Gemeinde Edewecht

Konzept zur Innenentwicklung für Edewecht und Friedrichsfehn

Bauausschuss am 20.08.2019

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen
M. Sc. Geogr. Nora Schraad

NWP Planungsgesellschaft mbH

AGENDA

A **Aufgabenstellung und Grundlagen der Innenentwicklung**

B **Konzept zur Innenentwicklung**

Methodik

Analyse

Bausteine der Konzeptbildung

C **Resümee**

Aufgabenstellung

- Abstimmung der grundsätzlichen Entwicklungsziele im Hinblick auf die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung
- Ermittlung und Abgrenzung des generellen Handlungsbedarfes in den einzelnen Gebieten
- Hinweise für die Konzeptbildung einer verträglichen Nachverdichtung

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

→ Überprüfung der Potenziale einer Innenentwicklung am Beispiel der Untersuchungsbereiche in Edewecht und Friedrichsfehn (Teilräume!)

Innenentwicklung im Städtebau

- Planerischer Begriff (kein Rechtsbegriff)
- Verknüpfung verschiedener Handlungs- und Planungsansätze mit ausgeprägter räumlicher Orientierung auf den Bestand
- Ziel: **Nachverdichtung** innerhalb bestehender Strukturen in Form von:
  - Nutzen vorhandener Baulücken
  - Ersatzbebauung
  - Zusätzliche Bebauung/ Aufstockung
  - Private Erschließung
  - Zusammenlegung von Grundstücken

→ **Nachverdichtung vermeidet den Verbrauch freier Landschaft !**

Typ A „Baulücken“

(nicht bebaute, freie Grundstücke)



Typ B „Ersatzbau“

(Abriss und anschließender Neubau)



Typ C „Zusätzliche Bebauung“

(freie Flächen auf großen Grundstücken)



Typ D „Private Erschließung“

(Verdichtungsmöglichkeiten durch Zusammen-legung von Grundstücken)



Typ E „Zusammenhängende Flächen“

(mehr als drei Flächen nebeneinander zur Neustrukturierung /Quartiersbildung)



Vorgehensweise der Analyse

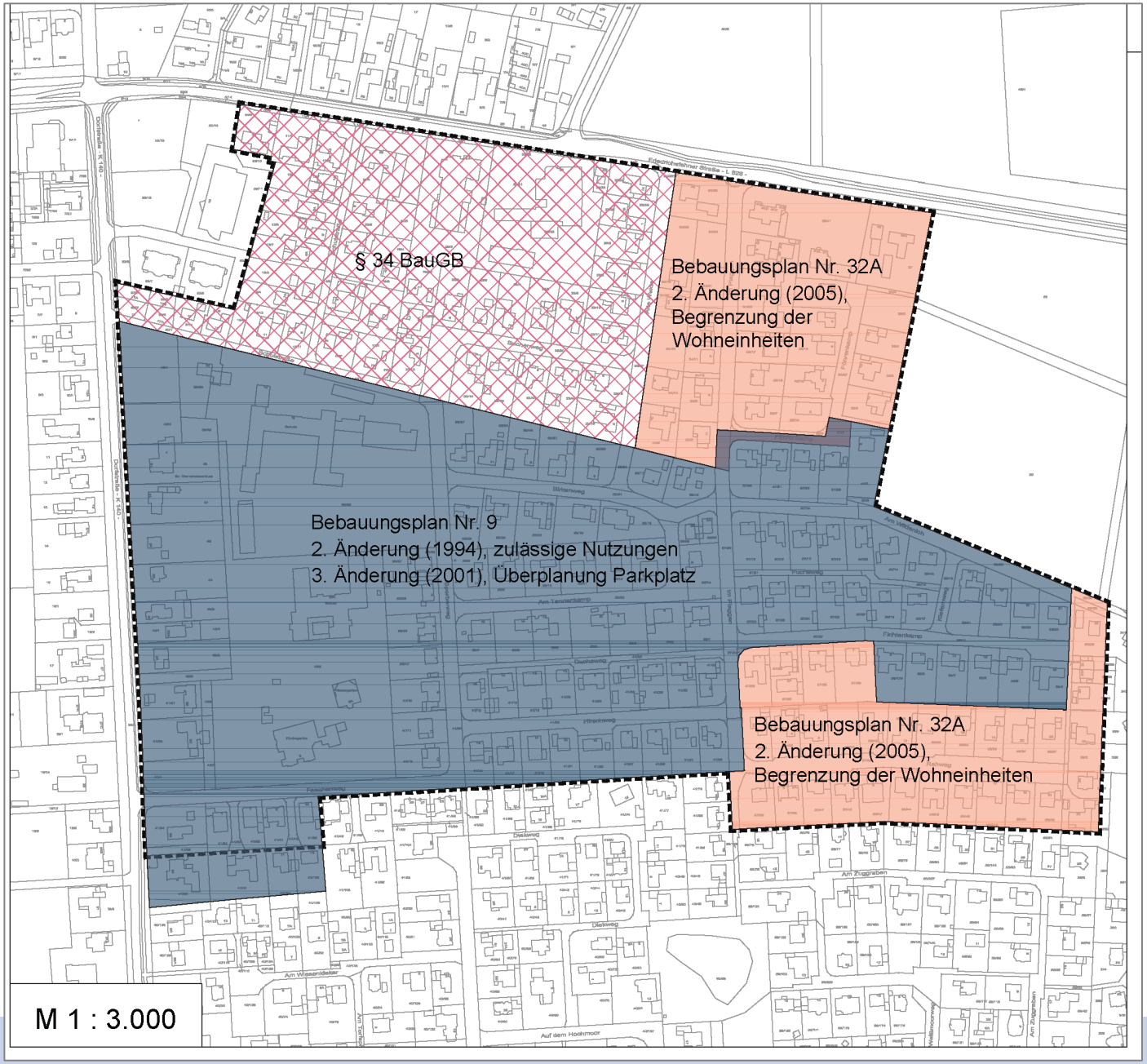
- Auswertung der geltenden Bebauungspläne im Hinblick auf die Ausnutzung
- Vergleich der zulässigen Ausnutzung mit der realen Ausnutzung (Bestand/Baulücken)
- Erfassen von schützenswerten Freiraumstrukturen
- Überprüfung der Sekundäranalyse durch Ortsbesichtigung
- Stichproben/rechnerische Überprüfung der Realnutzungen

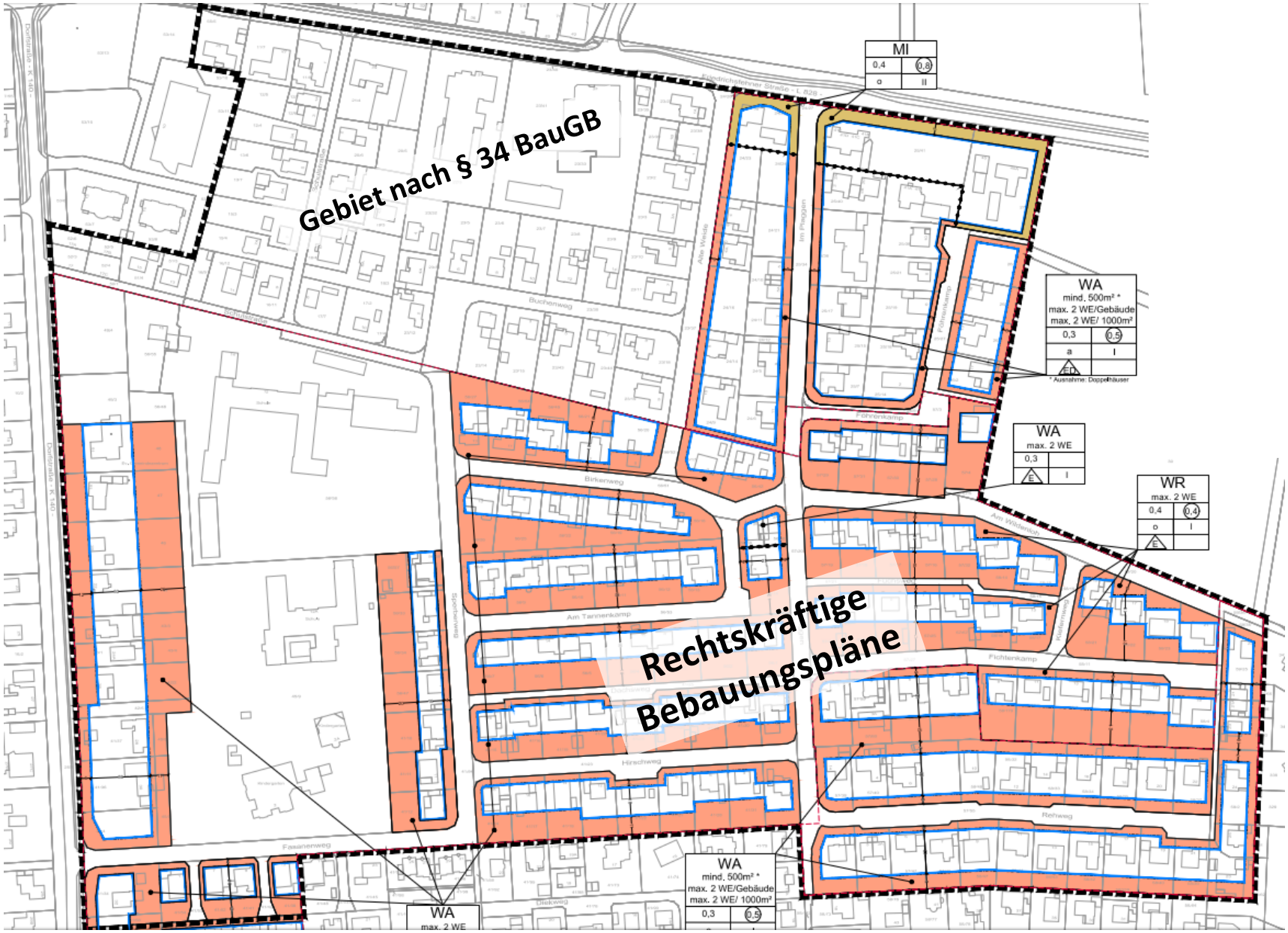
Prozessgestaltung

- Intensive Bürgerbeteiligung aufgrund verschiedener Interessenlagen und Eigentümerverhältnisse !!

Welche Potenziale weist der Betrachtungsraum Friedrichsfehn auf?

