

09. Oktober 2019



Gemeinde Hesel

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. HE 1 „Ortsmitte“

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



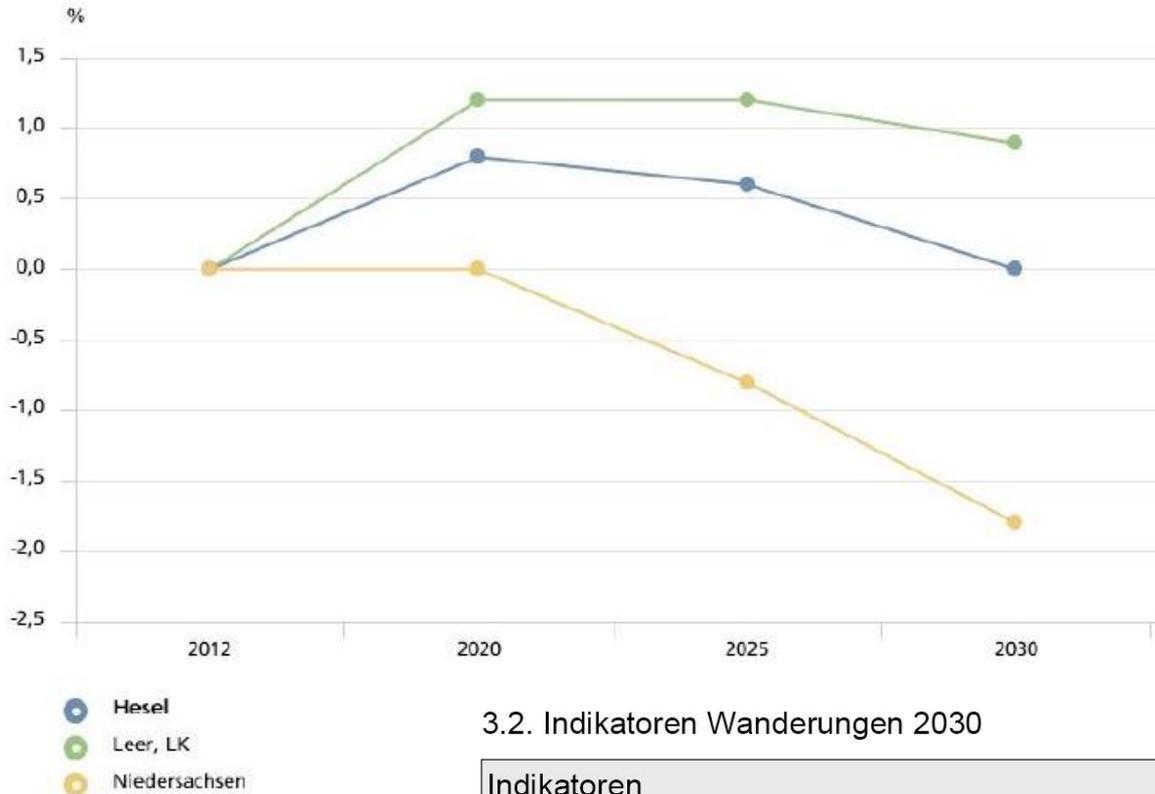
- I. Bevölkerungsentwicklung / Wohnformen
- II. Städtebauliche Analyse Hesel Ortsmitte
- III. Städtebauliches Konzept Hesel Ortsmitte



Demographische Entwicklung / Wohnformen



Bevölkerungsentwicklung



3.2. Indikatoren Wanderungen 2030

Indikatoren	Hesel
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	50,2
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	46,7
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	3,6
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (%)	-5,2

Quelle:

wegweiser-kommune.de – Bertelsmann Stiftung

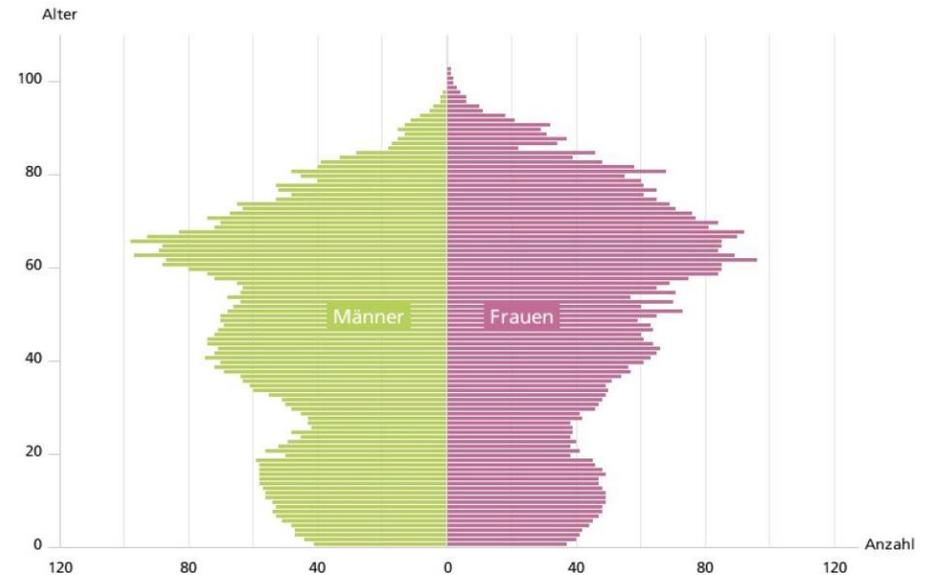
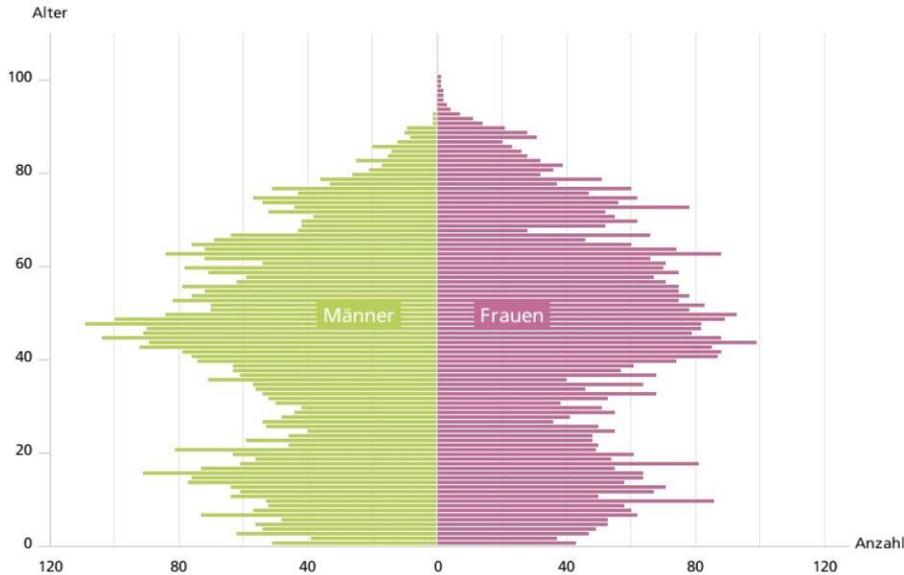


Bevölkerungsentwicklung

Änderung der Altersstruktur

2012

2030



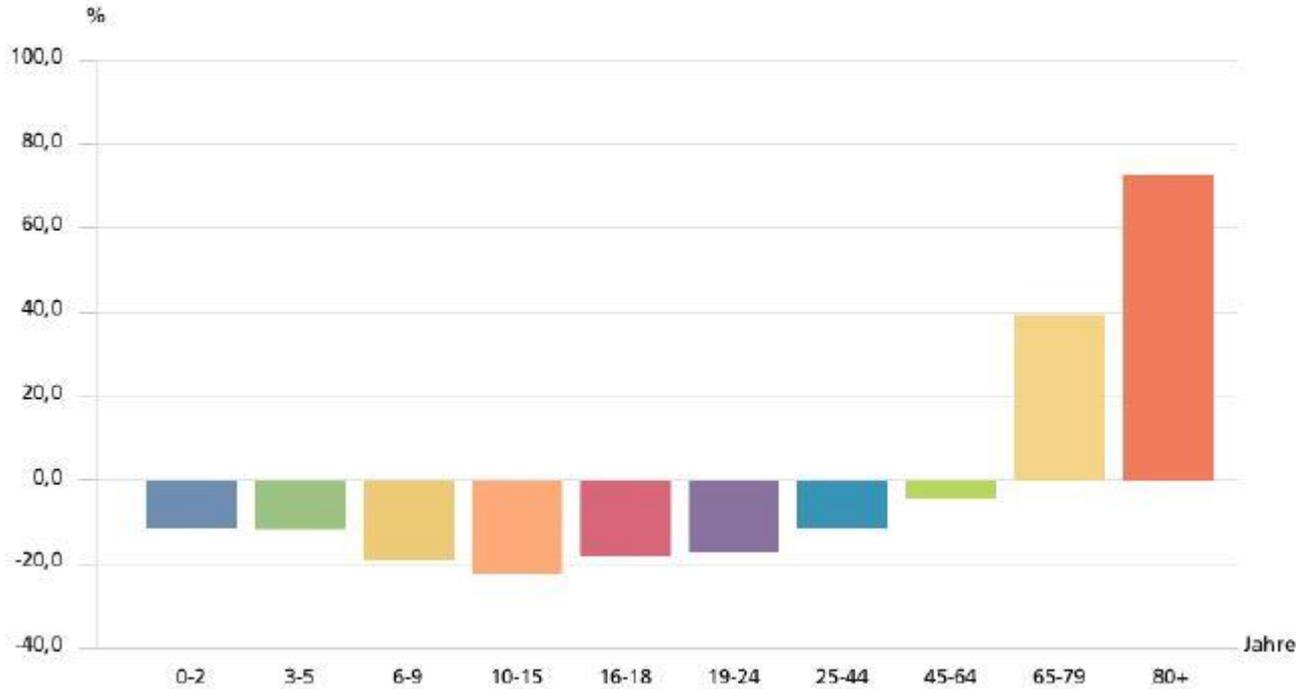
Quelle:

wegweiser-kommune.de – Bertelsmann Stiftung



Bevölkerungsentwicklung

Änderung der Altersstruktur



Durchschnittsalter

2015: **43,1**

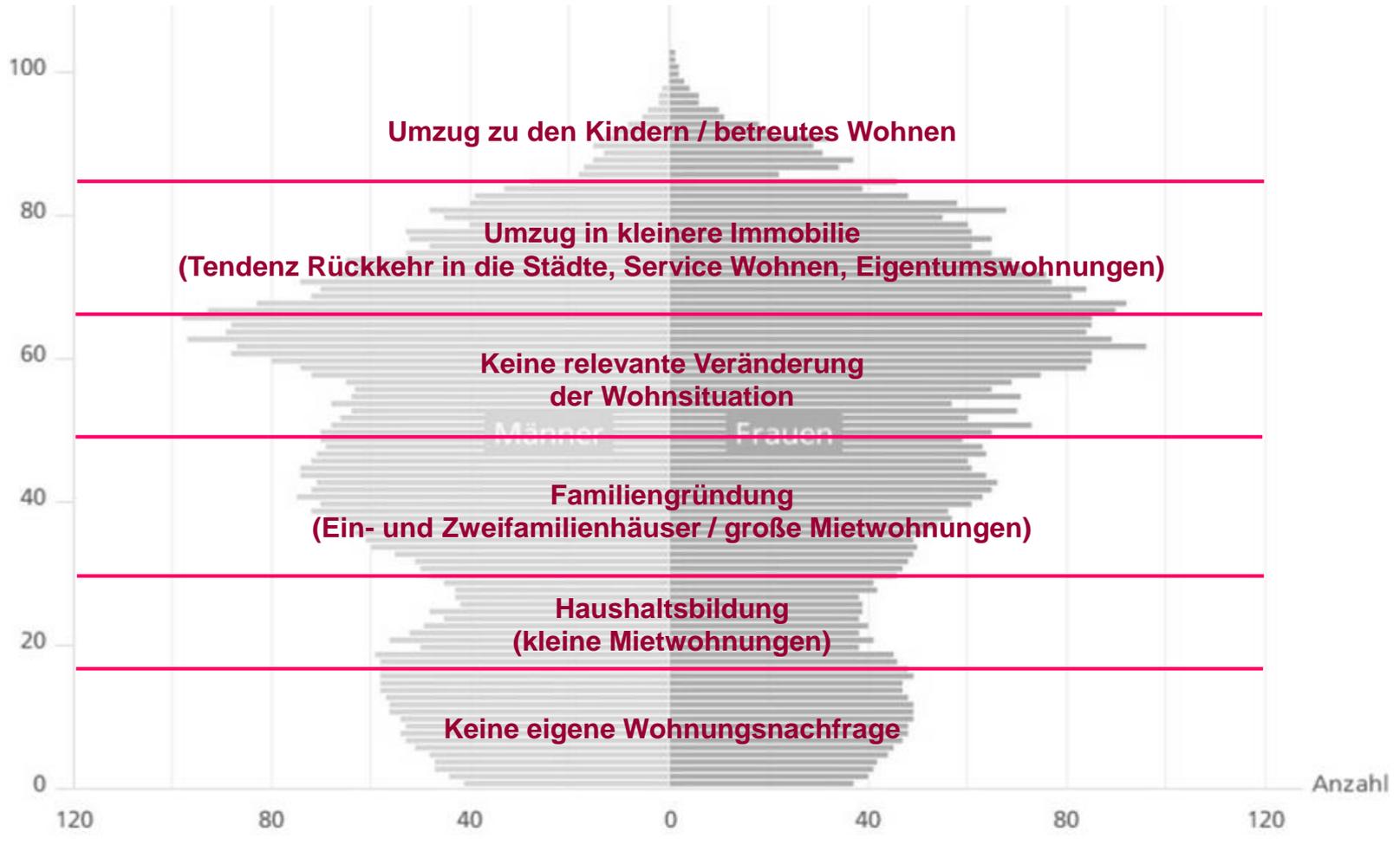
2030: **47,1**

Quelle:

wegweiser-kommune.de – Bertelsmann Stiftung



Wohnungsnachfrage nach Altersgruppen



Quelle:

Altersaufbau: wegweiser-kommune.de – Bertelsmann Stiftung

Wohnformen: Rainer Daams (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW): Vortrag im Rahmen einer Tagung



Allgemeine gesellschaftliche Entwicklungen

- Zunahme an Single-Haushalten
- späte Heirat
- Zunahme an Scheidungsraten
- Zuwachs der Anzahl der Alleinerziehenden
- kürzere Verweildauer der Kinder im elterlichen Haushalt
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung
- Zunahme der Älteren



Haushaltsverkleinerung



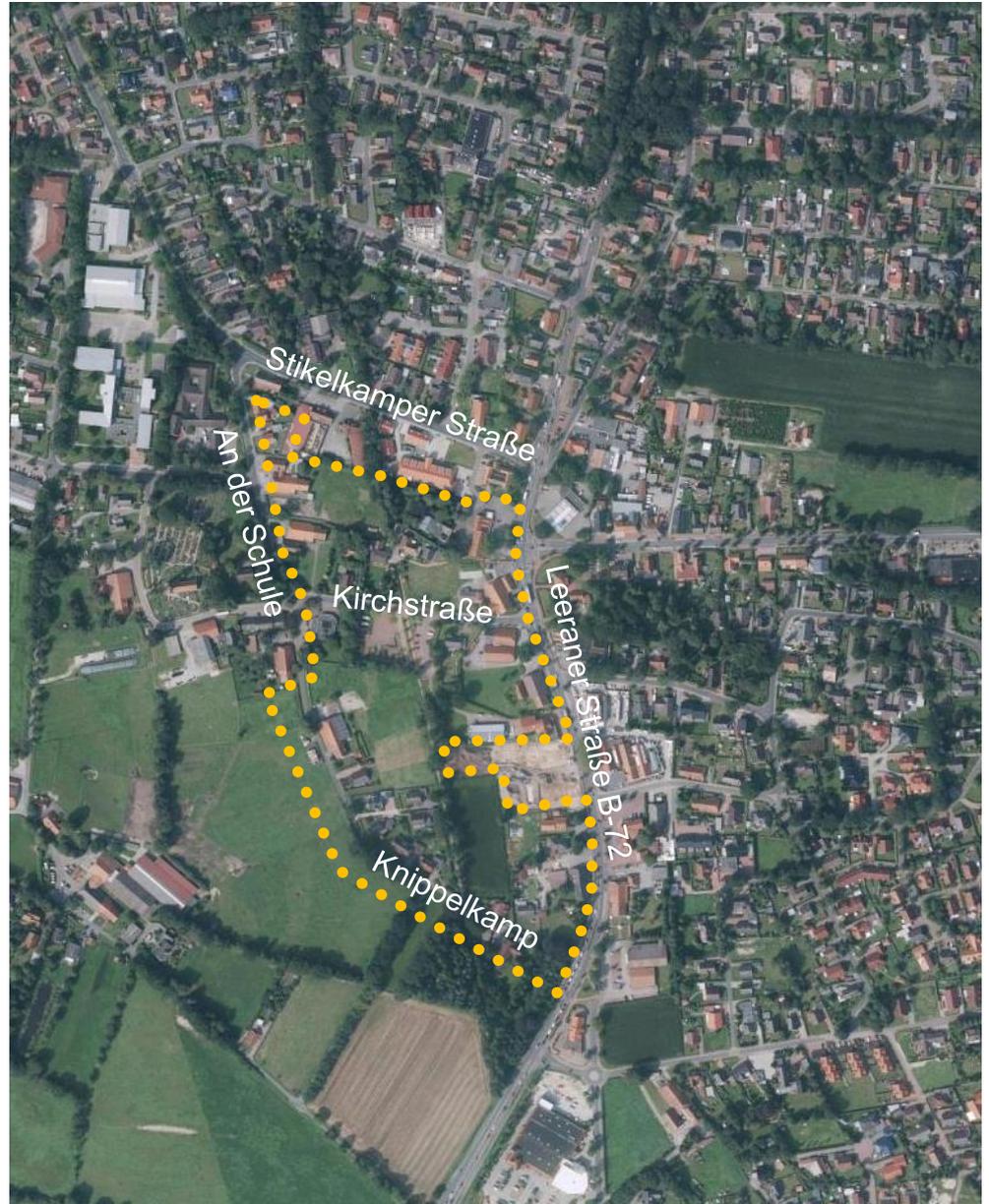
zunehmender Bedarf an kleinen Wohnungen in zentraler Lage

