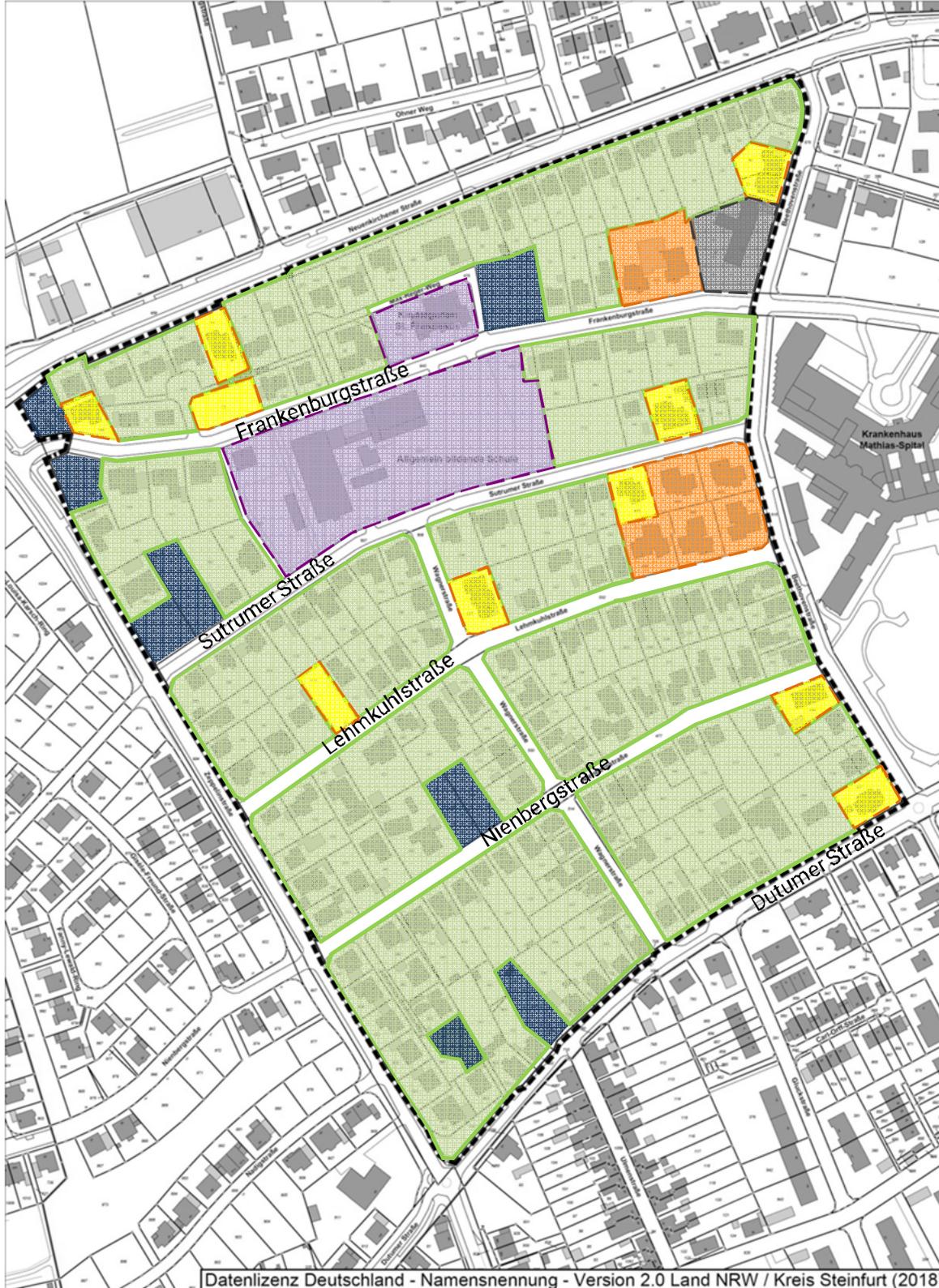


Bebauungsplan Nr. 74
Kennwort: "Wohnviertel westlich Mathias-
Spital"