Konzept zur Innenentwicklung | Analyse



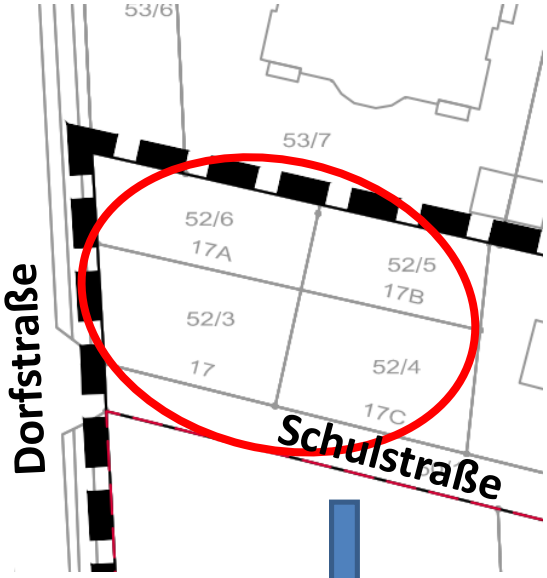

Gebiet nach § 34 BauGB
Rechtskräftige Bebauungspläne
MI
0,4
(0,8)
o
II
WA
mind. 500m² *
max. 2 WE/Gebäude
max. 2 WE/ 1000m²
0,3
(0,5)
a
I
ED
* Ausnahme: Doppelhäuser
WA
max. 2 WE
0,3
E
I
WR
max. 2 WE
0,4
(0,4)
o
I
E
WA
mind. 500m² *
max. 2 WE/Gebäude
max. 2 WE/ 1000m²
0,3
(0,5)
WA
max. 2 WE
Friedrichsfehner Straße - L 828 -
Buchenweg
Birkenweg
Am Tannenkamp
Hirschweg
Fasanenweg
Rehweg
Fichtenkamp
Föhrenkamp
Am Waldrand
Alte Weide
Im Heggen
Dorfgraben - K 140 -

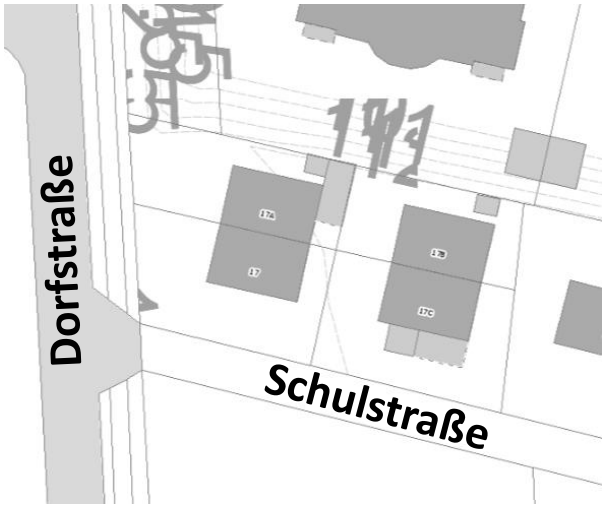
Gebäude in nicht überbaubarer Fläche



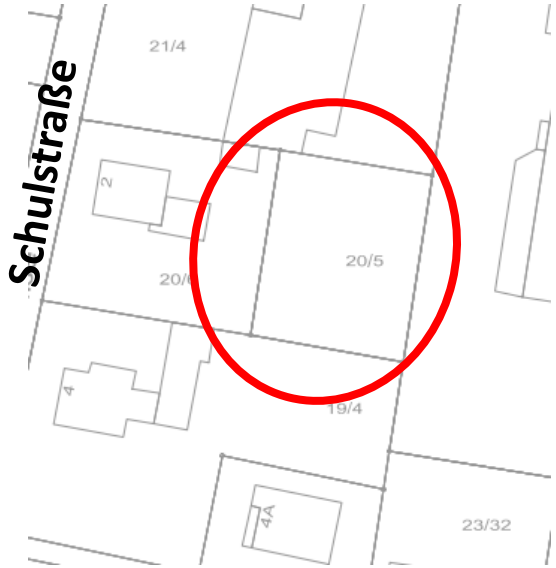
Gebiet nach § 34 BauGB: Baulücken und größere freie Flächen

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

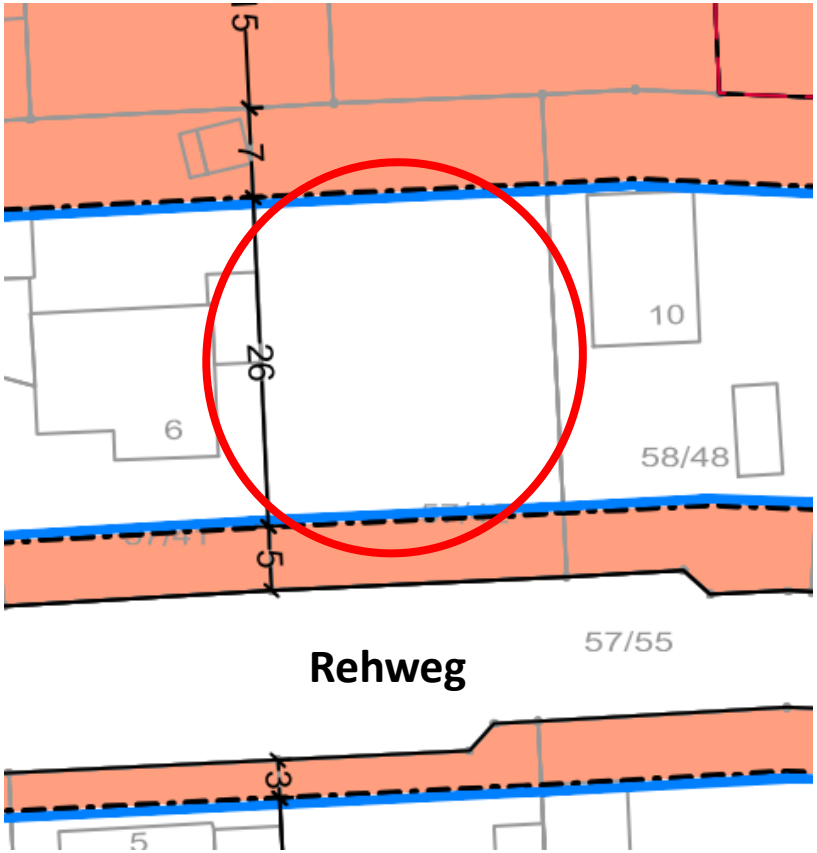


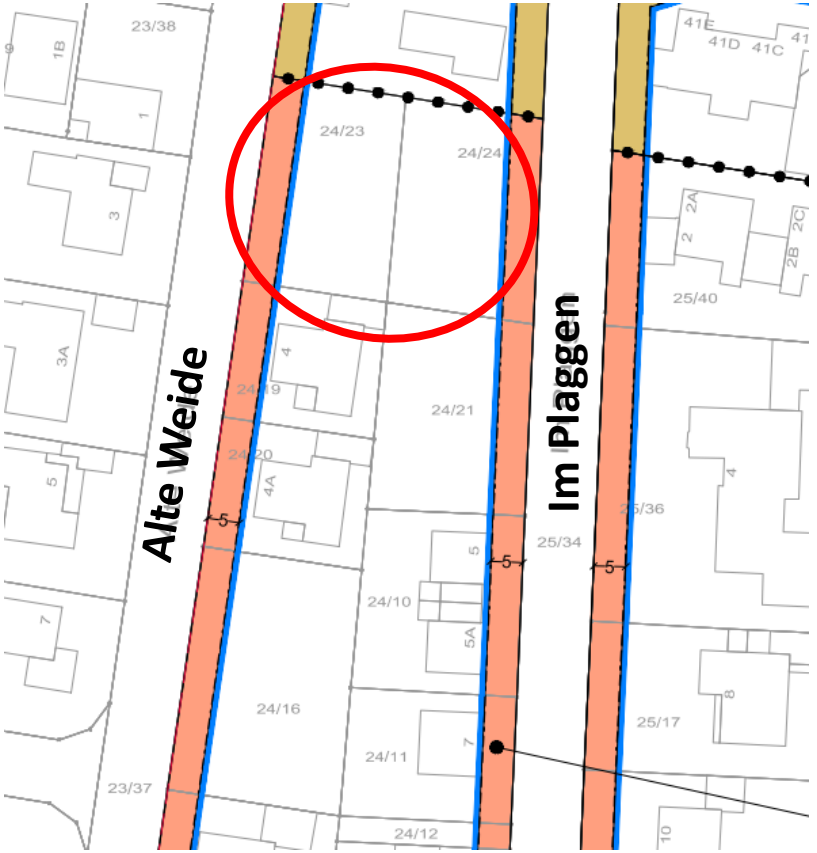


Bereits bebaut!