Demographische Entwicklung / Wohnformen

- stagnierende Einwohnerzahl
- ansteigendes Durchschnittsalter
- Verkleinerung der Haushalte
 - Bedarf insbesondere im Bereich kleine Wohnungen

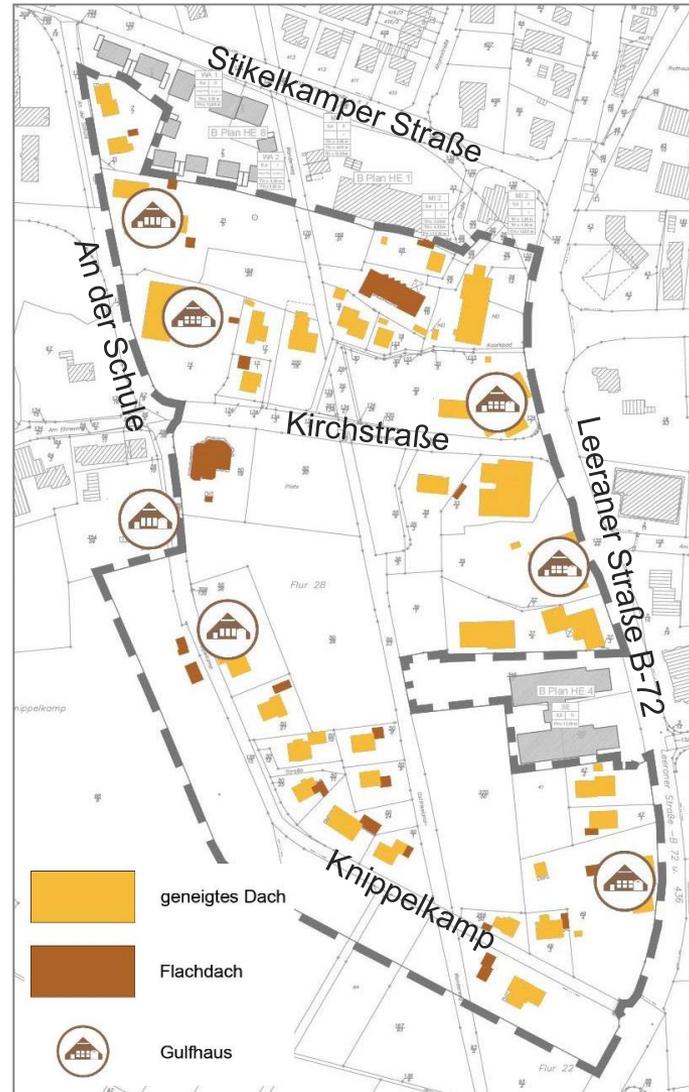


Städtebauliche Analyse



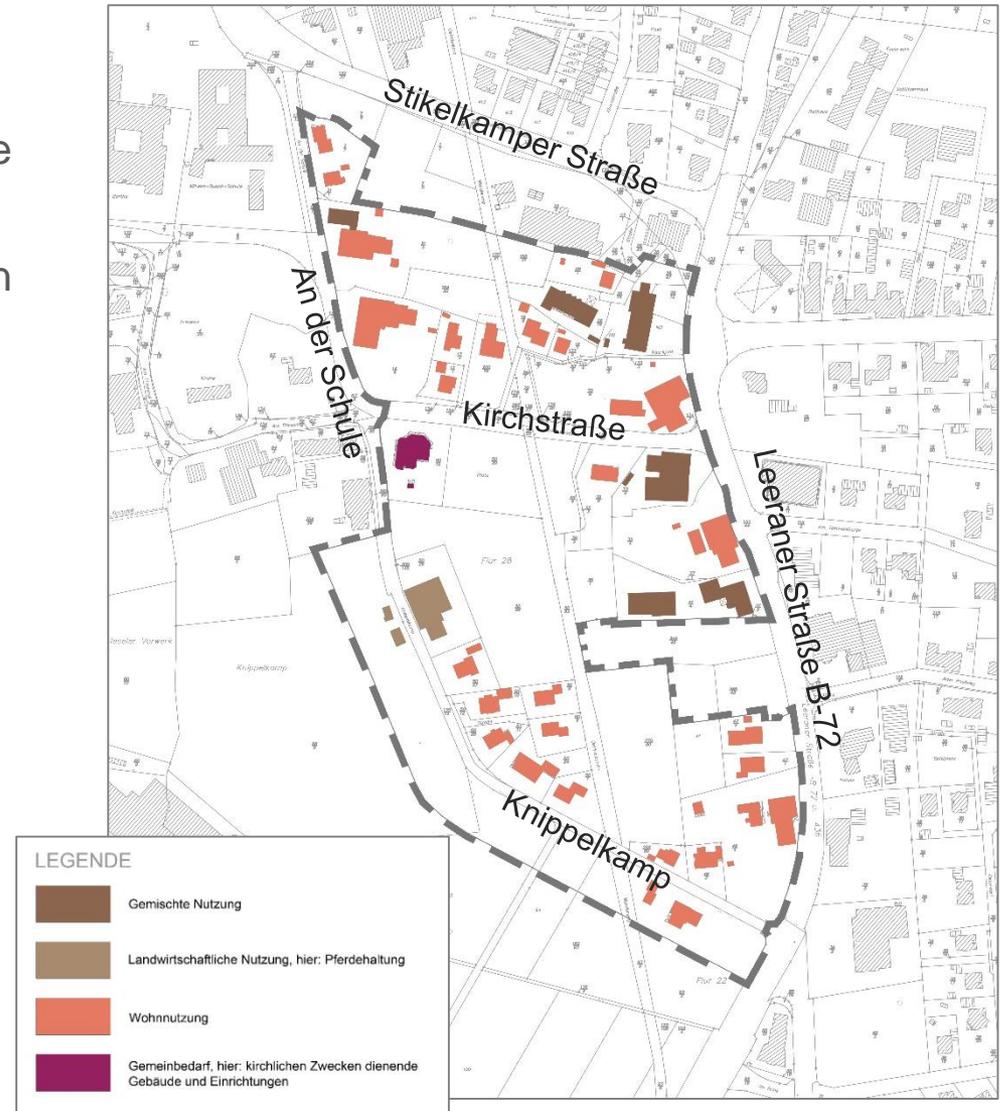
Hesel – Ortsmitte Bauliche Struktur

- innerhalb des Plangebietes derzeit ausschließlich **eingeschossige Bebauung**
- im Umfeld werden derzeit auch zweigeschossige Bauvorhaben realisiert
- derzeit **überwiegend geneigte Dächer**
- **Gulfhäuser** als prägende städtebauliche Elemente



Hesel – Ortsmitte Nutzungsstruktur

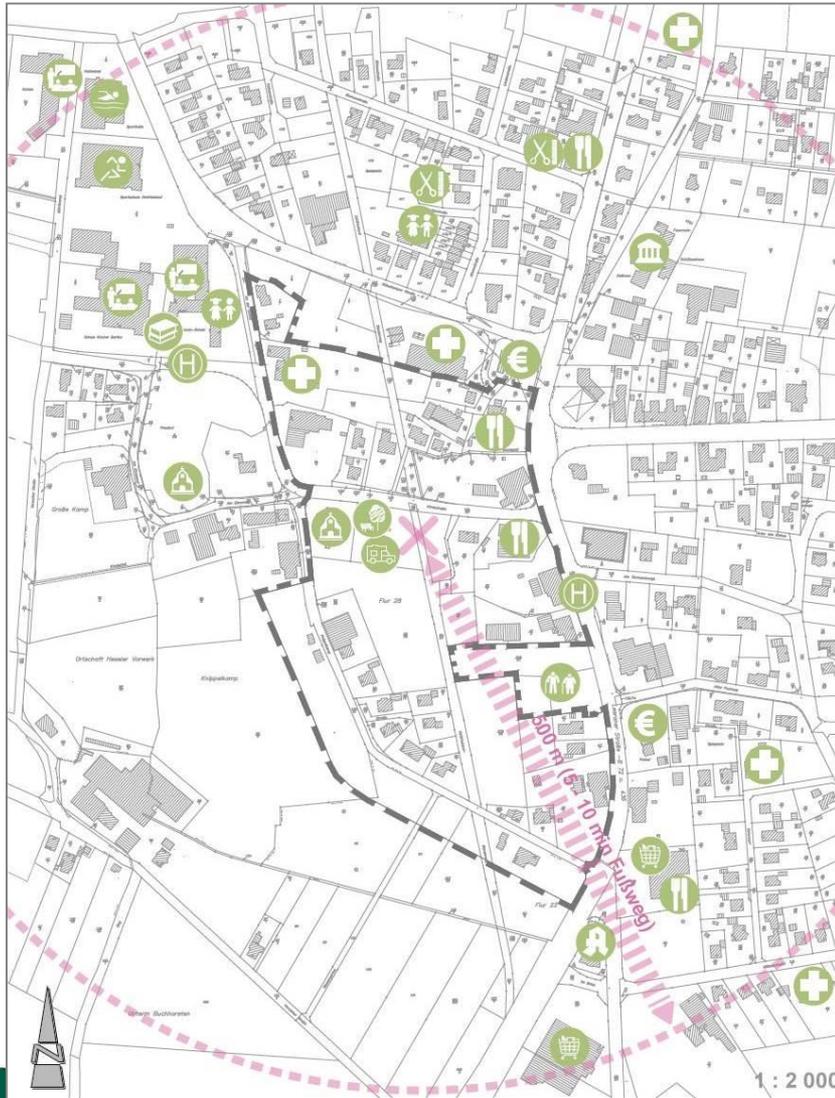
- überwiegend **Wohnnutzung**
- **landwirtschaftliche Nutzung** wurde fast vollständig **aufgegeben**
- **vereinzelt gewerbliche Nutzung** an der Leeraner Straße



