

# WENDTORF

## B-PLAN 13 - EINFÜHRUNG



### Was ist ein Innenbereich?

Baugesetzbuch (BauGB):

Fall 1: Flächen mit Bebauungsplan  
(§ 30 BauGB)

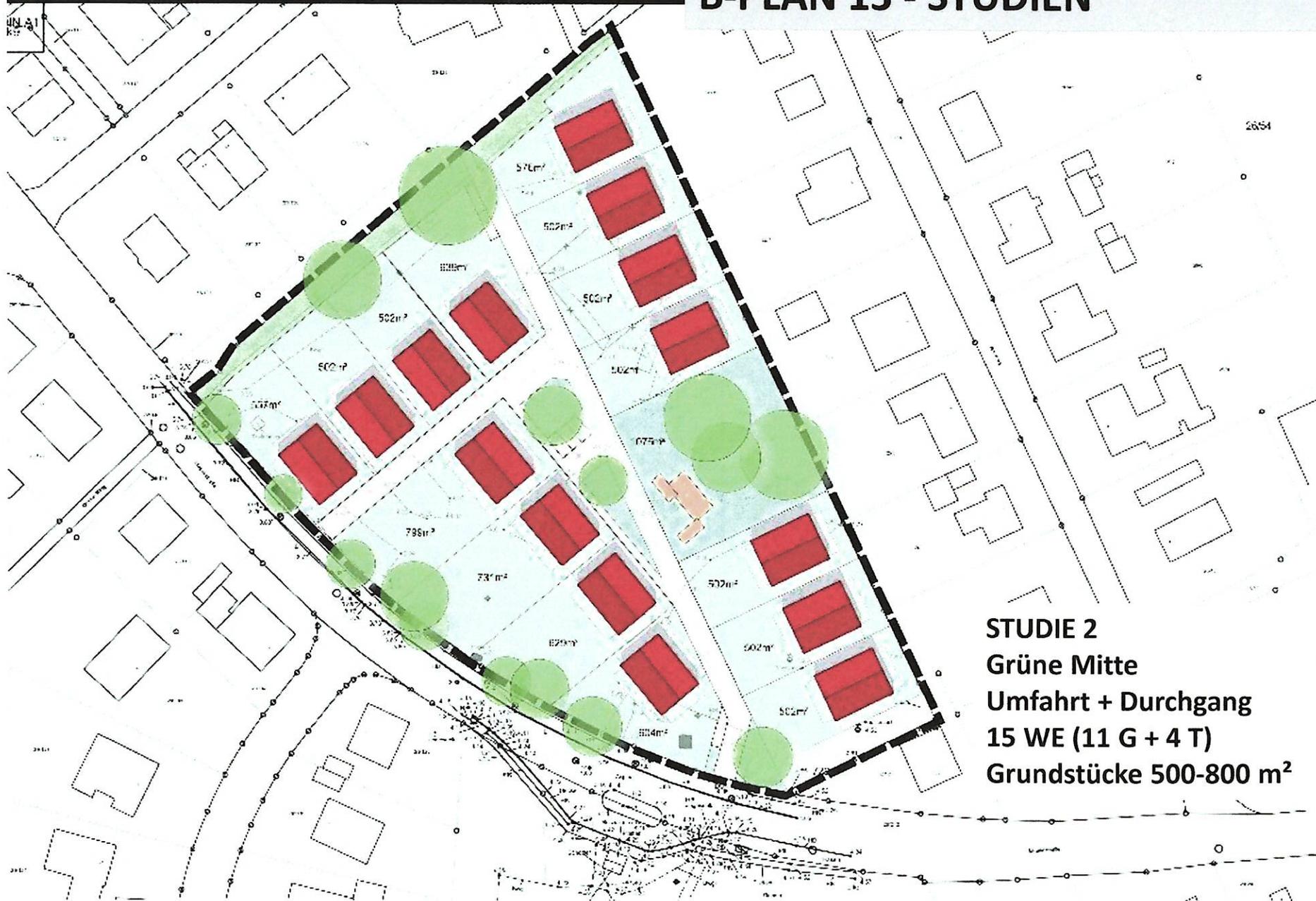
Fall 2: Im Zusammenhang bebaute Ortsteile  
(§ 34 BauGB)