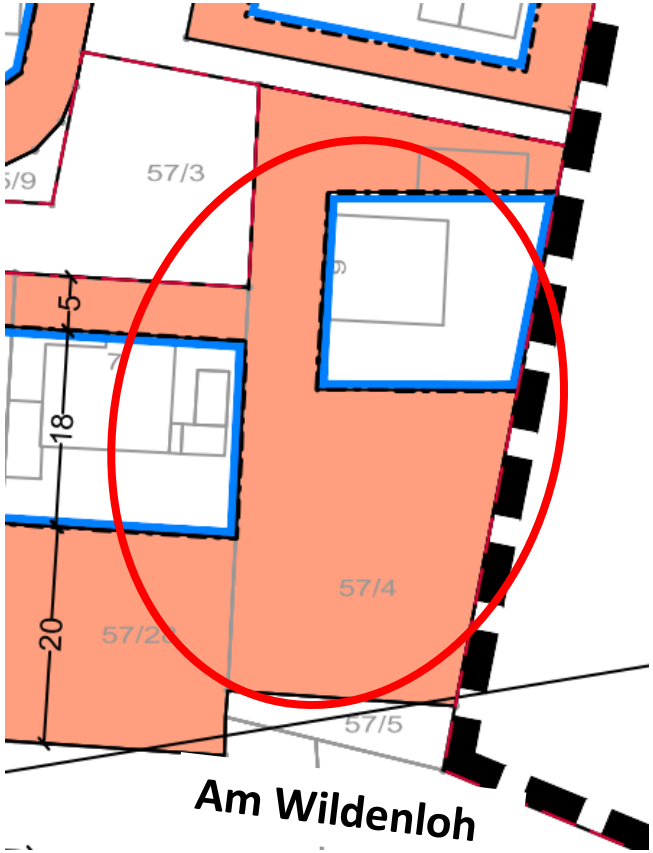


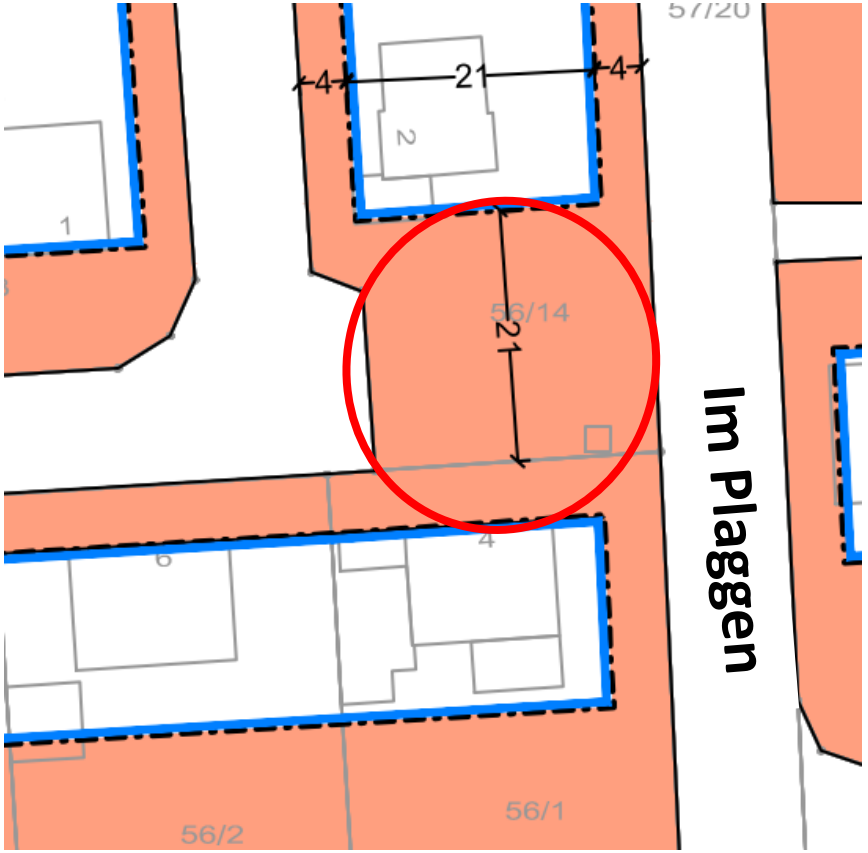
Baulücken in überbaubarer Fläche

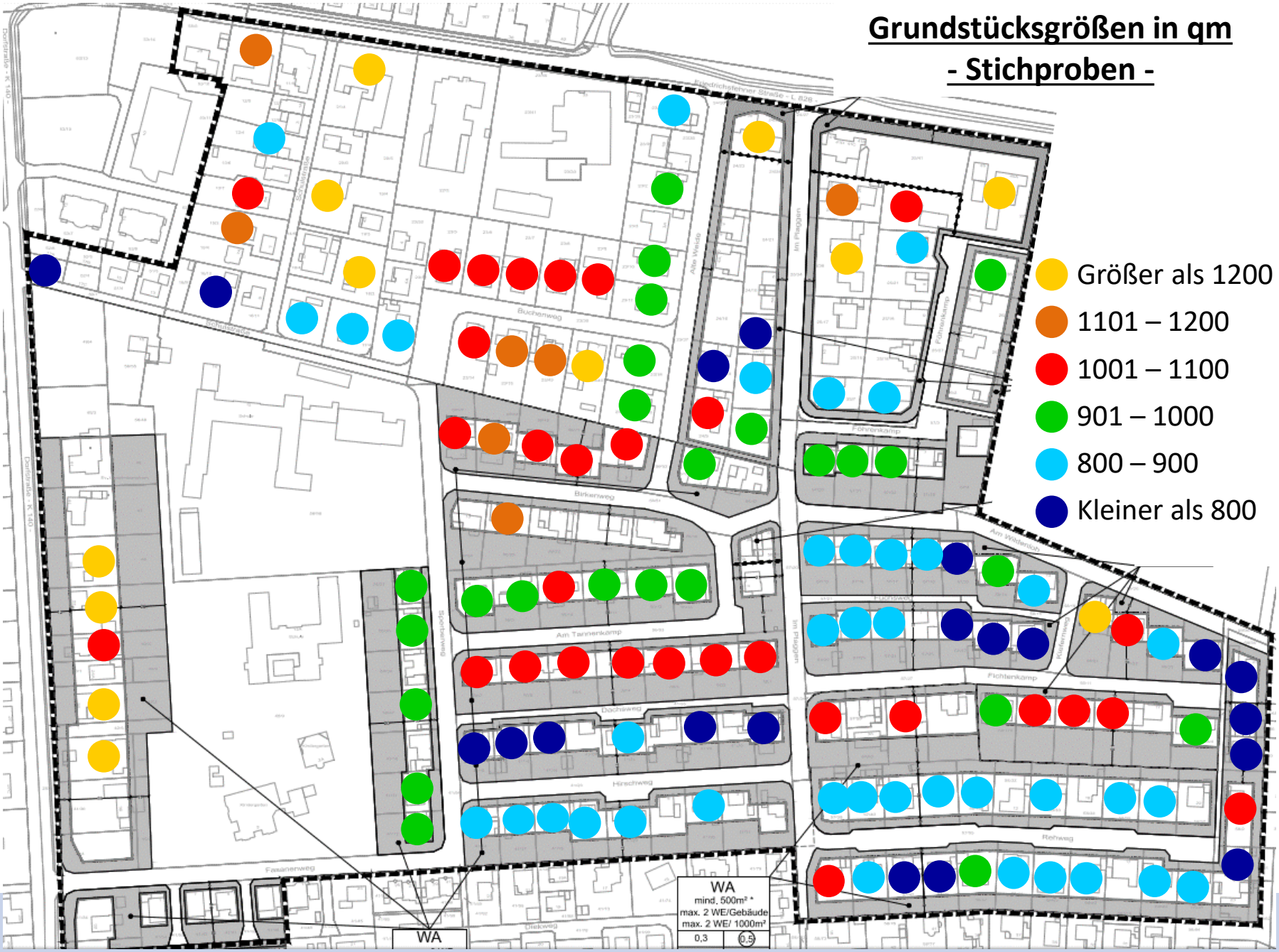




Nicht überbaubare Fläche






Grundstücksgrößen in qm
- Stichproben -
Größer als 1200
1101 – 1200
1001 – 1100
901 – 1000
800 – 900
Kleiner als 800
Buchenweg
Birkenweg
Am Tannenkamp
Dachsweg
Hirschweg
Rehweg
Fichtenkamp
Fasanenweg
Im Plaggen
Schlehenweg
Dorfstraße - K 140 -
WA
mind. 500m² *
max. 2 WE/Gebäude
max. 2 WE/ 1000m²
0,3
0,5