Hesel – Ortsmitte Soziale Infrastruktur



Hesel – Ortsmitte Soziale Infrastruktur



→ Das Plangebiet zeichnet sich durch die Nähe zu Kindergärten / Schulen / Ärzten / Einkaufsmöglichkeiten etc. aus



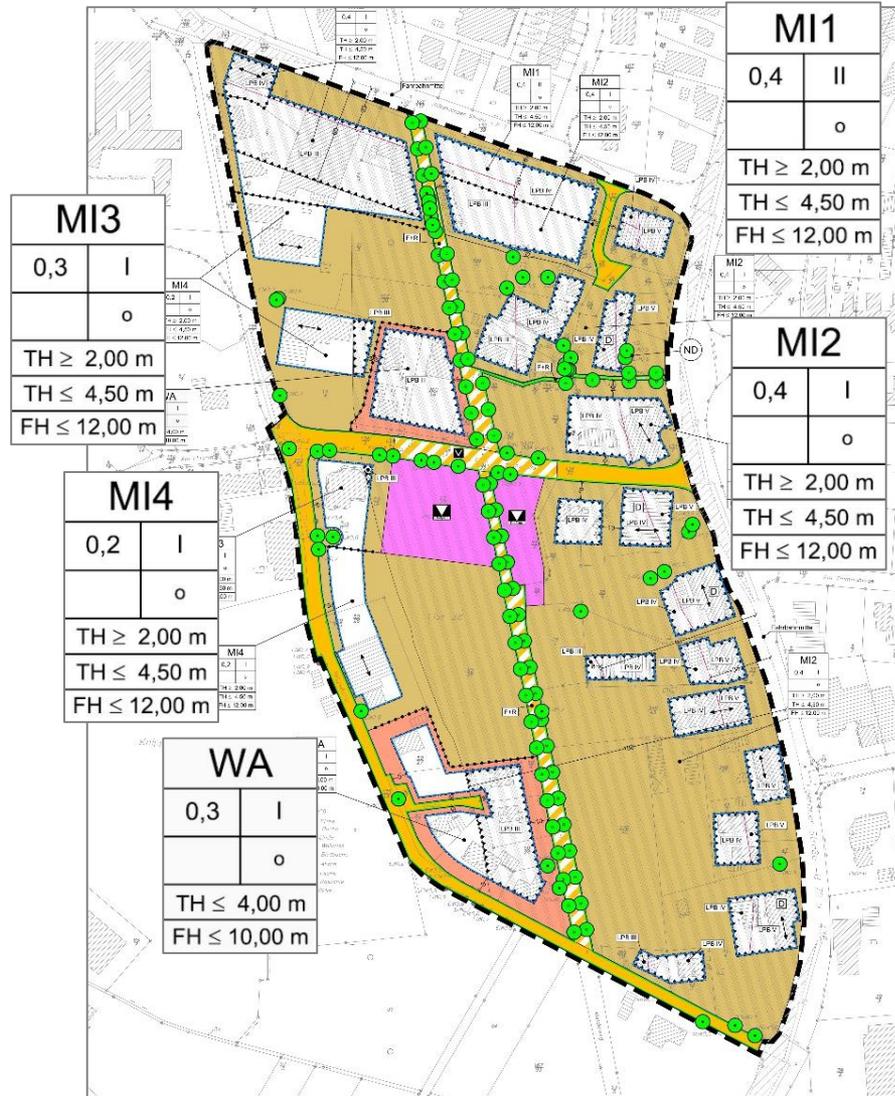
Damit eignet sich das Plangebiet besonders als Wohnort für Familien und Senioren

→ Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auch die Schaffung von (kleineren) Mietwohnungen städtebauliche verträglich