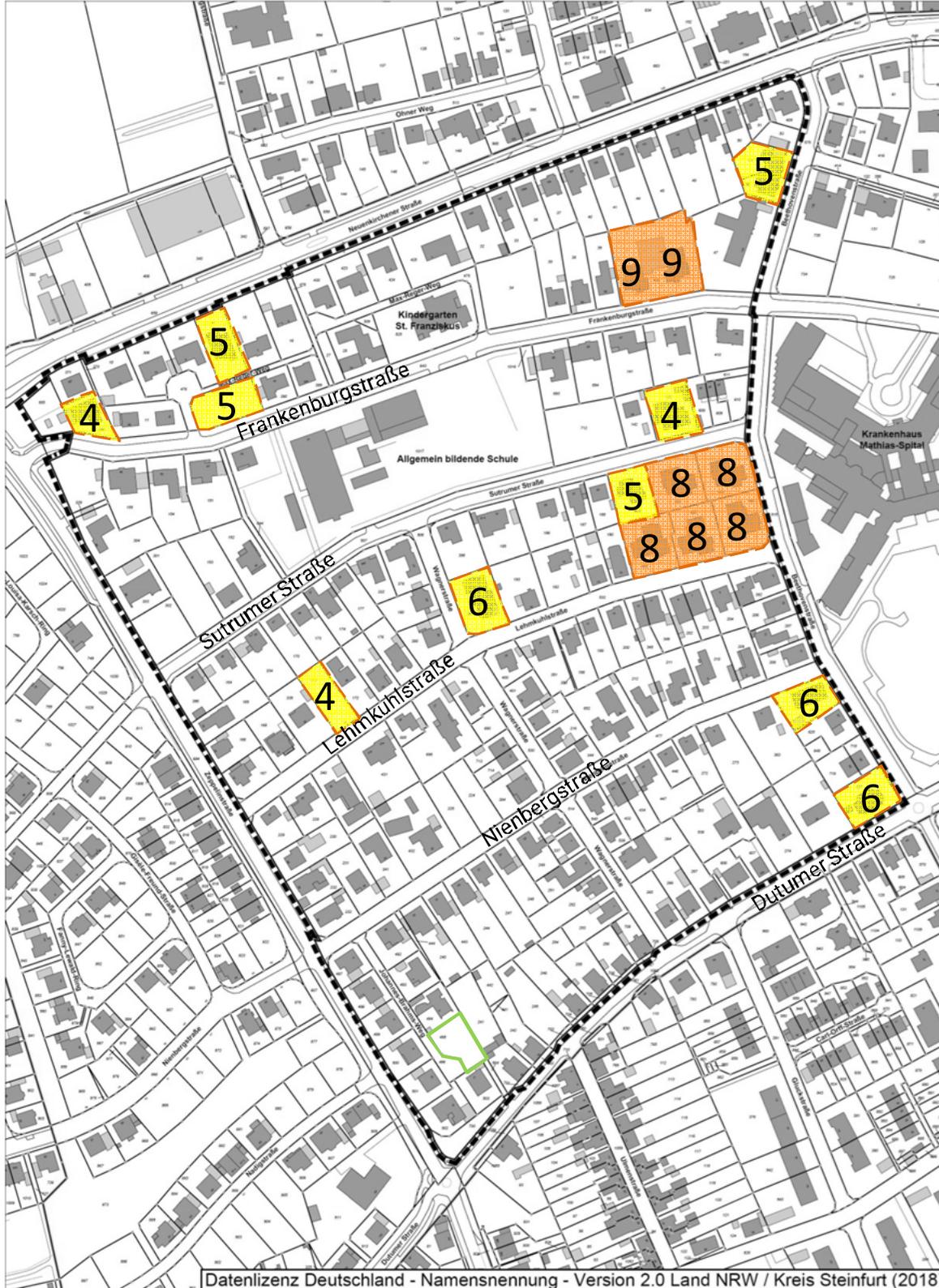
Bestandsanalyse & Konzeptentwurf für die Beschränkung der Wohneinheiten



