

Referenzliste UNR – Büro für Raumplanung GmbH



Löninger Str. 66, 49661 Cloppenburg
Tel. 04471/965-400, Fax 04471/965-481

Büro für Raumplanung GmbH

Wohngebiet

Projekt	Jahr	Leistung	Projektnummer
Ausbau von Wohnraum	2020	Bauleitplanung (Bebauungsplan), hohe Verdichtung	20-0095
Neubau eines Wochenendhauses	2021	FFH-Vorprüfung/ Fachgutachten	21-0116
Gebäudeplanung	2021	Bauleitplanung (3D-Visualisierung)	21-0021

Ausbau von Wohnraum (2020), Bauleitplanung (Bebauungsplan), hohe Verdichtung (20-0095)



Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im südwestlichen Bereich der Stadt geschaffen werden, es hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

Bereits 2014 wurde im ISEK das Potential des Ausbaues

von Wohnraum im städtischen Bereich erkannt und analysiert.

Das Areal zwischen der Landstraße und der Bundesstraße bietet für die Stadt die Chance, ein neues innenstadtnahes Wohngebiet mit ausgebauten verkehrlichen Anbindungen zu entwickeln. Der Anlass und das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher die Stärkung der Innenentwicklung der Stadt. Gleichzeitig soll der Zersiedlung und dem zunehmenden Flächenverbrauch, in Gedanken an eine nachhaltige und ökologische Entwicklung, entgegengewirkt werden. Außerdem soll den wachsenden Nachfragen nach modernem und stadtnahem Wohnraum Rechnung getragen werden.

Mit der Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern und zum Stadtpark ist ein hoher Wohn-, Freizeit- und Erholungswert verbunden, zur gleichen Zeit sorgen die guten Verkehrsanbindungen und die fußläufig erreichbaren Märkte zur Nahversorgung für sehr gute Bedingungen, um eine positive Standortentwicklung vollziehen zu können.

Die Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan definiert große Teile des überplanten Gebietes bisher als Außenbereich. Deswegen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur baulichen Erschließung dieser Flächen notwendig.

Neubau eines Wochenendhauses (2021), FFH-Vorprüfung / Fachgutachten – Wohnbebauung (21-0116)

Das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiete umfassen zum Großteil den größten Binnensee Nordwestdeutschlands. Die Gebiete befinden sich im atlantisch geprägten landschaftlichen Großraum „Nordwestdeutsches Tiefland“ in der naturräumlichen Region „Weser-Aller Flachland“ (D31). Das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 5.327 ha und umfasst zwei verschiedene Naturräume.



Die Gebiete sind definiert als ein großer Flachsee im Komplex mit ausgedehnten naturnahen Verlandungszonen und teils intensiv, teils extensiv genutztem Grünland auf Niedermoor sowie – überwiegend durch Torfabbau beeinträchtigte – Hochmoorflächen. Das flache Gewässer wird überwiegend durch Grundwasser

gespeist und besitzt großflächige Verlandungszonen mit ausgedehnten Röhrichtbeständen. Die Randbereiche sind durch Feuchtgrünland und Erlenbrüche auf Niedermoorböden sowie degenerierten bzw. abgetorfte Hochmoorresten mit natürlichem Gehölzaufwuchs geprägt. Es handelt sich um das größte natürliche Stillgewässer Niedersachsens mit sehr vielfältigen Biotopkomplexen (Binnengewässer 51%, Hoch- und Übergangsmoore 23%, Intensivgrünland 21%, Ackerland 2%, Laubwald 2% und Mischwald 1%).

Gebäudeplanung (2021), Bauleitplanung (3D-Visualisierung) (21-0021)



Das Projekt wird derzeit umgesetzt.