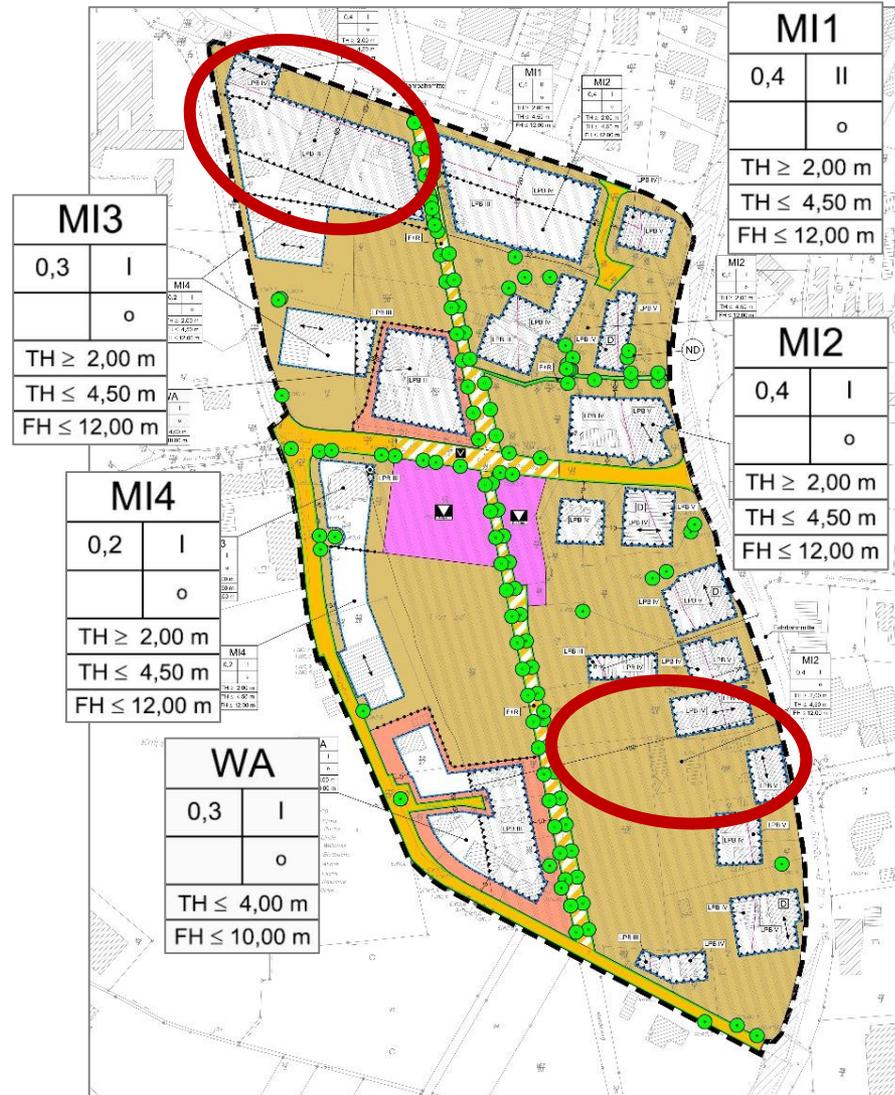


Diese Wohnformen sind auch für junge Singles oder Paare attraktiv

Hesel – Ortsmitte Planungsrechtliche Situation

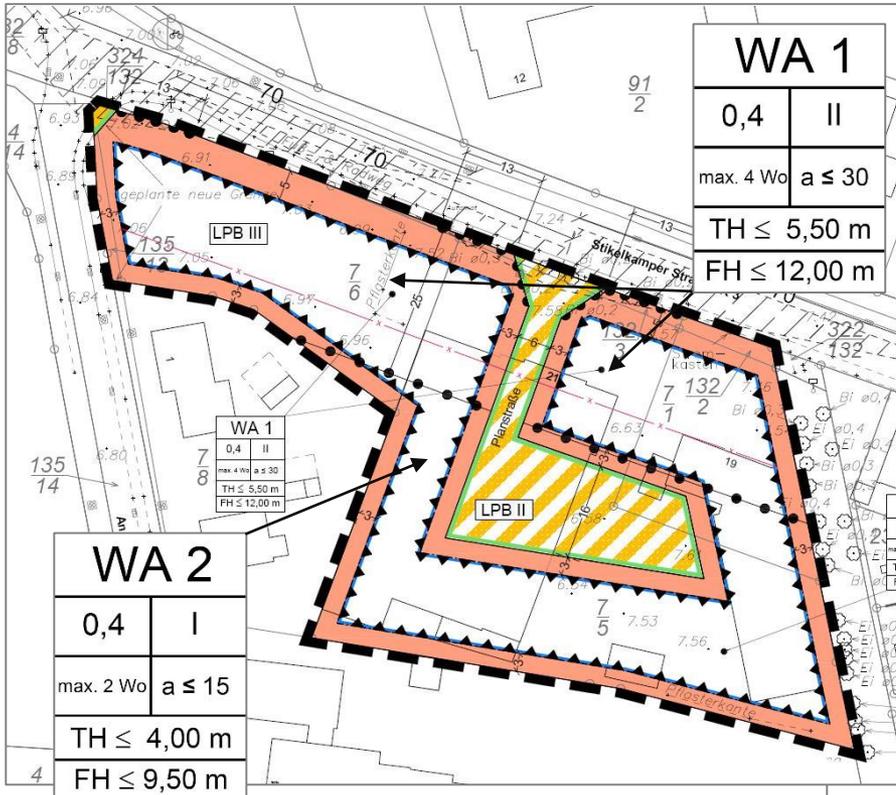


Hesel – Ortsmitte Planungsrechtliche Situation

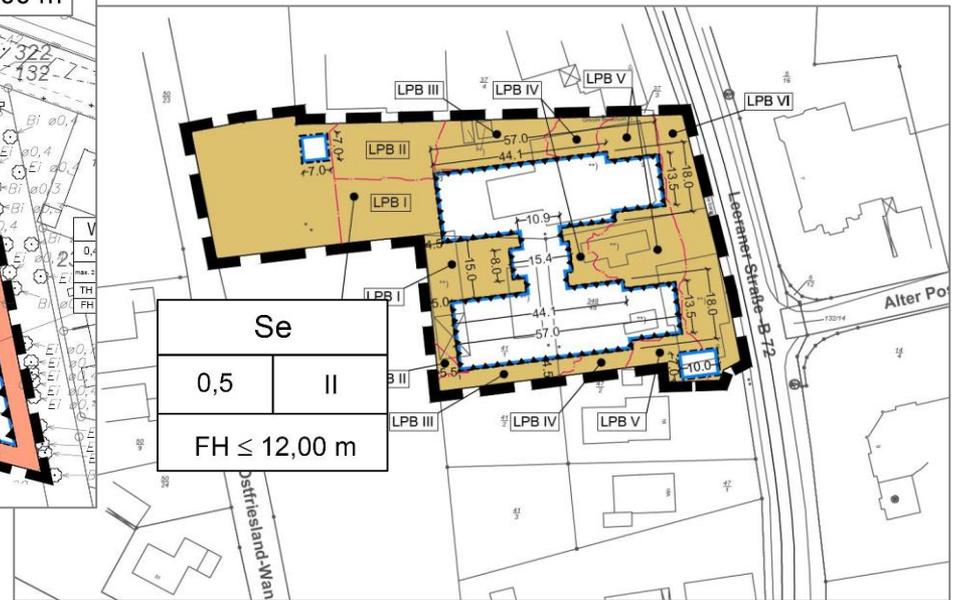