Bestandsaufnahme Wohneinheiten

- 1 – 2 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhaus
- 4 – 6 Wohneinheiten
- 8 – 9 Wohneinheiten
- Baulücke
- soziale Einrichtung
- sonstige Nutzung

Quelle: Bauaktenrecherche und Ortsbegehung



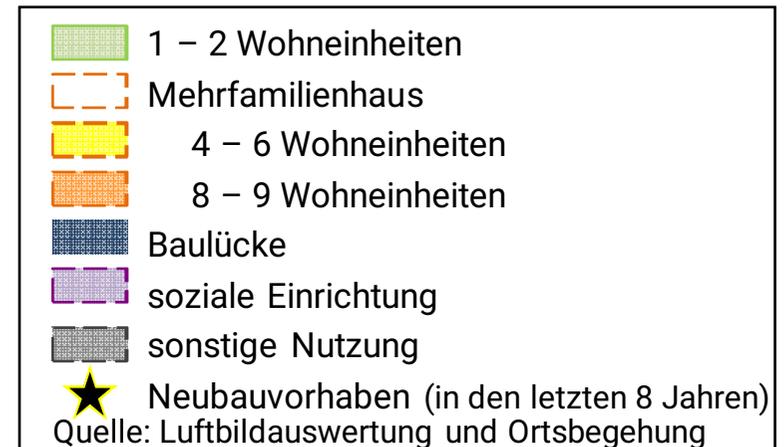
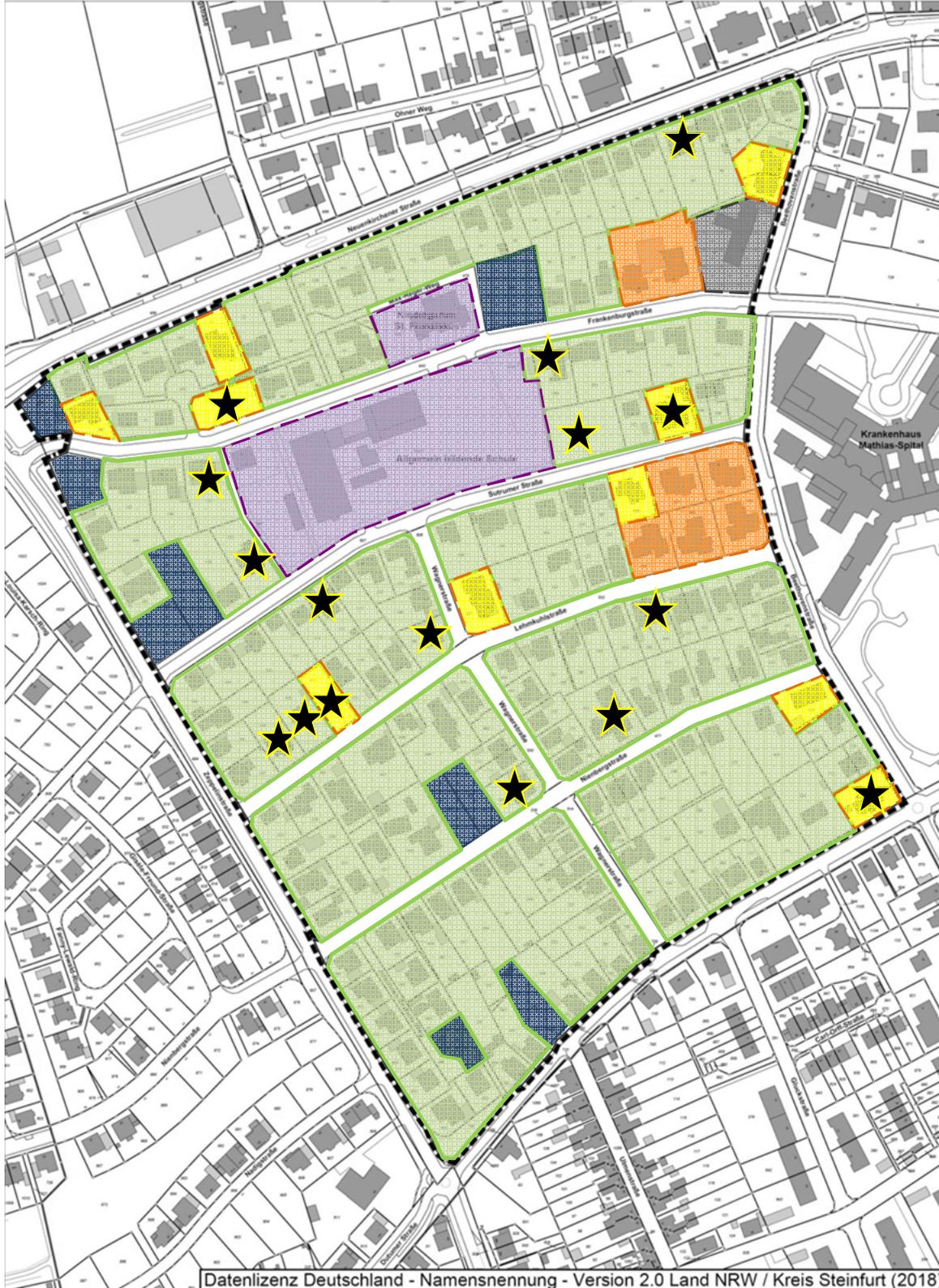
Bestandsaufnahme Fokus Mehrfamilienhäuser