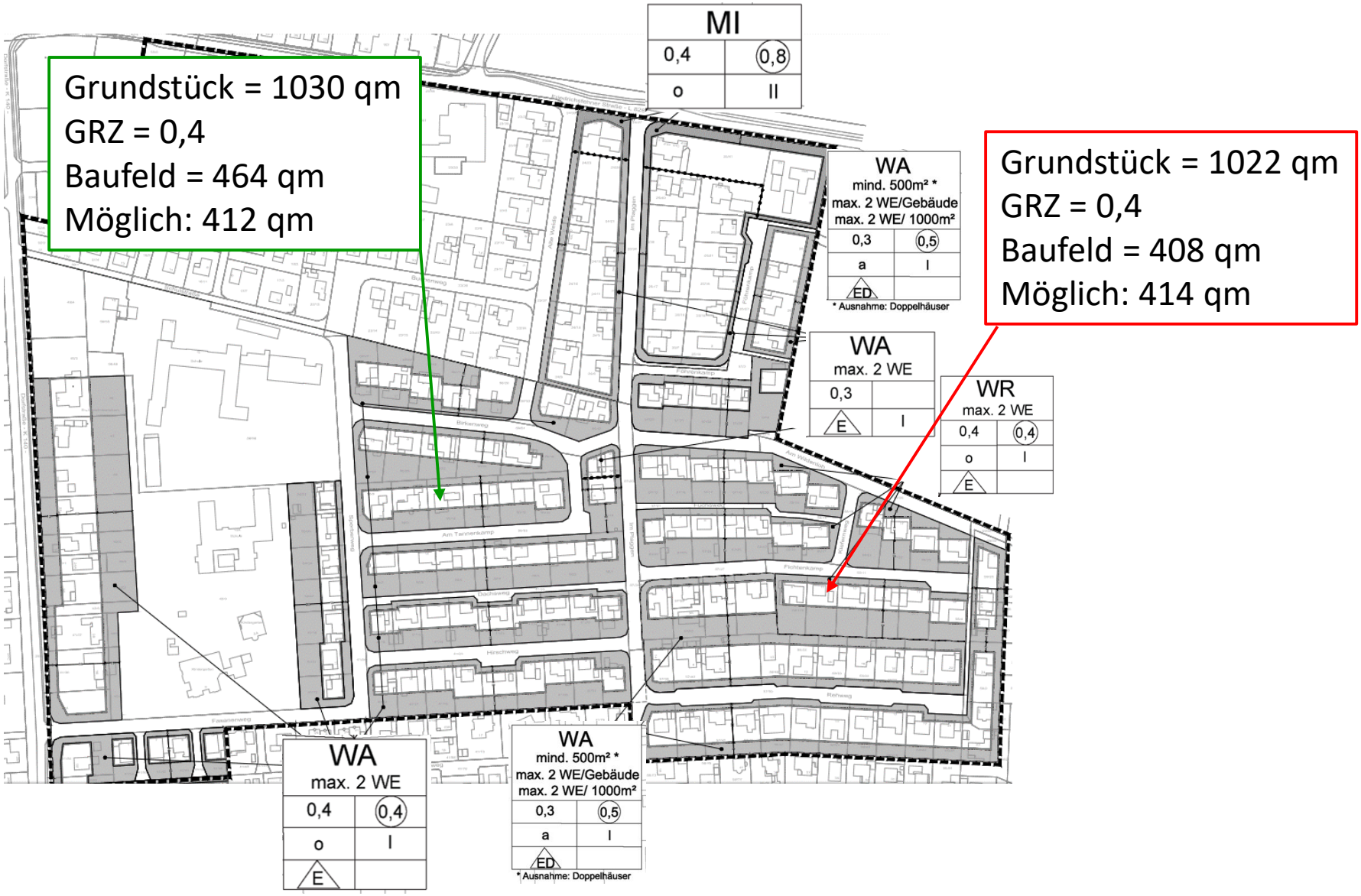
Konzept zur Innenentwicklung | Analyse

GRZ 1 = Hauptgebäude
- Stichprobenartig -



NWP Planungsgesellschaft mbH

GRZ 1 = Hauptgebäude
- Überprüfung der Baufelder -



Grundstück = 1030 qm
GRZ = 0,4
Baufeld = 464 qm
Möglich: 412 qm

Grundstück = 1022 qm
GRZ = 0,4
Baufeld = 408 qm
Möglich: 414 qm

Verdichtungspotenziale

Gelebte Strukturen

Gebäude in nicht überbaubarer Fläche

Baulücken
- § 34 BauGB
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

Unterschiedlich große Grundstücksgrößen



Neue Strukturen

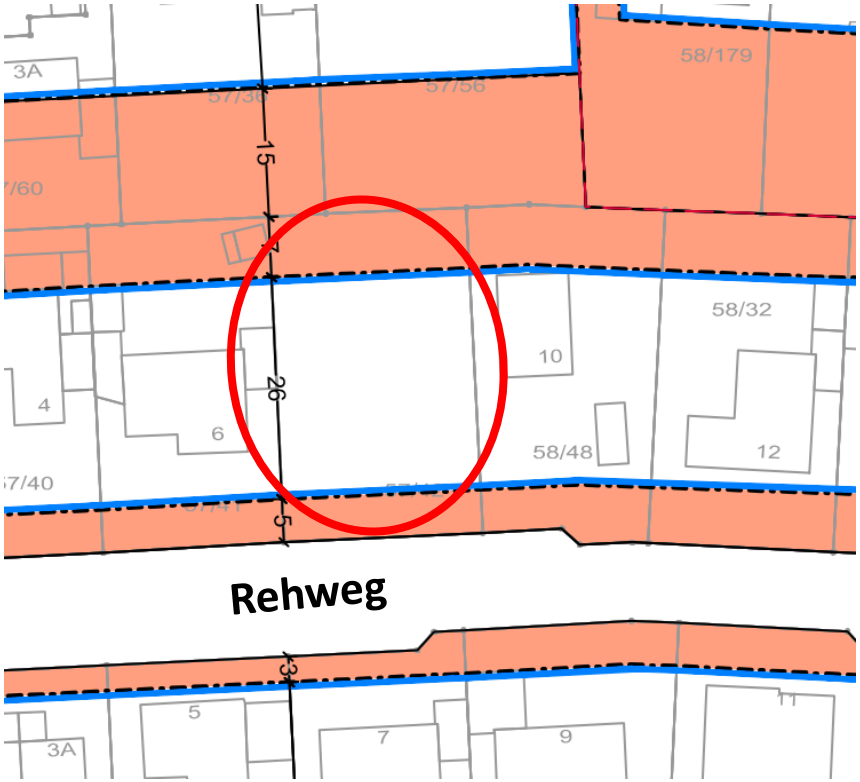
Bestehendes Planungsrecht
- Baulücken
- Ausnutzung Grundflächenzahl
- Ersatzbau

Änderung des Planungsrechts
- Baugrenzen
- Grundflächenzahl
- Begrenzung Wohneinheiten
- Ersatzbau

Typ A „Baulücken“

Bestehendes Planungsrecht

Bebauung der Baulücken in überbaubarer Fläche





Typ C „Zusätzliche Bebauung“

Bestehendes Planungsrecht

Ausnutzung der Grundflächenzahl





Grundstücksgröße = 1.079 qm
Realisierte Grundflächenzahl = 0,14 = 151 qm
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,3 = 324 qm

Zusätzlich möglich: 173 qm

Typ B „Ersatzbau“

Bestehendes Planungsrecht

Ausnutzung der Grundflächenzahl





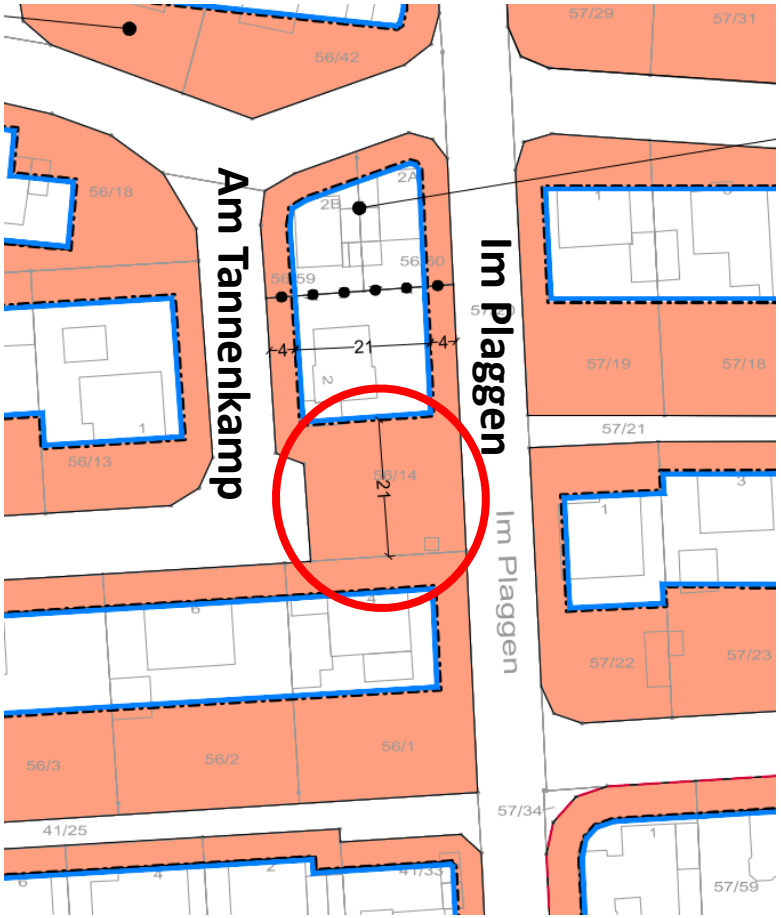
Grundstücksgröße = 804 qm
Realisierte Grundflächenzahl = 0,2 = 159 qm
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,3 = 241 qm

Zusätzlich möglich: 82 qm

Typ A „Baulücken“ +
Typ C „Zusätzliche Bebauung“

Änderung des Planungsrechts

Anpassung der Baufelder/Baugrenzen zur Bebauung von Baulücken



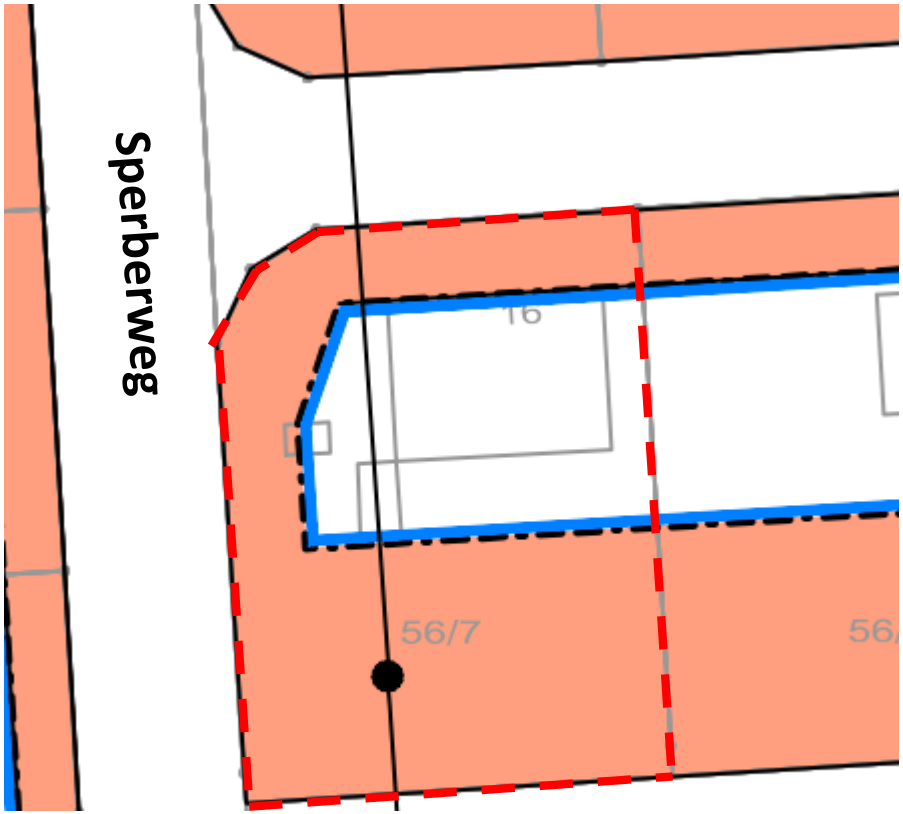


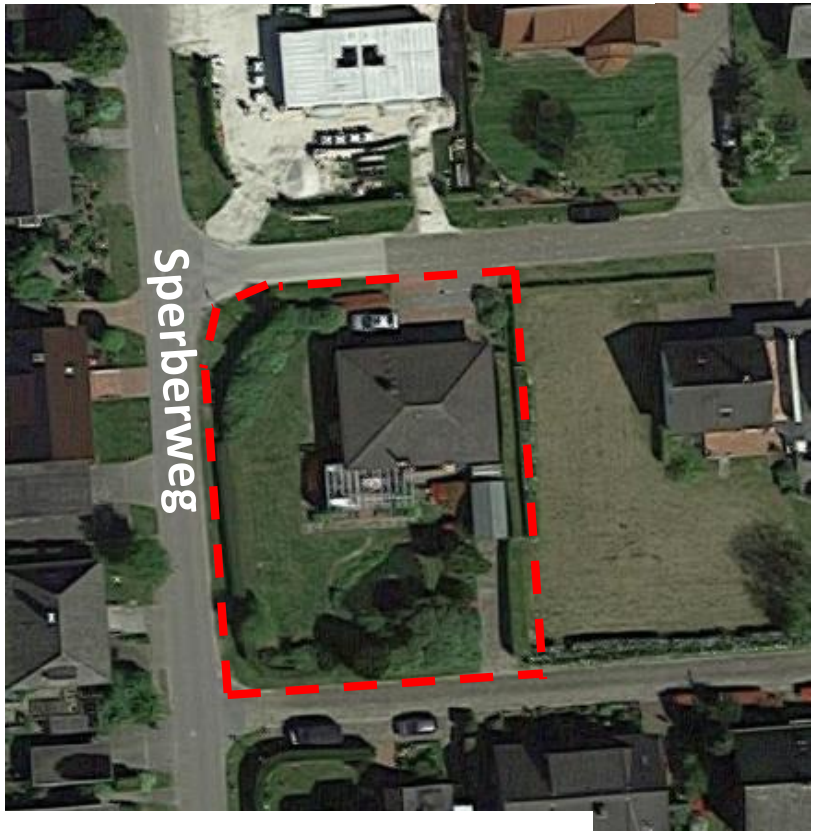
Bewertung der Grünstrukturen erforderlich!