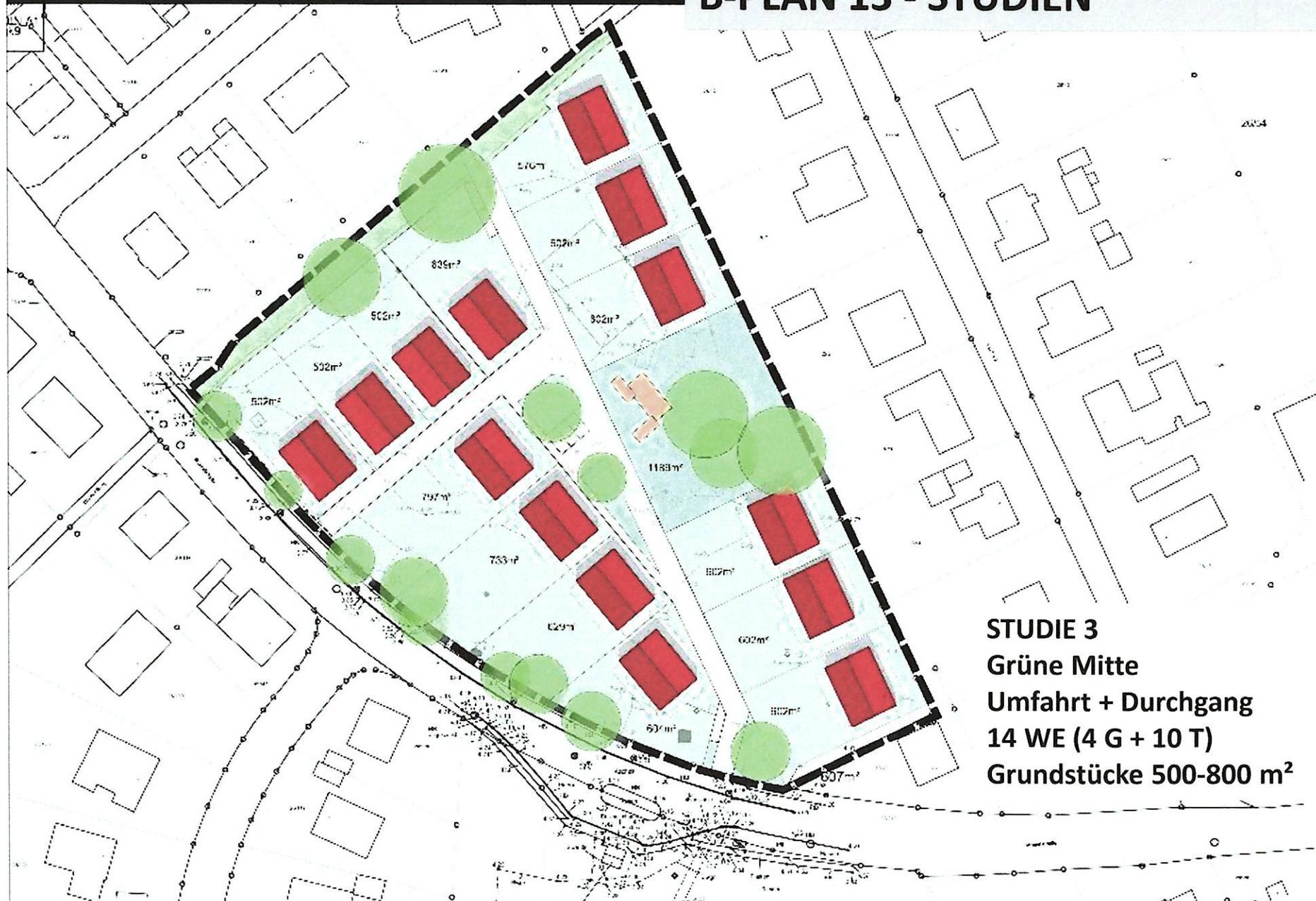
**STUDIE 1**  
**Umfahrt + Durchgang**  
**18 WE (15 G + 3 T)**  
**Grundstücke 500-600 m<sup>2</sup>**

# WENDTORF

## B-PLAN 13 - STUDIEN



**STUDIE 2**  
**Grüne Mitte**  
**Umfahrt + Durchgang**  
**15 WE (11 G + 4 T)**  
**Grundstücke 500-800 m<sup>2</sup>**