Hesel – Ortsmitte Planungsrechtliche Situation

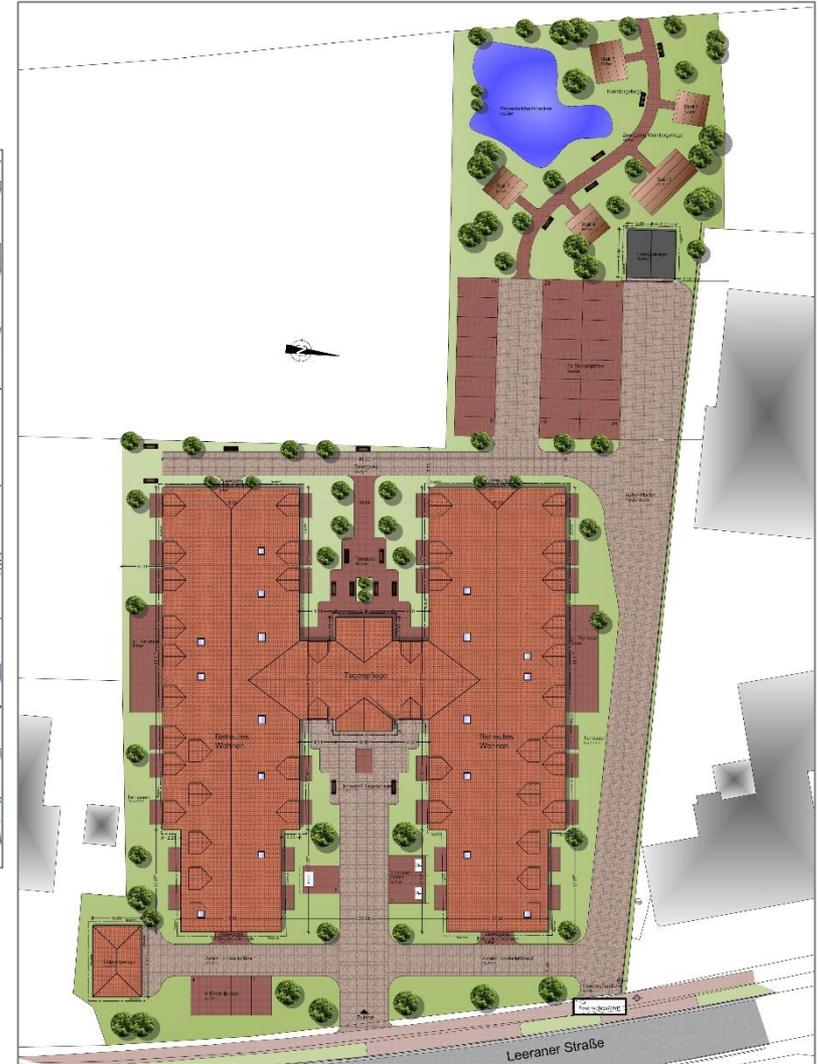
HE 8



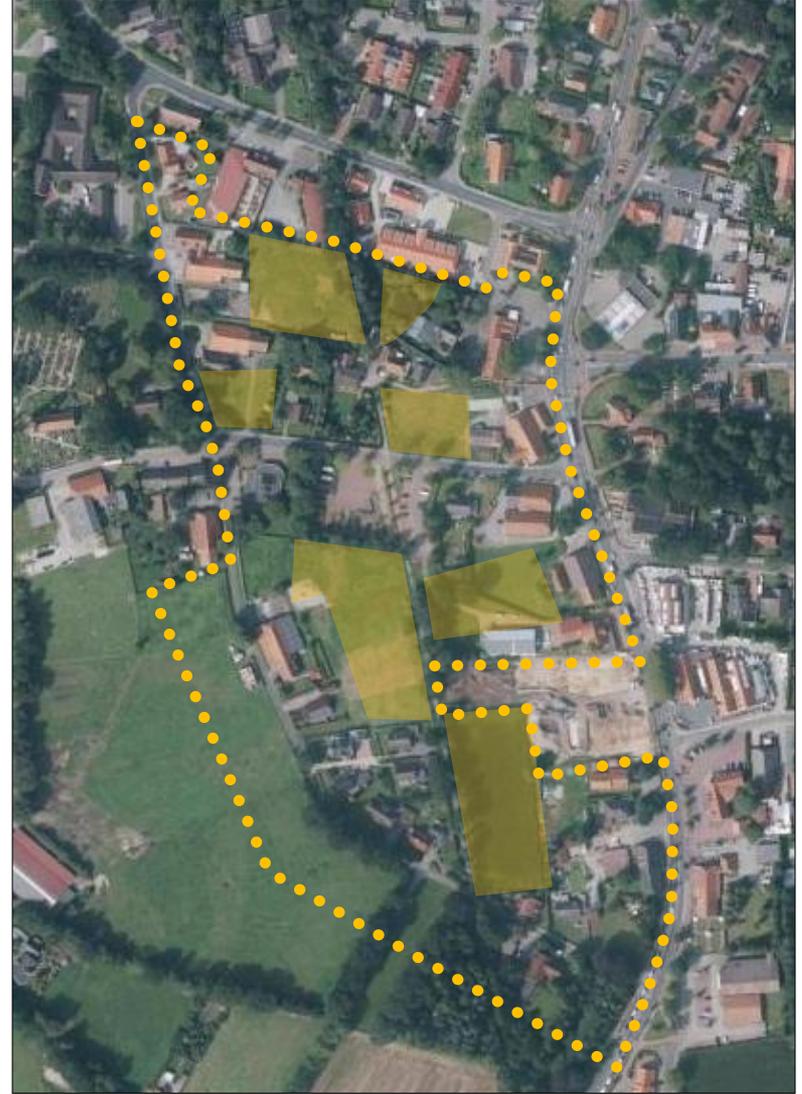
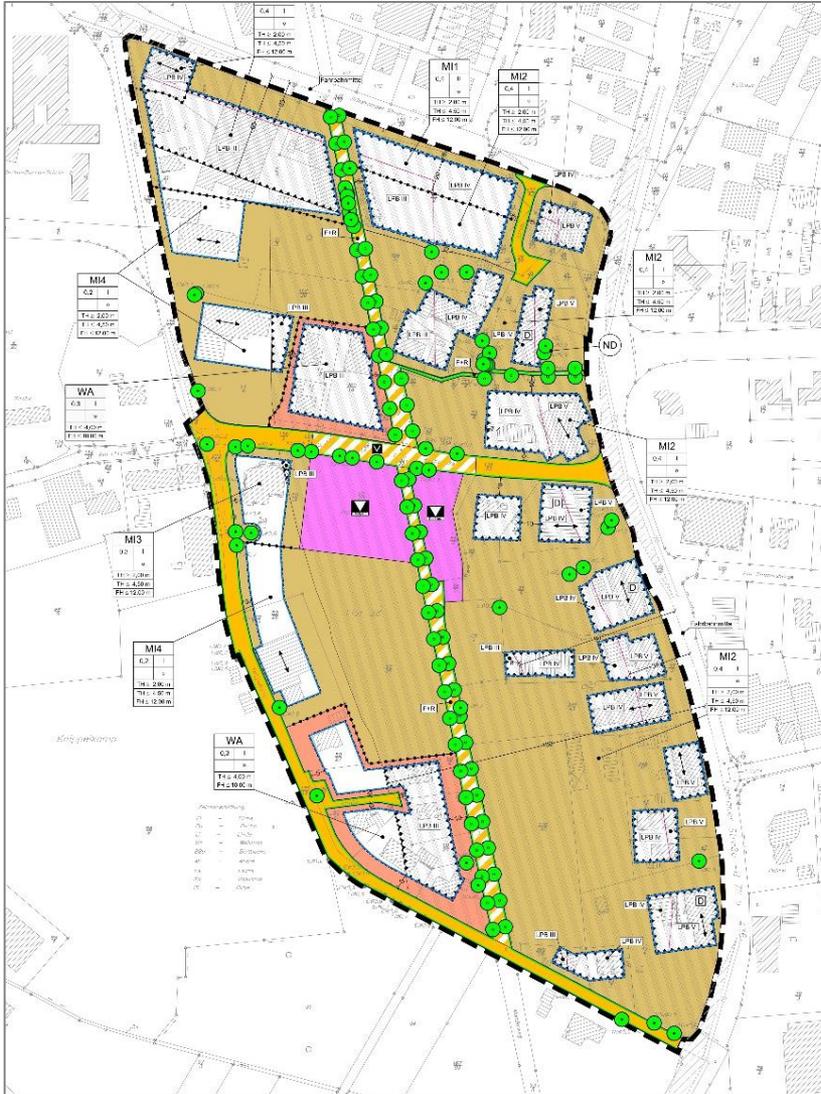
VBB HE 4



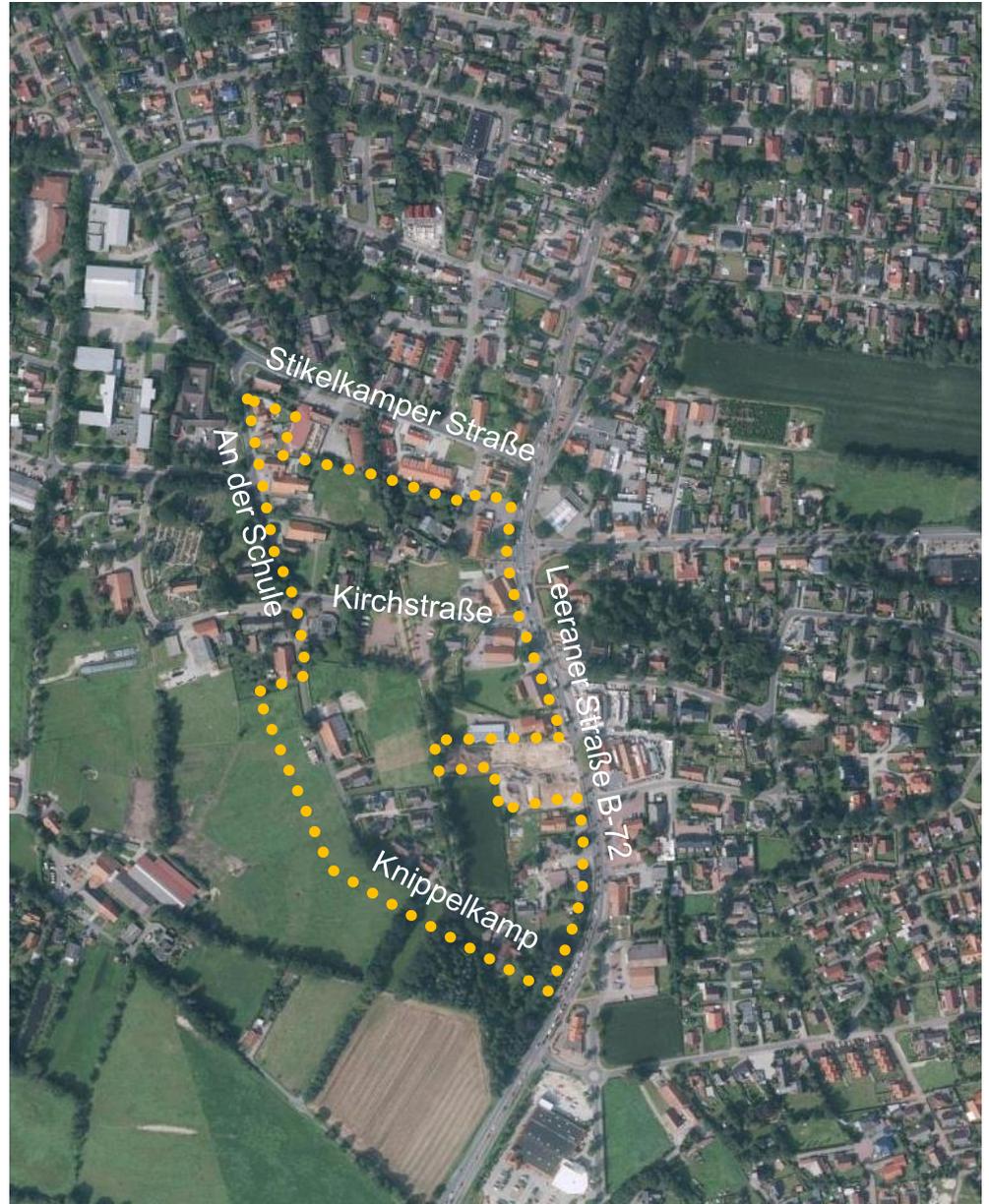
Hesel – Ortsmitte Planungsrechtliche Situation