Typ C „Zusätzliche Bebauung“

Änderung des Planungsrechts

Anpassung der Baufelder/Baugrenzen zur Ausnutzung der GRZ





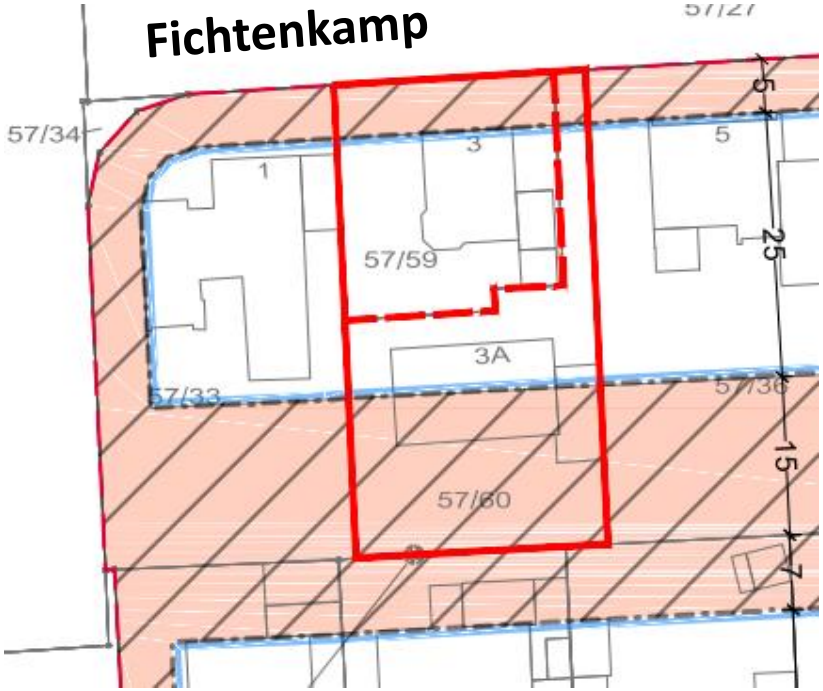
Grundstücksgröße = 1.046 qm
Realisierte Grundflächenzahl = 0,14 = 146 qm
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,4 = 418 qm

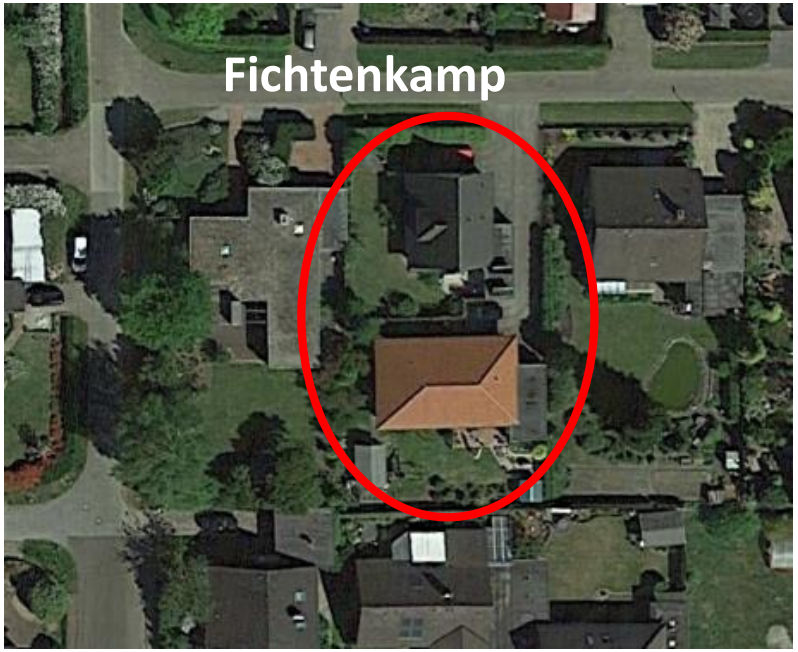
Zusätzlich möglich: 272 qm

Typ D „Private Erschließung“
(Einzelgrundstück)

Änderung des Planungsrechts

Anpassung der Baufelder/Baugrenzen zur Ausnutzung der GRZ

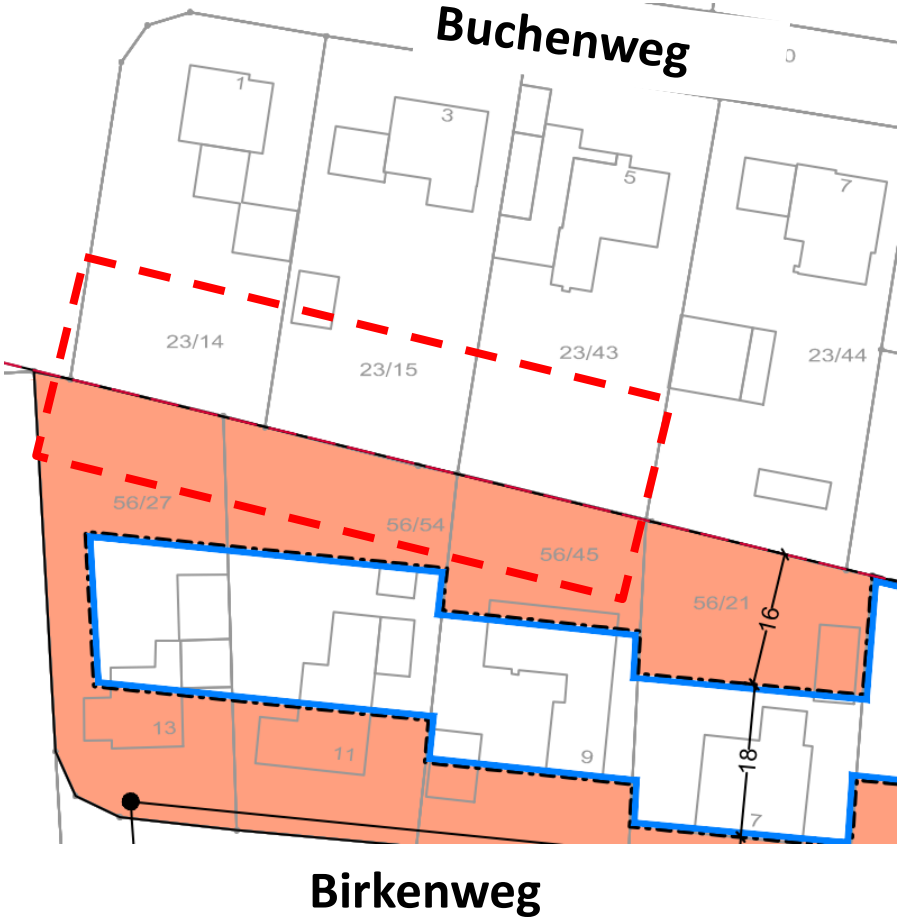




Typ D „Private Erschließung“ (Gesondert)

Änderung des Planungsrechts

Anpassung der Baufelder/Baugrenzen zur Ausnutzung der GRZ



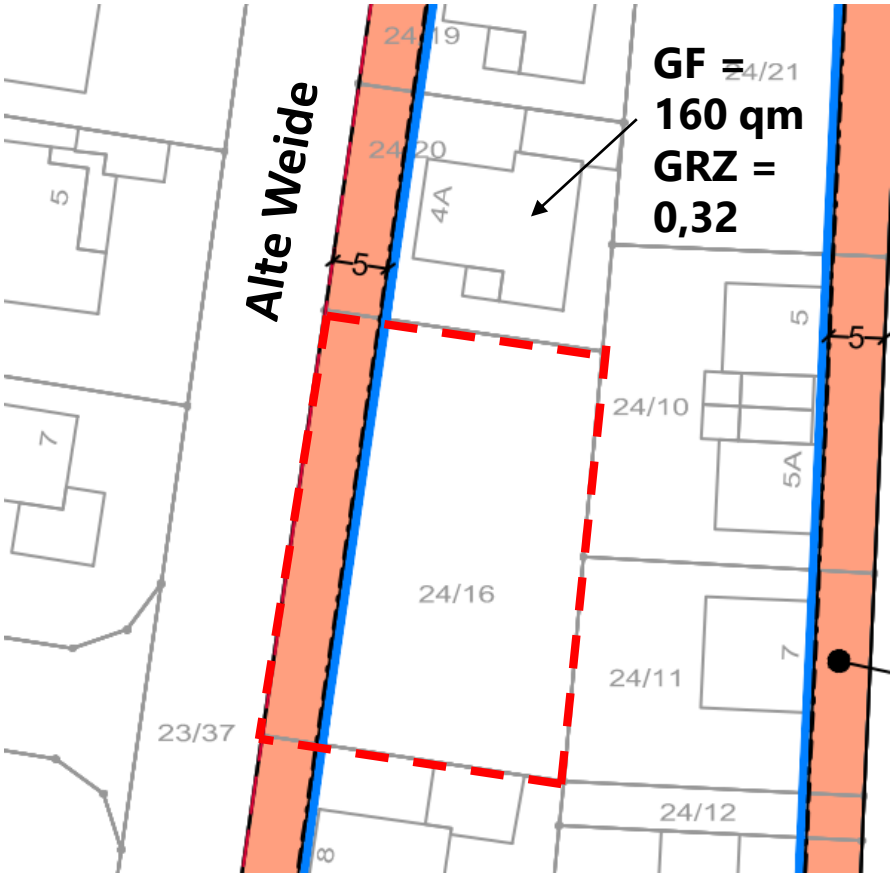


Hoher Abstimmungsbedarf !!!