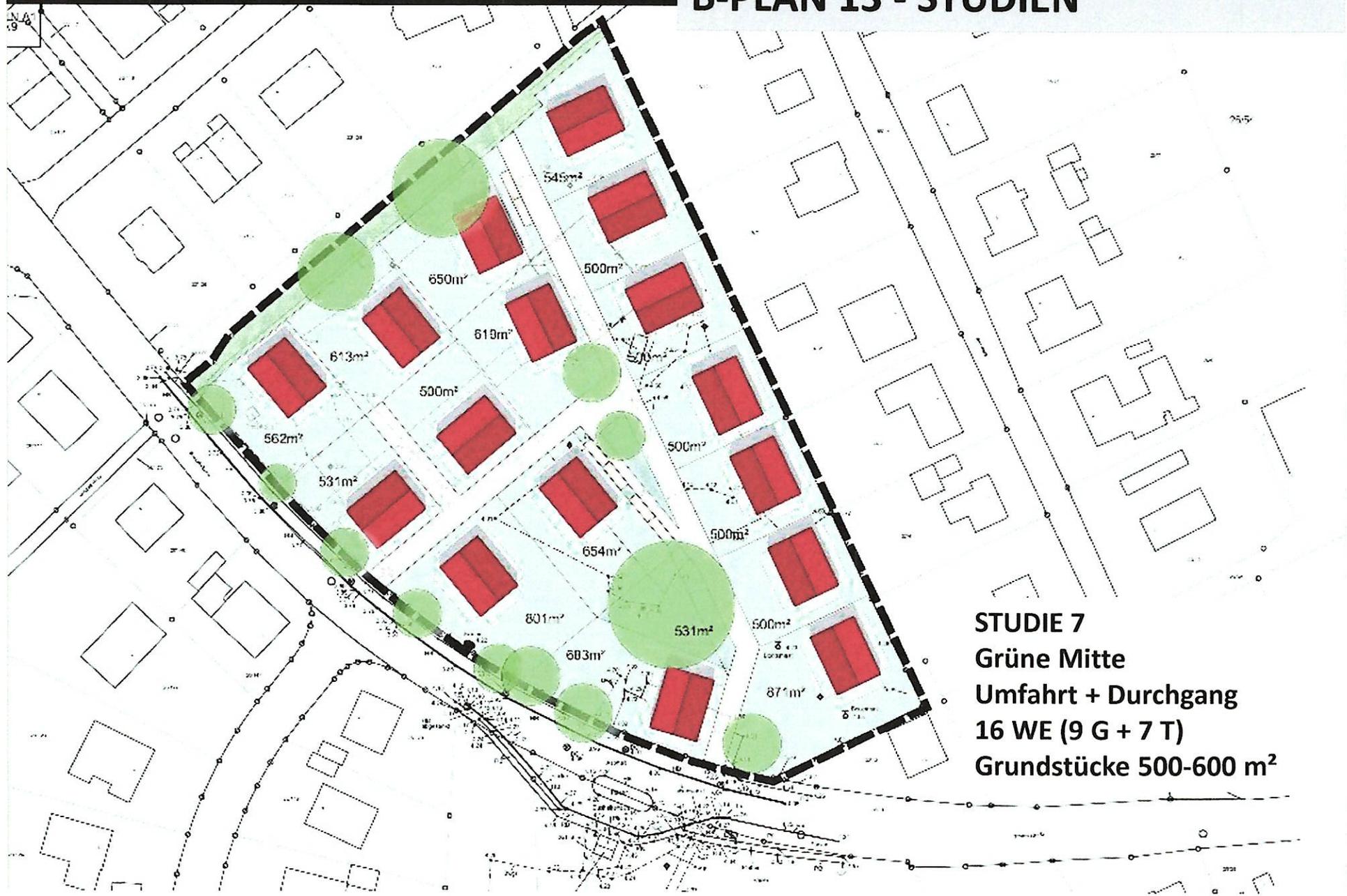


**STUDIE 3**  
**Grüne Mitte**  
**Umfahrt + Durchgang**  
**14 WE (4 G + 10 T)**  
**Grundstücke 500-800 m<sup>2</sup>**