Hesel – Ortsmitte Planungsrechtliche Situation



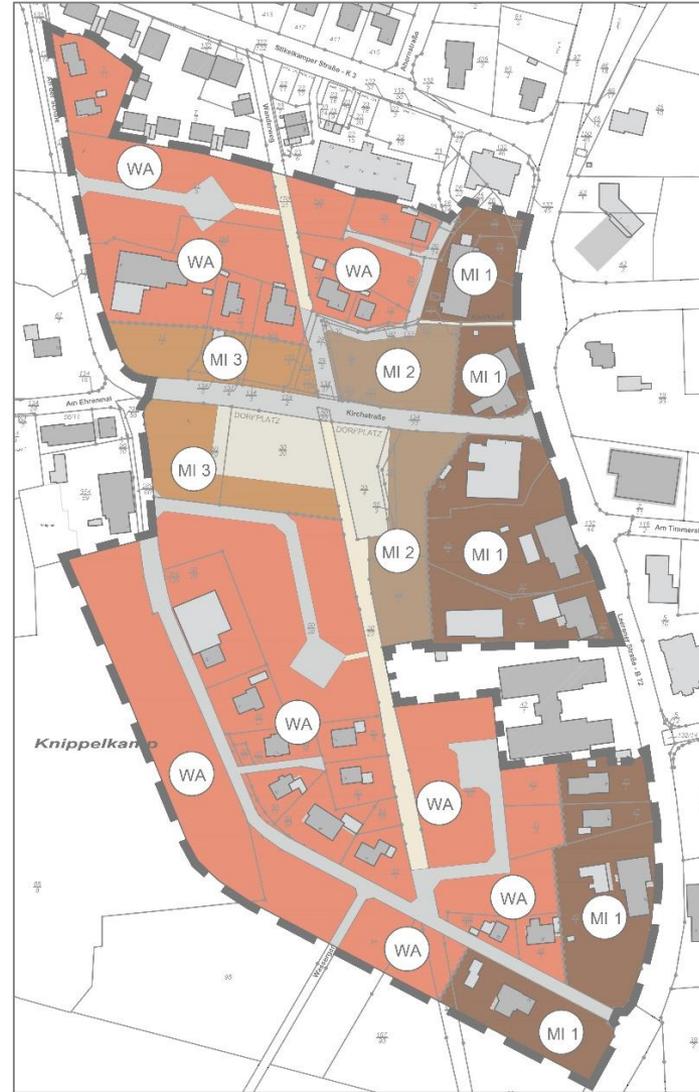
Städtebauliches Konzept



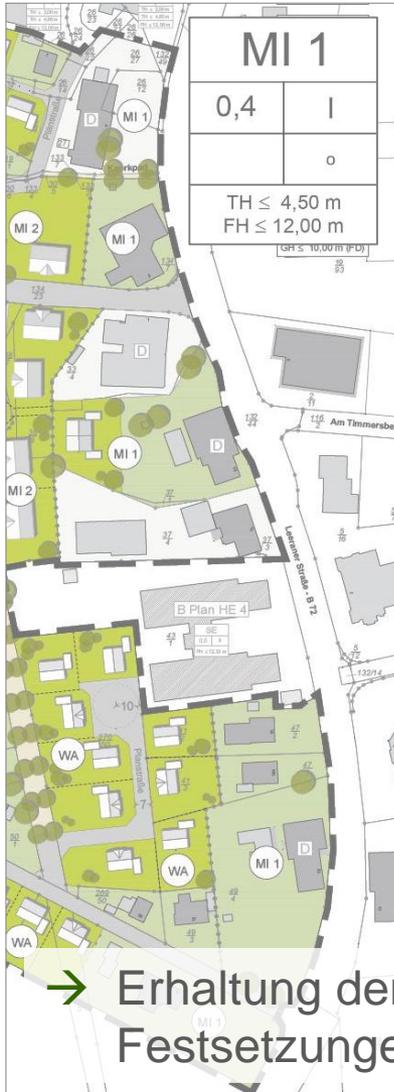
Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept



Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 1

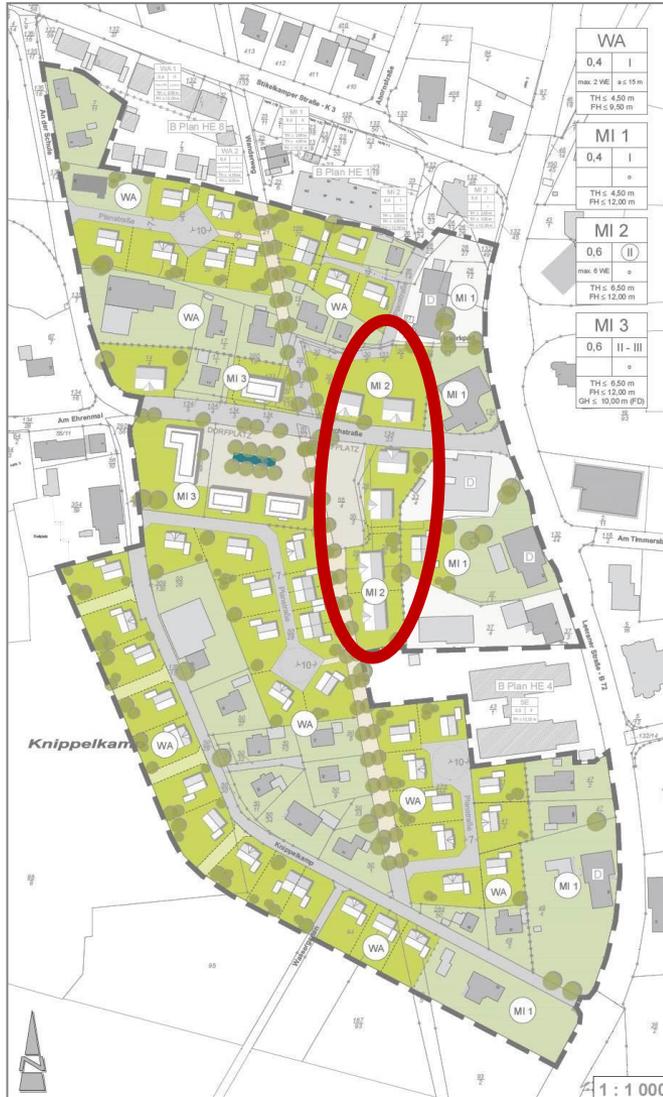


Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 1



→ Erhaltung der vorhandenen Strukturen, Übernahme der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan

Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 2



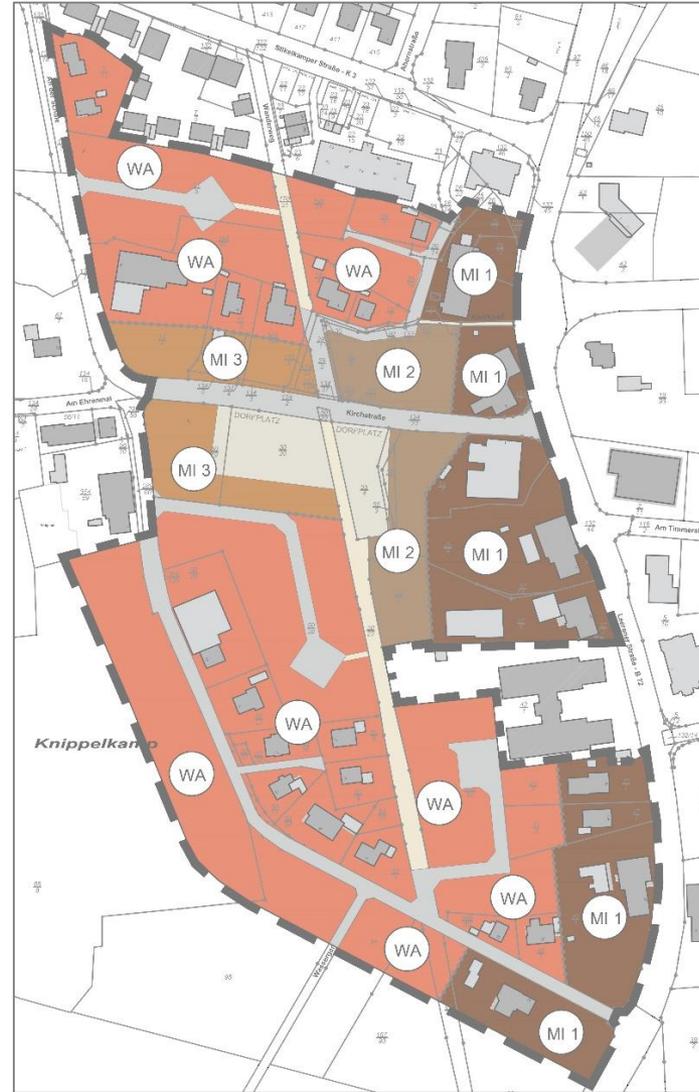
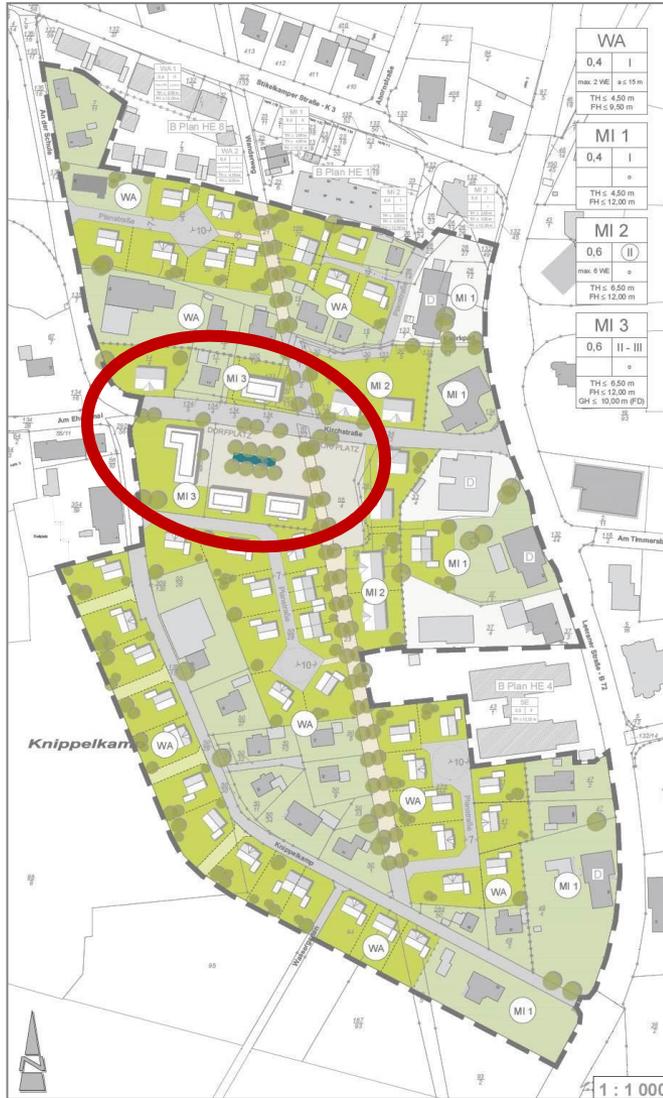
Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 2



→ Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von dringend benötigten kleinen Wohnungen



Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 3



Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 3

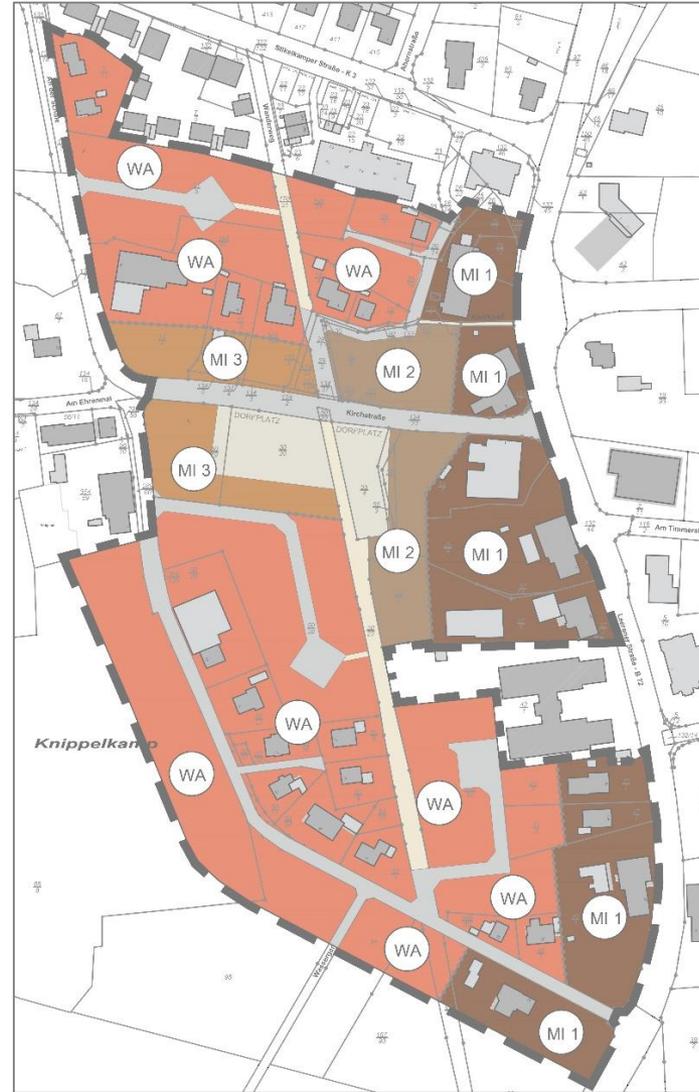
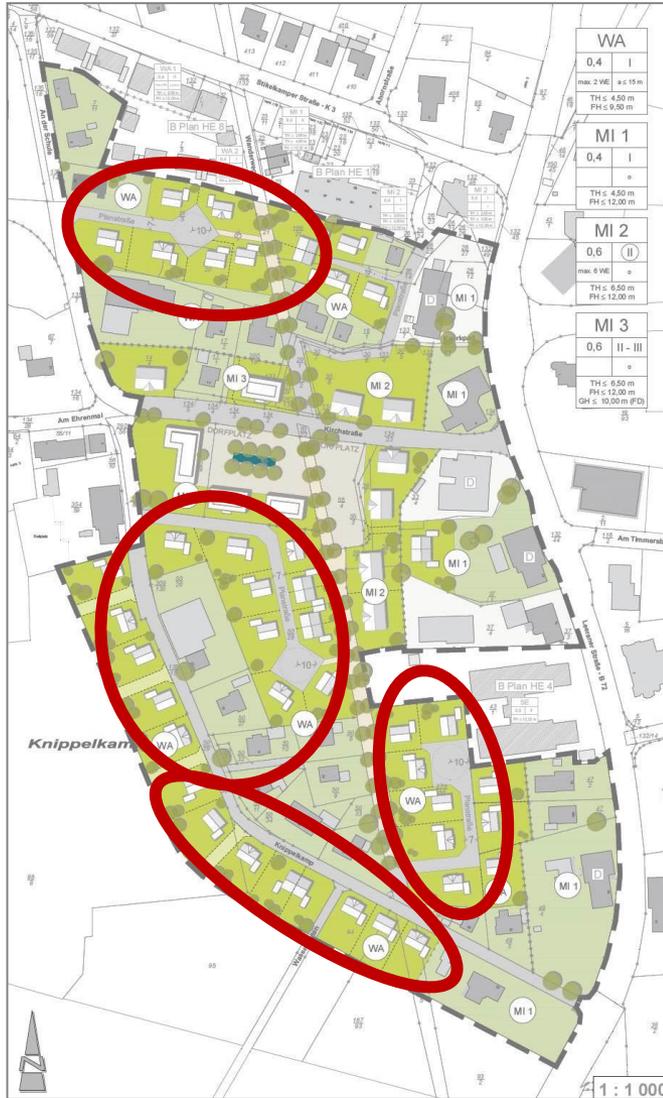


Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept MI 3

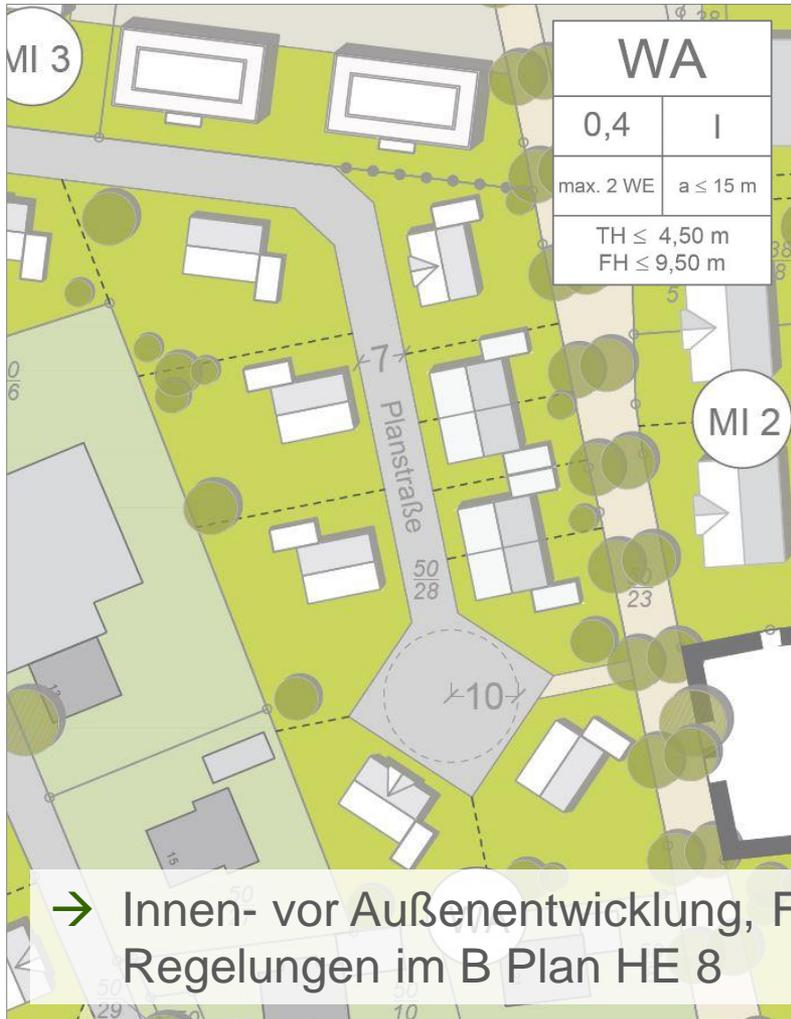


→ Schaffung einer attraktiven Ortsmitte

Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept **WA**



Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept **WA**



Hesel – Ortsmitte Städtebauliches Konzept



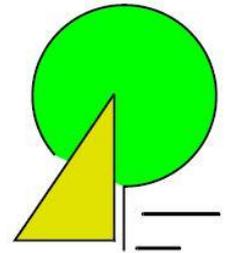
FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	99 058 m²
Grundstücke Wohnen / Gewerbe_Bestand	40 570 m ²
Straßen_Bestand & Planung	10 678 m ²
Wanderweg / Fuß- und Radweg_Bestand & Planung	2 791 m ²
Platzanlage / Stellplätze_Bestand & Planung	3 565 m ²
Bauliche Entwicklungsfläche_Planung	40 485 m ²
• Allgemeines Wohngebiet	28 411 m ²
Grundstücke	44
Durchschnittliche Grundstücksgröße	645 m ²
• Mischgebiet 1	1 066 m ²
Grundstücke	2
• Mischgebiet 2	5 863 m ²
Mehrparteienhäuser	6
• Mischgebiet 3	5 145 m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	5
Grünflächen_Planung	969 m ²



Bei Fragen, Hinweisen etc. stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de

