe zum Hauptgeschäftszentrum und zum Marktplatz liegen ➤ Wohnquartiere im inneren Stadtring, die in der Nähe öffentlichen Einrichtungen liegen ➤ Wohnquartiere, die mit Infrastruktur durchmischte sind ➤ Gebiete, die bereits durch eine höhere Verdichtung geprägt sind, ➤ Gebiete an den Hauptverkehrsachsen mit höherer Verdichtung 	
B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ältere und neuere B-Pläne mit der Zulässigkeit höherer Verdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei Bedarf Erhöhung der Ausnutzung
Ziel - Verdichtung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schaffung von Wohnraum in Bereichen mit Arbeitsstätten ➤ Sicherung und Arrondierung von Bereichen mit Gebäuden für mehrere Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) – Nachverdichtung durch Innenentwicklung ➤ Nachverdichtung in Bereichen mit wohnungsnaher Infrastruktur, Arbeitsstätten ➤ Nachverdichtung an den Hauptverkehrsachsen, um zusätzliche Verkehre in den Gebieten zu vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestandssicherung und größere Entwicklung im Zentrum
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Begrenzung der Wohneinheiten 	

Im Einzelfall sind Abweichungen von den festgelegten Wohneinheiten für besondere Wohnprojekte möglich, wenn die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen ist.