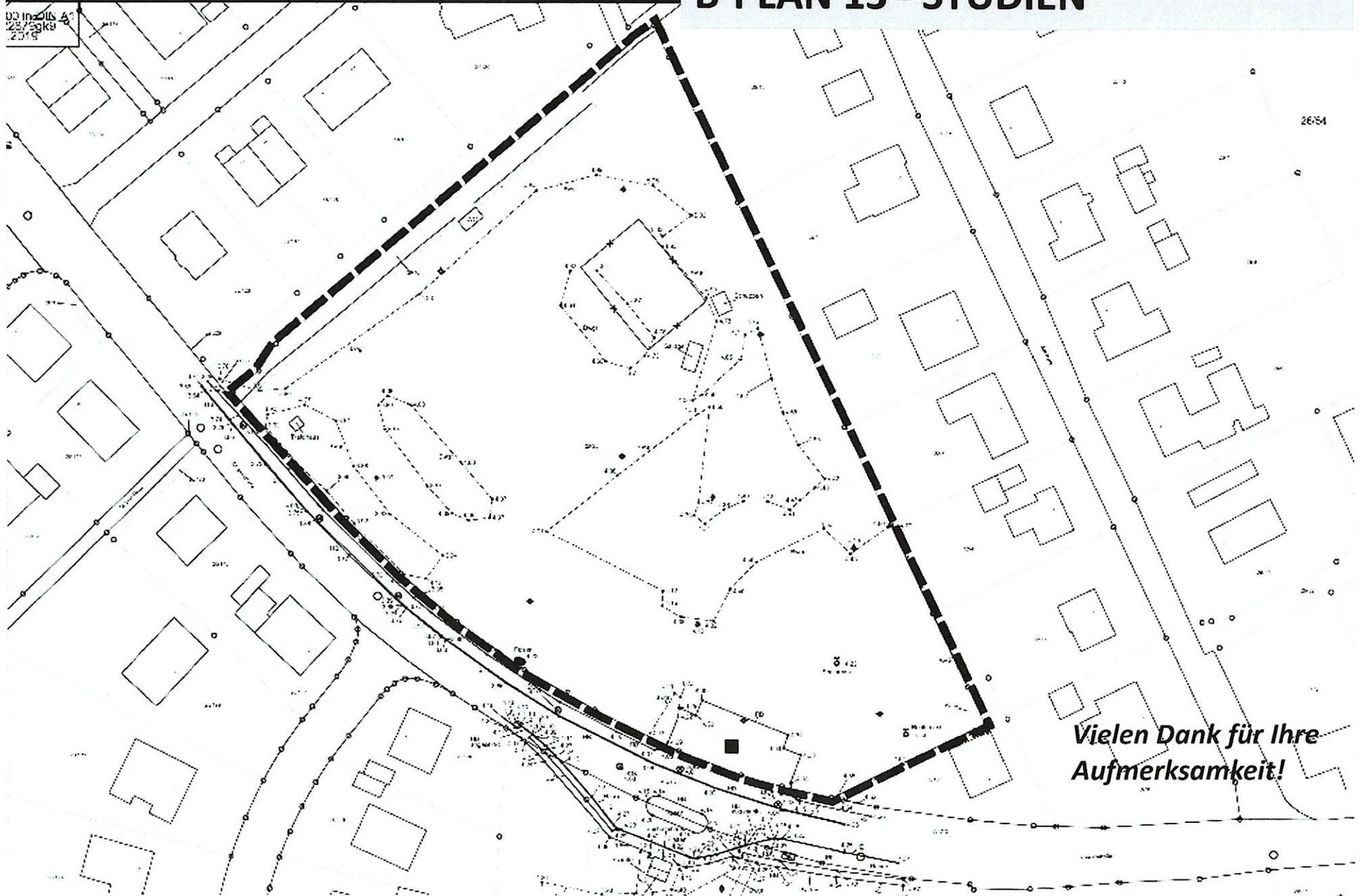




**STUDIE 7**  
**Grüne Mitte**  
**Umfahrt + Durchgang**  
**16 WE (9 G + 7 T)**  
**Grundstücke 500-600 m<sup>2</sup>**

# WENDTORF

## B-PLAN 13 - STUDIEN



*Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!*

**WENDTORF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**



**Projekt Zentrum 99 GmbH**

**Dr. Joachim Heisel**



### **Innenbereich vor Außenbereich**

#### **Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (5):**

*Vorrang der Innenentwicklung vor der Erweiterung von Siedlungen*