Typ A „Baulücken“

Änderung des Planungsrechts

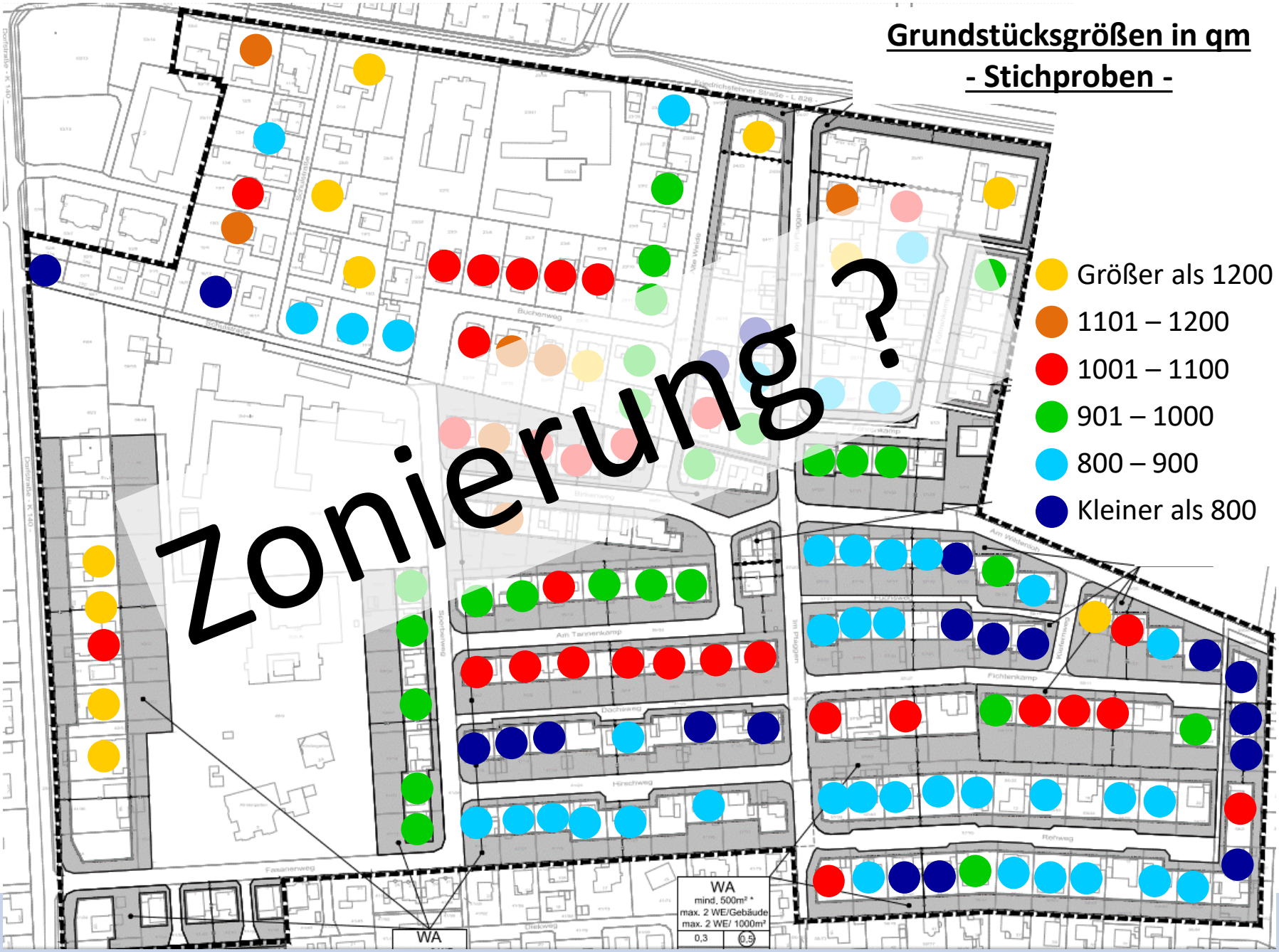
Anpassen der Grundflächenzahl & Begrenzung der Wohneinheiten



Grundstücksgröße = 1.000 qm
Bebauungsplan GRZ = 0,3 = 300 qm
Max. 2 WE pro Gebäude
Max. 2 WE pro 1.000 qm

Mögliche Bebauung:
2 Einzelhäuser mit jeweils 160 qm Grundfläche (wie Nachbargrundstück) mit jew. 2 WE

→ **GRZ = 0,32 !**


Grundstücksgrößen in qm
- Stichproben -
Größer als 1200
1101 – 1200
1001 – 1100
901 – 1000
800 – 900
Kleiner als 800
Zonierung ?
WA
mind. 500m² *
max. 2 WE/Gebäude
max. 2 WE/ 1000m²
0,3
0,5
WA

Konzept zur Innenentwicklung | Bausteine der Konzeptbildung



Empfehlungen für ein Konzept der Innenentwicklung?

Mischgebiet + 1. Reihe Bebauung entlang Friedrichsfehner Str. und Dorfstraße

- Keine Begrenzung der Wohneinheiten, um Verdichtung entlang Ortsdurchfahrt zu ermöglichen → Steuerung über Ausnutzungsziffern und Geschossigkeit (II bis III)
- Begrünung von Stellplätzen



Mischgebiet + 1. Reihe Bebauung entlang Friedrichsfehner Str. und Dorfstraße

- Keine Begrenzung der Wohneinheiten, um Verdichtung entlang Ortsdurchfahrt zu ermöglichen → Steuerung über Ausnutzungsziffern und Geschossigkeit (II bis III !)
- Begrünung von Stellplätzen



Allgemeine Wohngebiete/ Gebiet nach § 34 BauGB

- Begrenzung der Wohneinheiten

  Blaue Zone: Pro volle 200 qm Grundstücksfläche max. 1 WE

  – max. 3 WE pro Einzelhaus bzw. max. 2 WE pro Doppelhaushälfte

  – max. 4 WE Wohneinheiten pro Grundstück

  Grüne Zone: pro volle 150 qm Grundstücksfläche max. 1 WE und max. 5 WE pro Gebäude

- Reduzierung der Gebäudelängen

  Einzelhäuser (1 bis 3 WE): max. 15 m

  Doppelhaushälfte: max. 10 m

  Mehrfamilienhäuser (4 bis 5 WE): max. 20 m

- Regelung zur Tiefe der Abstandsmaße
- Stellplätze: 1,5 Stellplätze pro 1 WE (in überbaubarer Fläche)
- Begrünung

  Je Einzel- und Doppelhaus mind. 1 Baum

  Je 4 oder 5 WE mind. 2 Bäume + Begrünung von Stellplätzen

Beispiel I Allgemeines Wohngebiet

Blaue Zone

= max. 3 WE pro Einzelhaus

= max. 4 WE pro Doppelhaus

= pro WE 200 volle qm



Grundstück 1.000 qm:

= max. 4 Wohneinheiten

= GRZ = 0,3 = 300 qm

= Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mögliche Bebauung:

→ Einzelhaus mit bis zu 3 WE

→ 2 Einzelhäuser mit bis zu 4 WE

→ 2 Doppelhaushälften mit jew. 2 WE

Zu regeln:

→ Traufhöhe

→ Stellplätze (1,5 pro 1 WE)

Beispiel I Allgemeines Wohngebiet

Blaue Zone

= max. 3 WE pro Einzelhaus

= max. 4 WE pro Doppelhaus

= pro WE 200 volle qm



Grundstück 1.000 qm:

= max. 4 Wohneinheiten

= GRZ = 0,3 = 300 qm

= Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mögliche Bebauung bei Grundstücksteilung:

→ 600 qm: 3 WE

→ 400 qm: 2 WE

= insg. 5 WE !

Bei Grundstücken > 1.000 qm = 5 WE

Bei Grundstücken < 1.000 qm = 4 WE

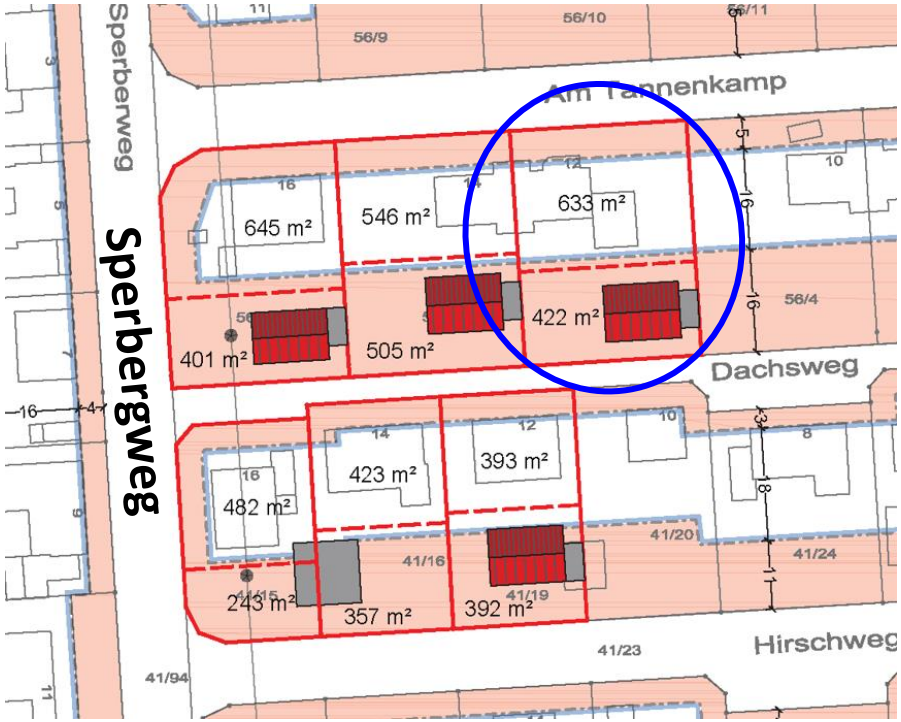
Beispiel II Allgemeines Wohngebiet

Blaue Zone

= max. 3 WE pro Einzelhaus

= max. 4 WE pro Doppelhaus

= pro WE 200 volle qm



Grundstück 1.055 qm:

= max. 4 Wohneinheiten

= GRZ = 0,4 = 422 qm

= Einzelhäuser zulässig

Mögliche Zusatzbebauung:

→ 2 Einzelhäuser mit insg. bis zu 4 WE

Zu regeln:

→ Überbaubare Fläche

→ Traufhöhe

→ Stellplätze (1,5 pro 1 WE)