- derzeit sind 16 Mehrfamilienhäuser vorhanden, ein weiteres ist im Bau
- die Anzahl der Wohneinheiten variiert zwischen vier und neun

-  Mehrfamilienhaus
-  4 – 6 Wohneinheiten
-  8 – 9 Wohneinheiten

Quelle: Bauaktenrecherche und Ortsbegehung

Bestandsaufnahme Bautätigkeit in den letzten Jahren und verbliebene Baulücken





Grundstück Bauvorhaben



Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhaus



Einfamilienhausbebauung



Straßenansicht



Einfamilienhausbebauung



Mehrfamilienhausbebauung

Quelle: Ortsbegehung



Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhaus (Neubau)



Einfamilienhausbebauung



Mehrfamilienhausbebauung



Einfamilienhausbebauung



Baulücke



Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhaus

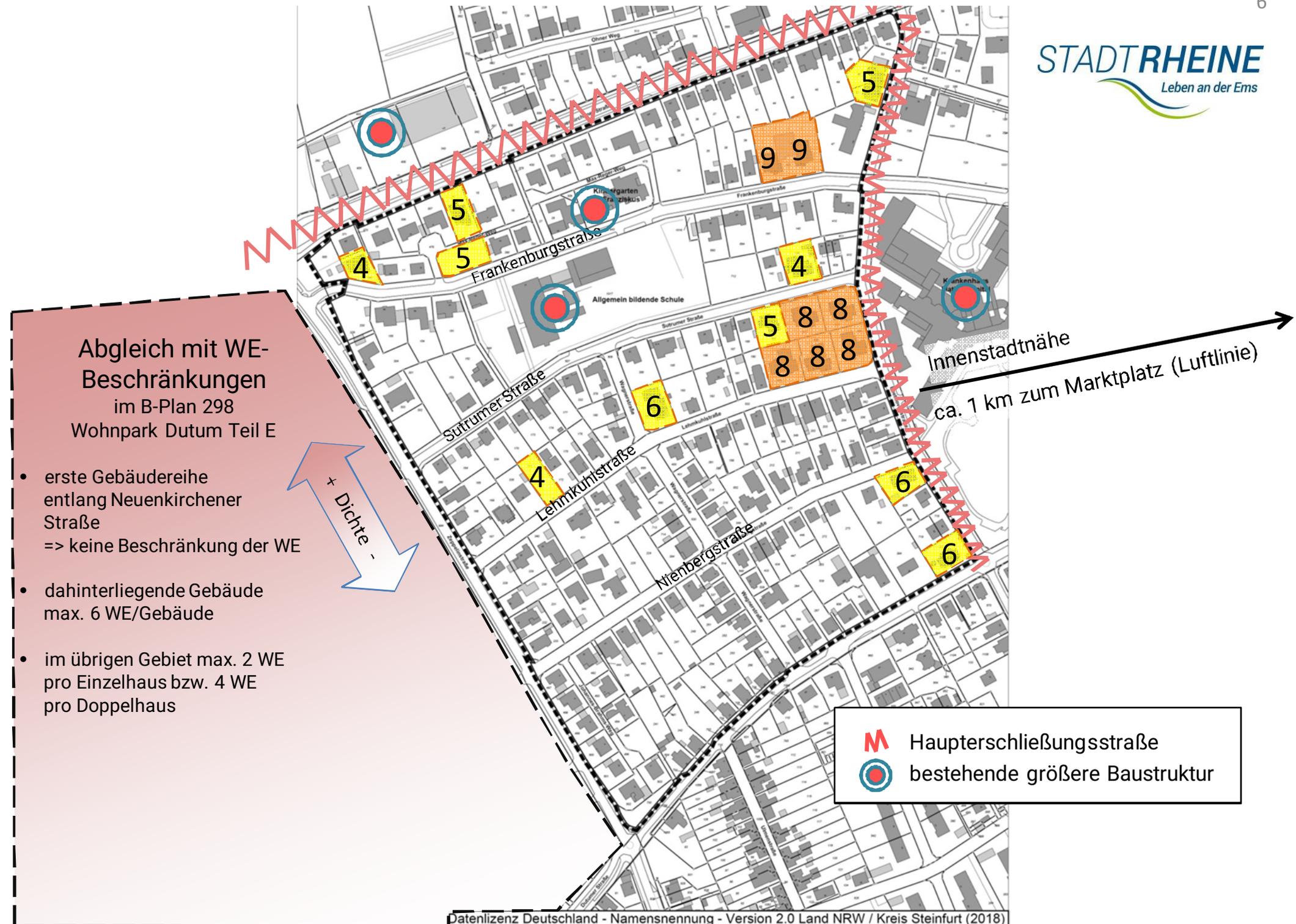


Mehrfamilienhausbebauung



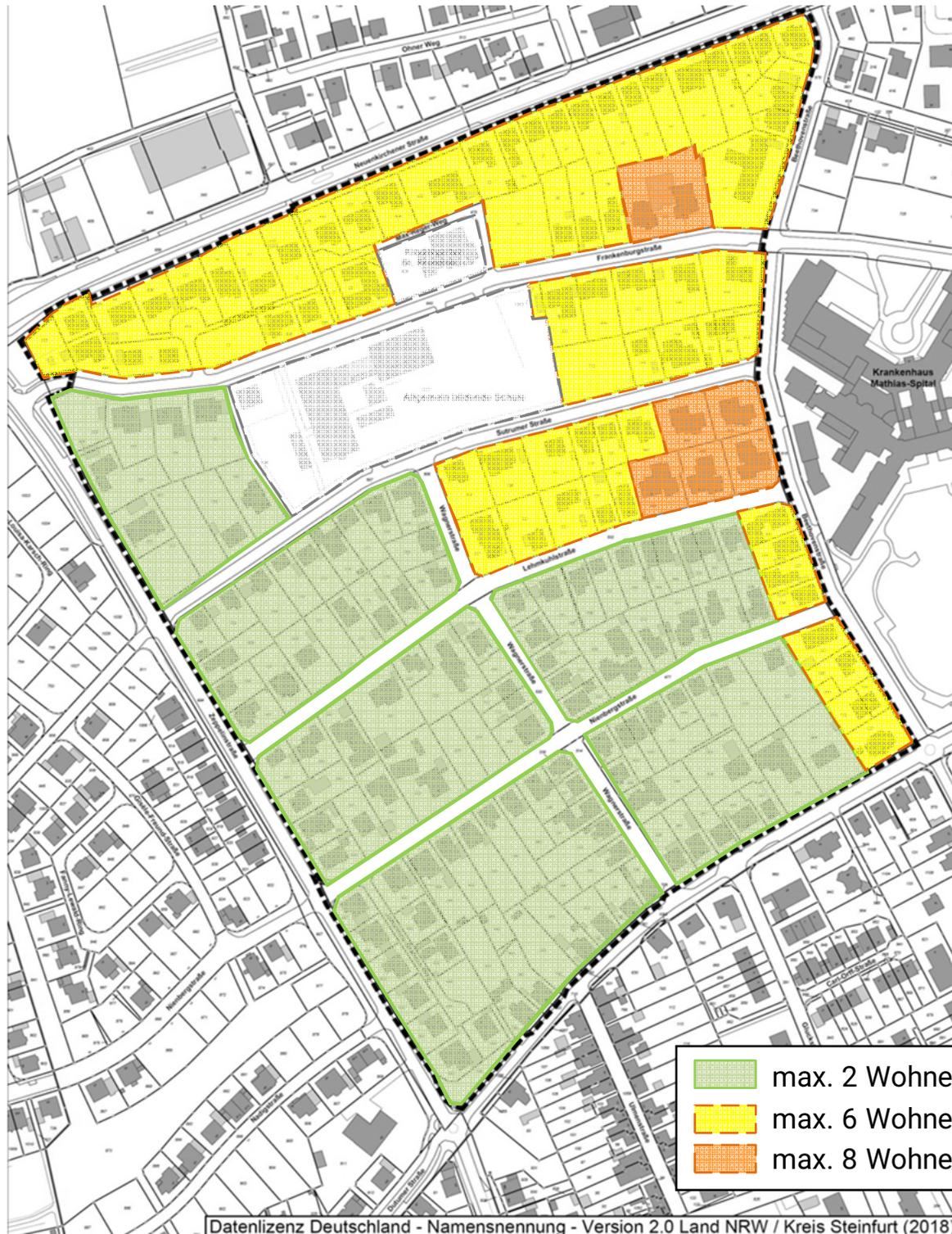
Einfamilienhausbebauung