#### **Landesentwicklungsplan (LEP) Punkt 2.5.2:**

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.*

*Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.*

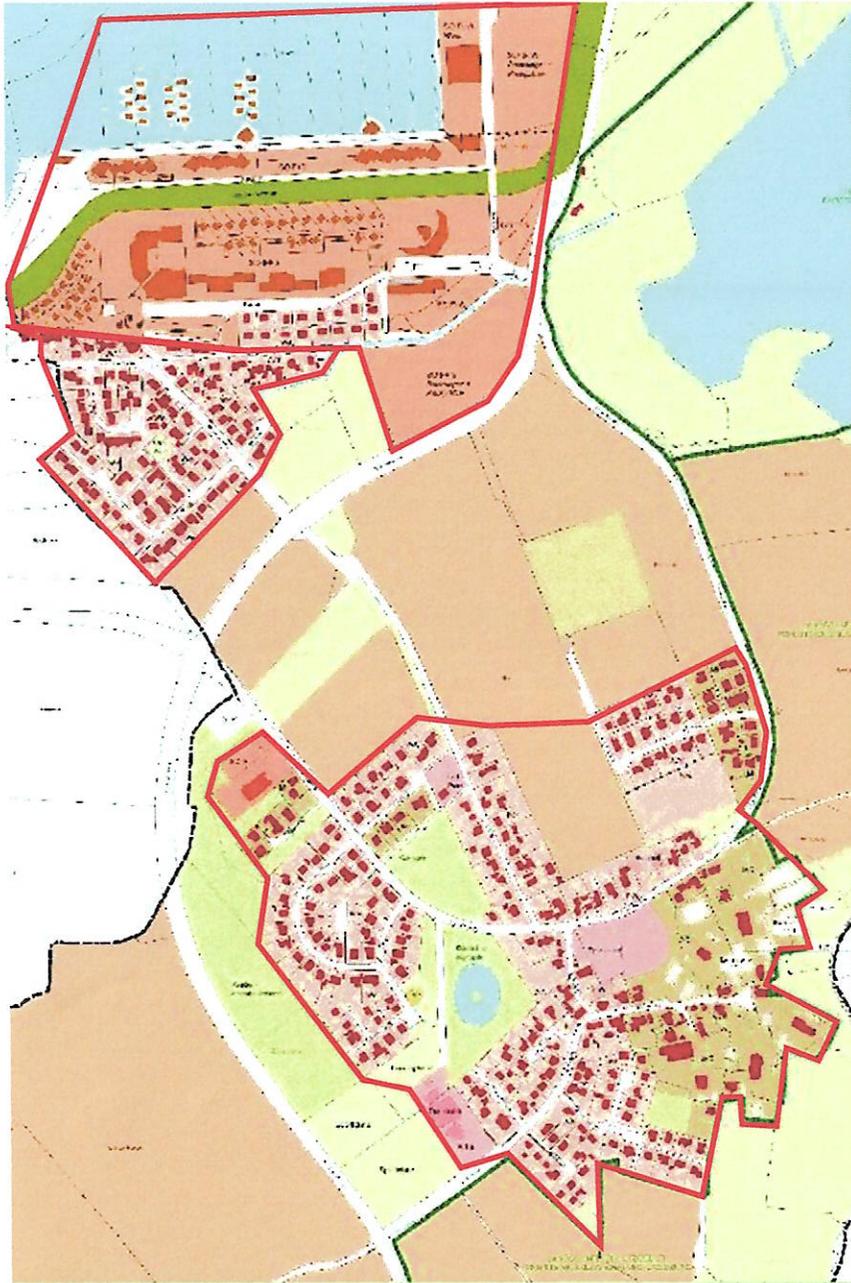
*Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von Ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotentiale ausschöpfen können.*



### Sinn der Innenentwicklung

- Reduktion des Landschaftsverbrauchs
- Reduktion der Versiegelung
- Reduktion des Verkehrs
- Bessere Nutzung der Infrastruktur
  - Versorgung (KiTa, Ärzte, Shops...)
  - Straßen
  - Techn. Anlagen

## B-PLAN 13 - EINFÜHRUNG



### Innenbereiche der Gemeinde Wendtorf

- Marina
- Wendtorfer Strand
- Große Teile des Dorfes, incl. Abrundungsflächen im Dorf, sog. Außenbereiche im Innenbereich



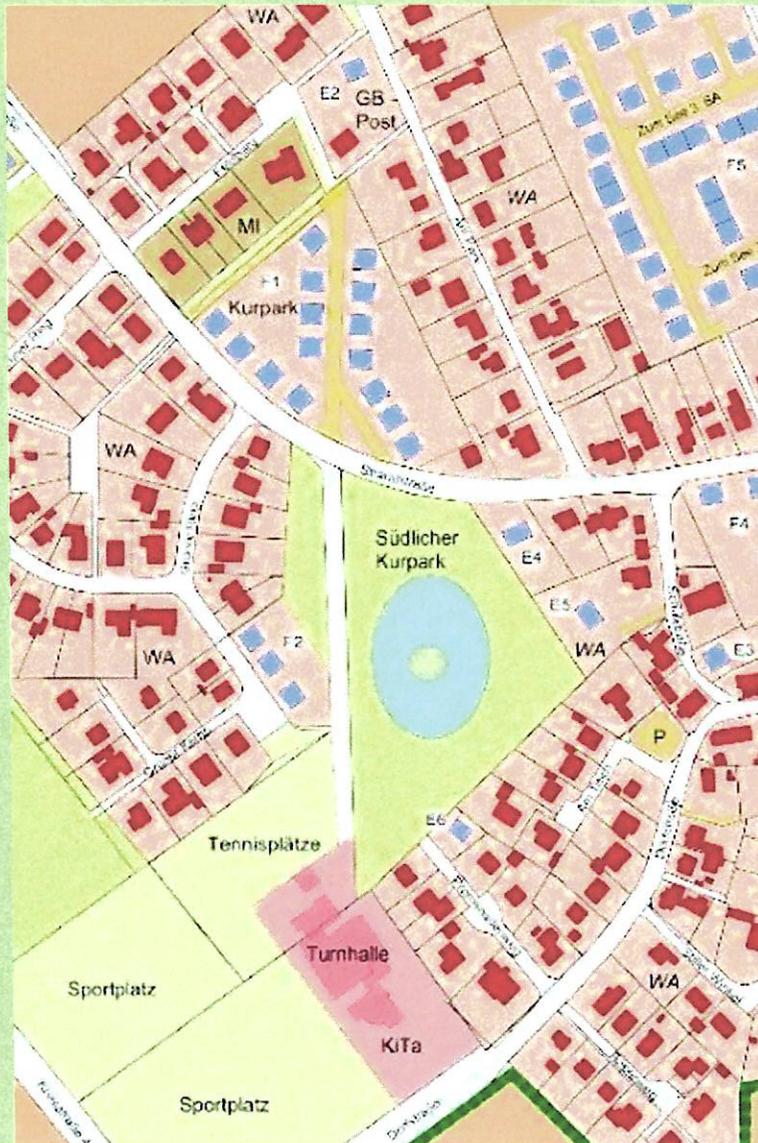
### Innenbereichspotentiale gemäß IGA

F1-F7: 87 WE

F1+F2: 19 WE

### Landesentwicklungsplan (LEP)

LEP-Rahmen: 108 WE



### Entwicklungsfläche F1 - Nördlicher Kurpark

- Neues Wohnen in der Dorfmitte
- Bebauung mit ca. 15 Wohnhäusern
- Beibehaltung der Wegverbindungen
- Beibehaltung wichtigen Grüns
- B-Plan erforderlich

### Konzentration des Parks auf den Südteil

- Angemessene Größe für den Ort
- Mit Wasserfläche interessanter
- Sinnvolle Lage zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen

### Heute

- Vorstellung erster Alternativen
- Fragen + Anregungen + Bedenken

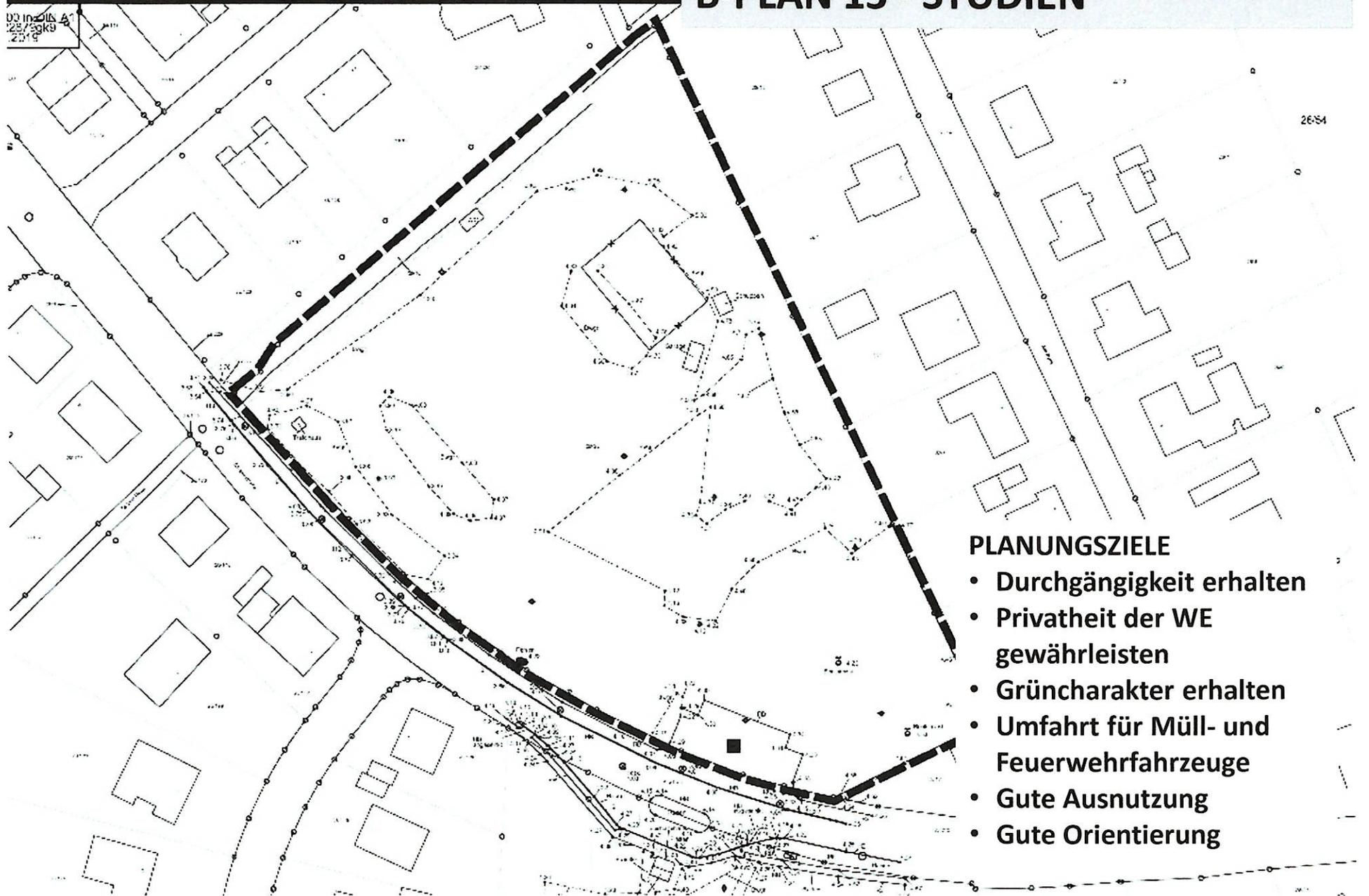
### Dann

- Überarbeitung zum Entwurf
- Einarbeiten von Umweltuntersuchungen
- Erarbeiten des Entwässerungskonzeptes
- Auslegung des Entwurfs (1 Monat) (§ 13a BauGB)
- Ggf. Überarbeitung + erneute Auslegung
- Beschlussfassung

# WENDTORF

## B-PLAN 13 - STUDIEN

03 Inz. 016 A1  
22.7.2019  
2019



### PLANUNGSZIELE

- Durchgängigkeit erhalten
- Privatheit der WE gewährleisten
- Grüncharakter erhalten
- Umfahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge
- Gute Ausnutzung
- Gute Orientierung