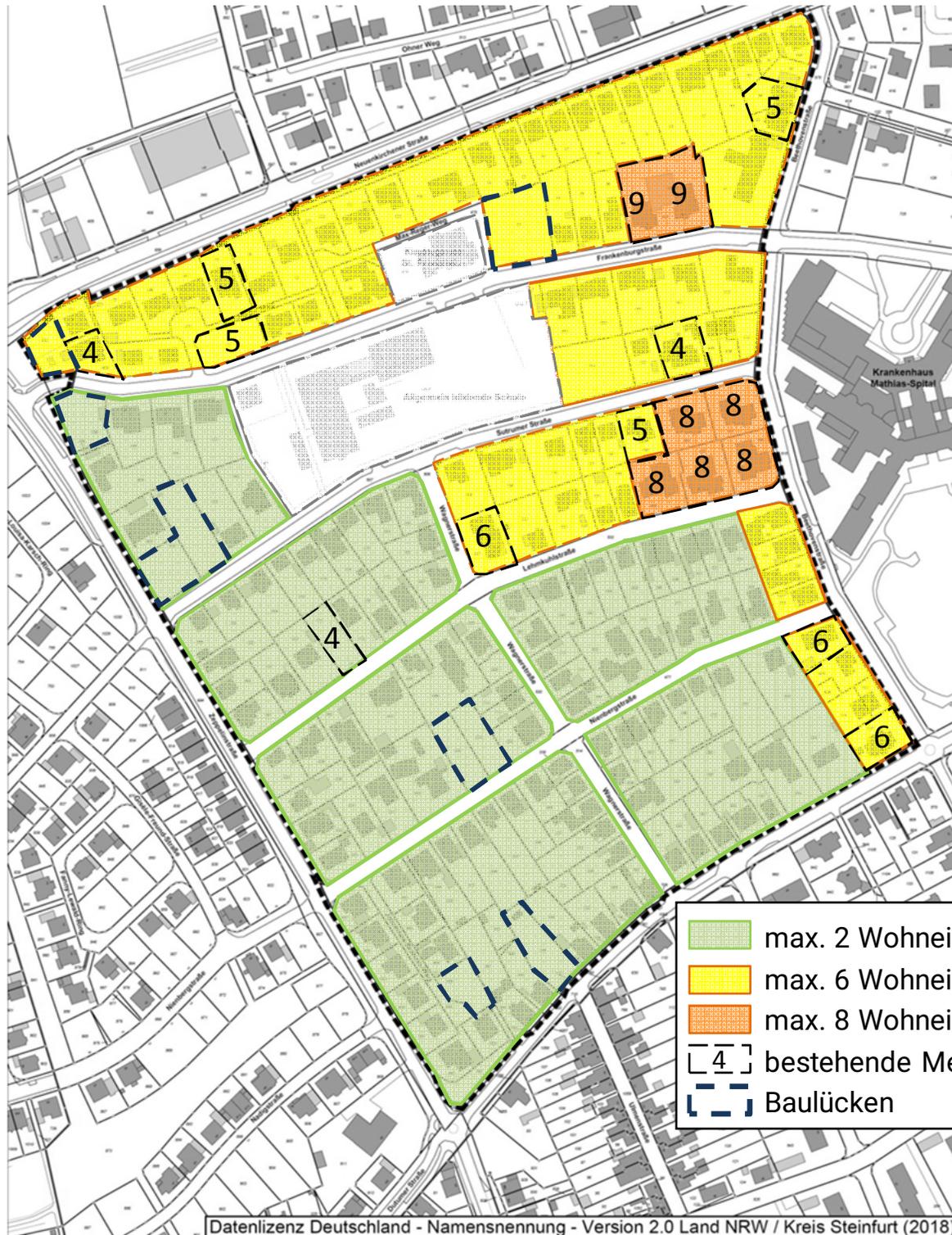
Quelle: Ortsbegehung



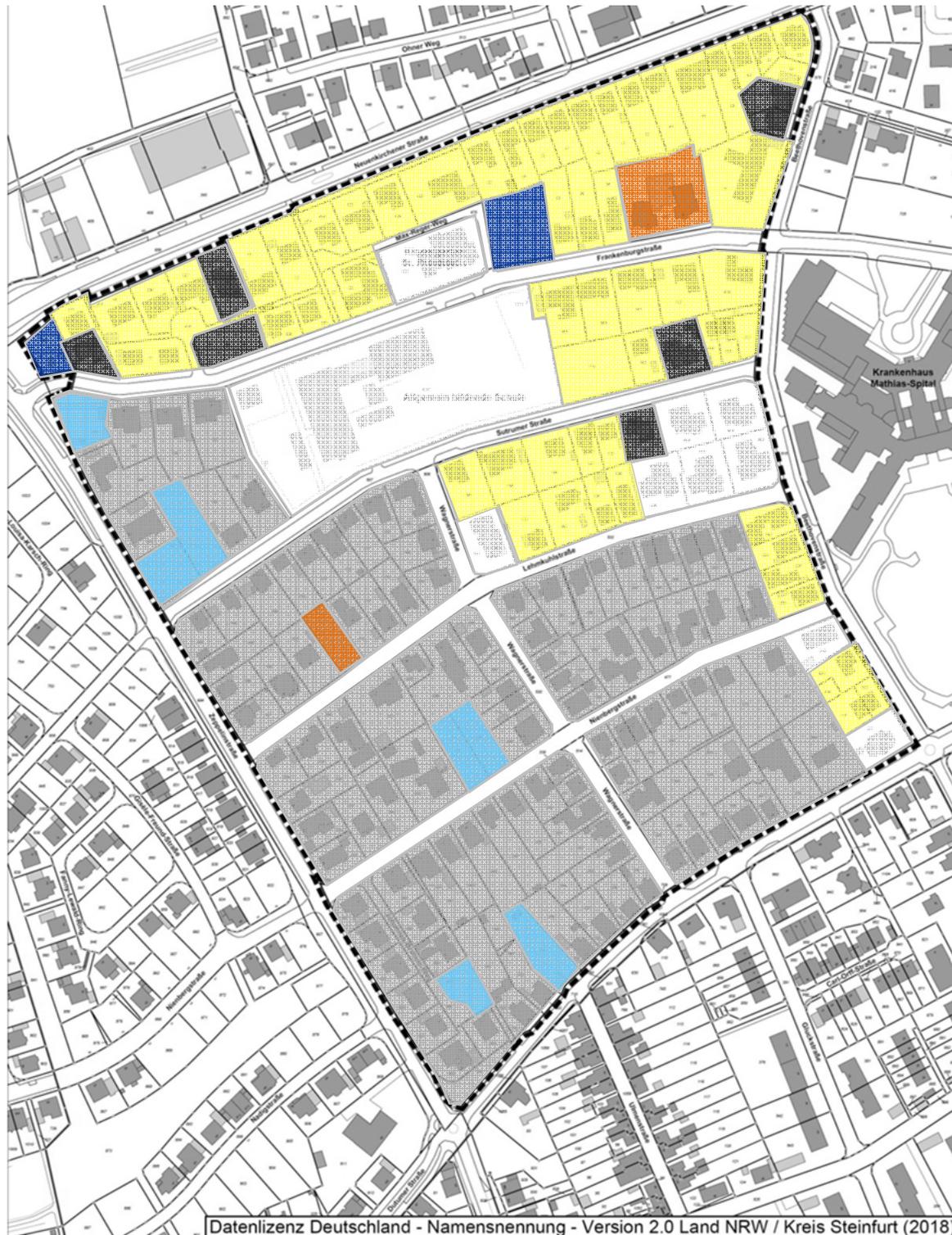
Konzept

- aufgrund der Nähe zur Innenstadt und tlw. bestehender Vorprägung verträgt das Gebiet eine maßvolle Nachverdichtung
- vorgesehen ist eine Abstufung der Zulässigkeit der Wohneinheiten (2 bzw. 2+2 / 6 / 8 WE)
- Berücksichtigung der Vorprägung: Die zulässige Bebauung orientiert sich an den schon bestehenden Mehrfamilienhäusern und solitären Gebäuden (Mathias-Spital, Grundschule, Kita)
- entlang der Hauptverkehrsstraßen wird aufgrund der hier festgestellten Vorprägungen und im Abgleich mit den Festsetzungen beim Wohnpark Dutum eine Zulässigkeit von bis zu 6 WE/Gebäude vorgeschlagen
- die Prägung des übrigen Gebietes durch freistehende Einfamilienhausbebauung wird gesichert
- Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen (Wohnpark Dutum)





-  max. 2 Wohneinheiten / Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte
-  max. 6 Wohneinheiten / Wohngebäude
-  max. 8 Wohneinheiten / Wohngebäude
-  bestehende Mehrfamilienhäuser (Anzahl WE)
-  Baulücken



-  von Baulücke zu Mefa (max. 6 WE)
-  von Baulücke zu Efa (max. 2 WE)
-  von Efa zu Mefa (max. 6 WE)
-  Nachverdichtung innerhalb Mefa
-  Nachverdichtung innerhalb Efa
-  keine Nachverdichtung möglich
-  Bebauung mit Bestandsschutz