→ Erschließung

→ Möglich: Doppelhäuser zulassen

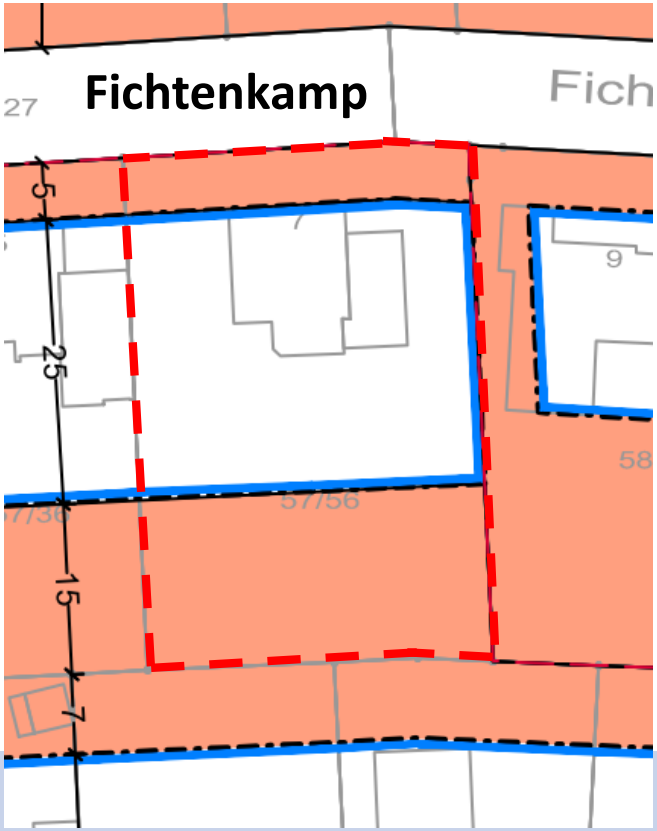
Beispiel III Allgemeines Wohngebiet

Blaue Zone

= max. 3 WE pro Einzelhaus

= max. 4 WE pro Doppelhaus

= pro WE 200 volle qm



Grundstück 1.365 qm:

= max. 4 Wohneinheiten

= GRZ = 0,3 = 410 qm

= Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mögliche Zusatz- oder Ersatzbebauung:

→ 2 Einzelhäuser mit bis zu 4 WE

→ 2 Doppelhaushälften mit jew. 2 WE

Zu regeln:

→ Überbaubare Fläche

→ Traufhöhe

→ Stellplätze (1,5 pro 1 WE)

→ Erschließung

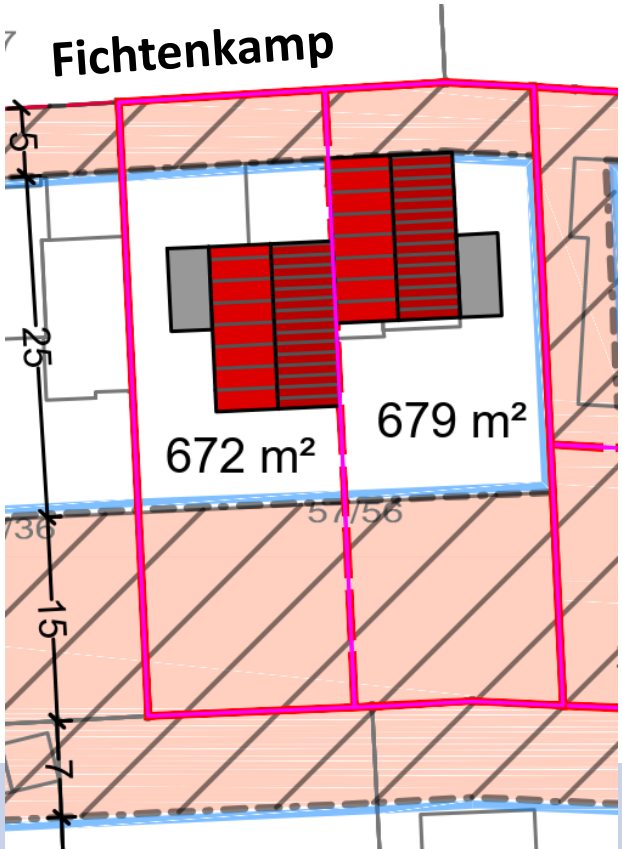
Beispiel III Allgemeines Wohngebiet

Blaue Zone

= max. 3 WE pro Einzelhaus

= max. 4 WE pro Doppelhaus

= pro WE 200 volle qm



Grundstück 1.365 qm:

= max. 4 Wohneinheiten

= GRZ = 0,3 = 410 qm

= Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mögliche Zusatz- oder Ersatzbebauung:

→ 2 Einzelhäuser mit bis zu 4 WE

→ 2 Doppelhaushälften mit jew. 2 WE

Zu regeln:

→ Überbaubare Fläche

→ Traufhöhe

→ Stellplätze (1,5 pro 1 WE)

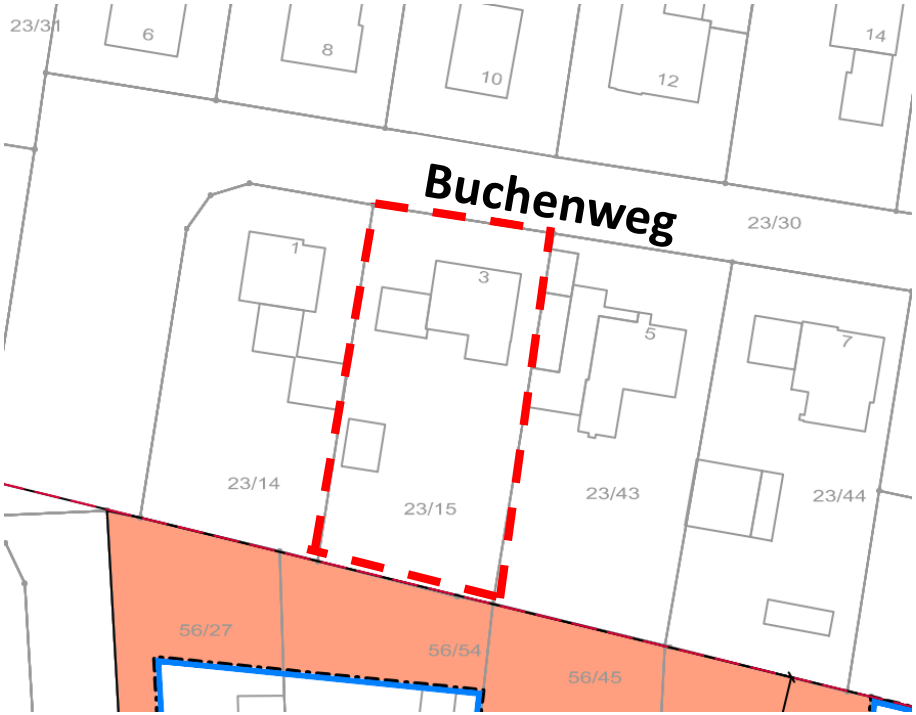
→ Erschließung

Beispiel IV Allgemeines Wohngebiet

Grüne Zone

= max. 5 WE pro Gebäude

= pro WE 150 volle qm



Grundstück 1.029 qm:

= max. 5 Wohneinheiten

= Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Mögliche Zusatz- oder Ersatzbebauung:

→ Einzelhaus mit 5 WE

→ Doppelhaus mit 4 WE

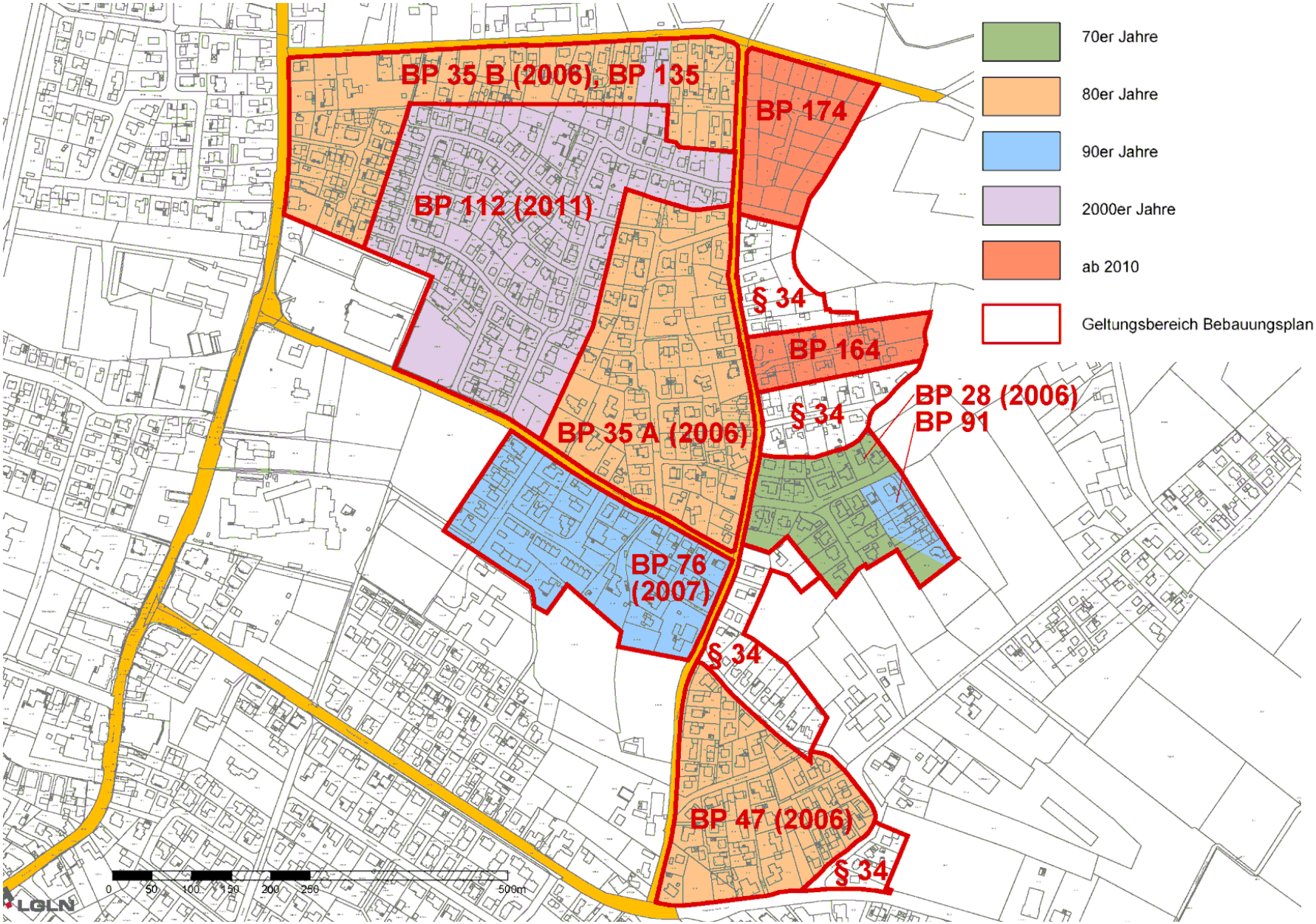
Bauleitplanung erforderlich

Fazit Friedrichsfehn

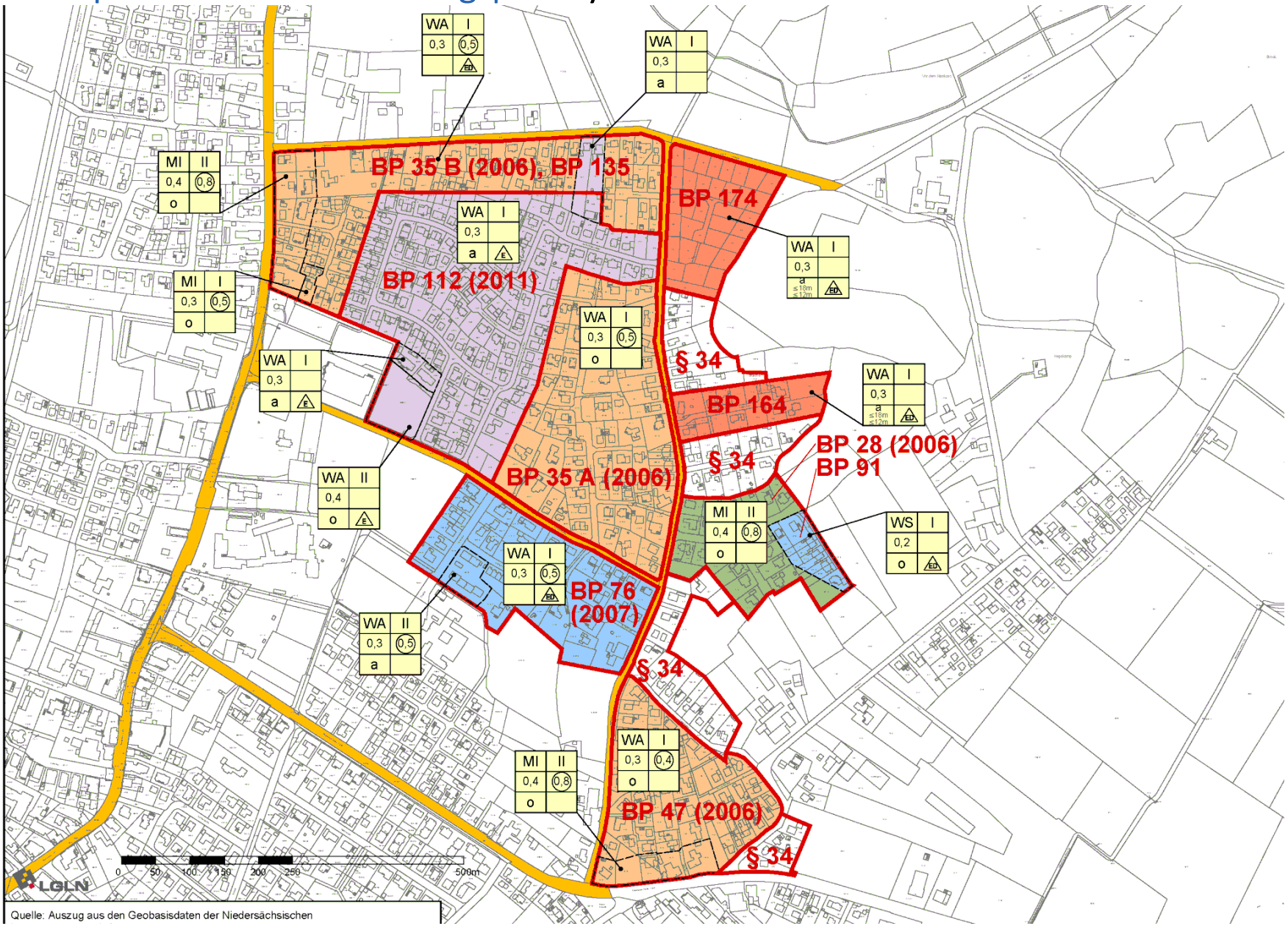
- Je nach Zielsetzung lassen sich unterschiedliche Entwicklungspotentiale mobilisieren
- Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Gebietes als Einfamilienhausgebiet sind primär Nachverdichtungspotentiale innerhalb der gelebten Struktur zu fördern (Nachbarschaftsverträglichkeit)
- Nachverdichtungsmöglichkeiten sollten differenziert gesteuert werden, ggf. ist eine teilräumliche Abgrenzung der unterschiedlichen Möglichkeiten sinnvoll
- Begleitung der Mobilisierung der Entwicklungspotentiale durch interaktive Bürgerbeteiligung
- Vorrangige Nutzung von Verdichtungspotentialen im Bereich Friedrichsfehner Straße/Dorfstraße aufgrund der Lage

Welche Potenziale weist der Betrachtungsraum Edewecht auf?

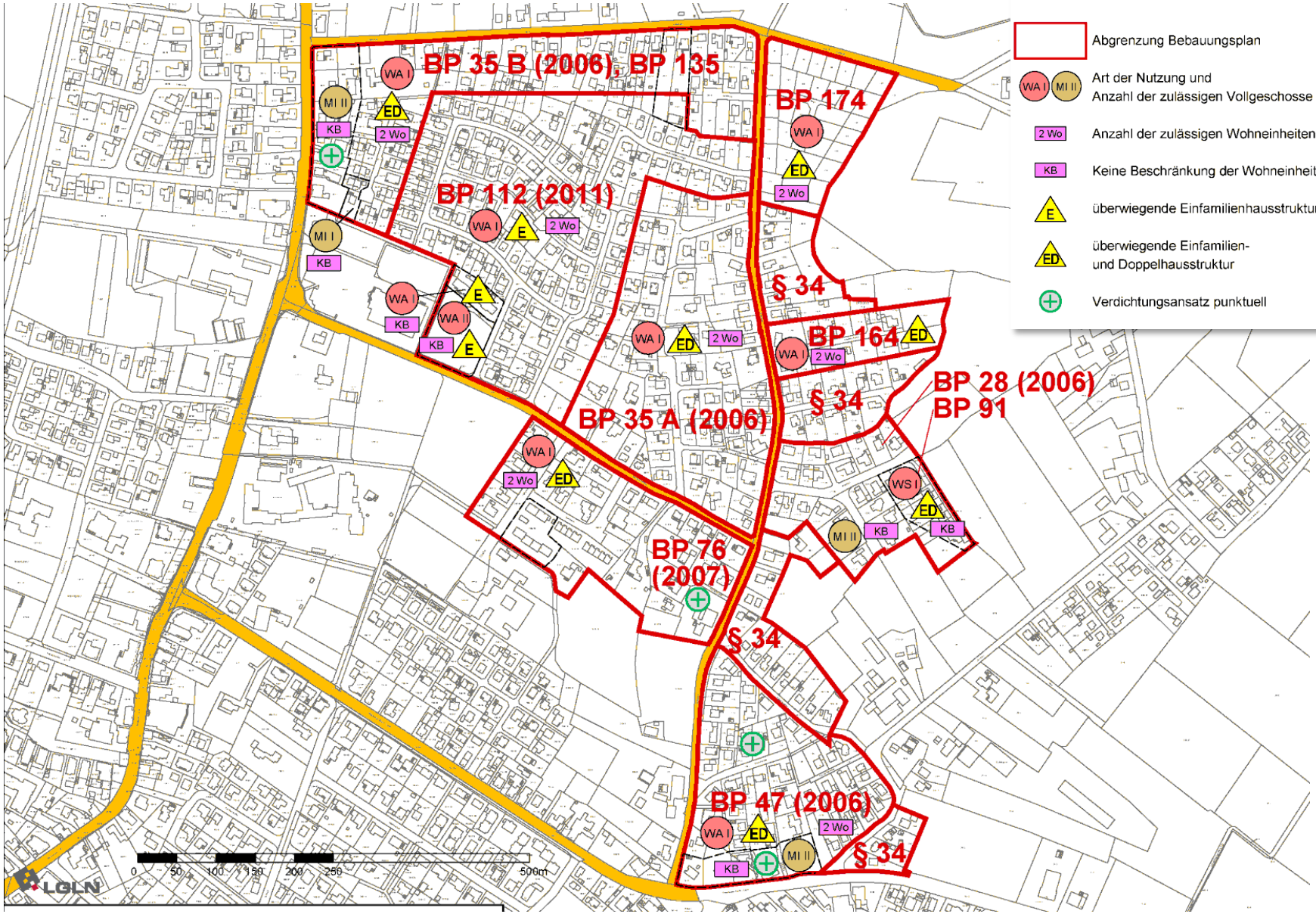
Übertragbarkeit?


Legende:
70er Jahre
80er Jahre
90er Jahre
2000er Jahre
ab 2010
Geltungsbereich Bebauungsplan
BP 35 B (2006), BP 135
BP 112 (2011)
BP 174
§ 34
BP 164
§ 34
BP 28 (2006)
BP 91
BP 35 A (2006)
BP 76 (2007)
§ 34
BP 47 (2006)
§ 34
0 50 100 150 200 250 500m
LGLN

Konzept zur Innenentwicklung | Analyse



Konzept zur Innenentwicklung | Analyse



Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Edewecht, Gemeinde Edewecht, Landkreis Ammerland

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am 23.05.2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil
Durch diese Satzung wird der Bebauungsplan Nr. 28 in Edewecht vom 09.11.1973 geändert.

§ 2

Umfang der Änderung
Folgende textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 28 aufgenommen:

1. **Mindestgröße der Grundstücke**
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet **500** qm. Ausnahmsweise ist eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn ein Doppelhaus durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt wird.

2. **Bauweise**
   Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

3. **Absolute Zahl der Wohnungen auf Grundstücken**
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene **1.000** qm Grundstücksfläche **zwei** Wohnungen zulässig.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden**
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5. **Gebäudelängen**
   Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet die abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 3

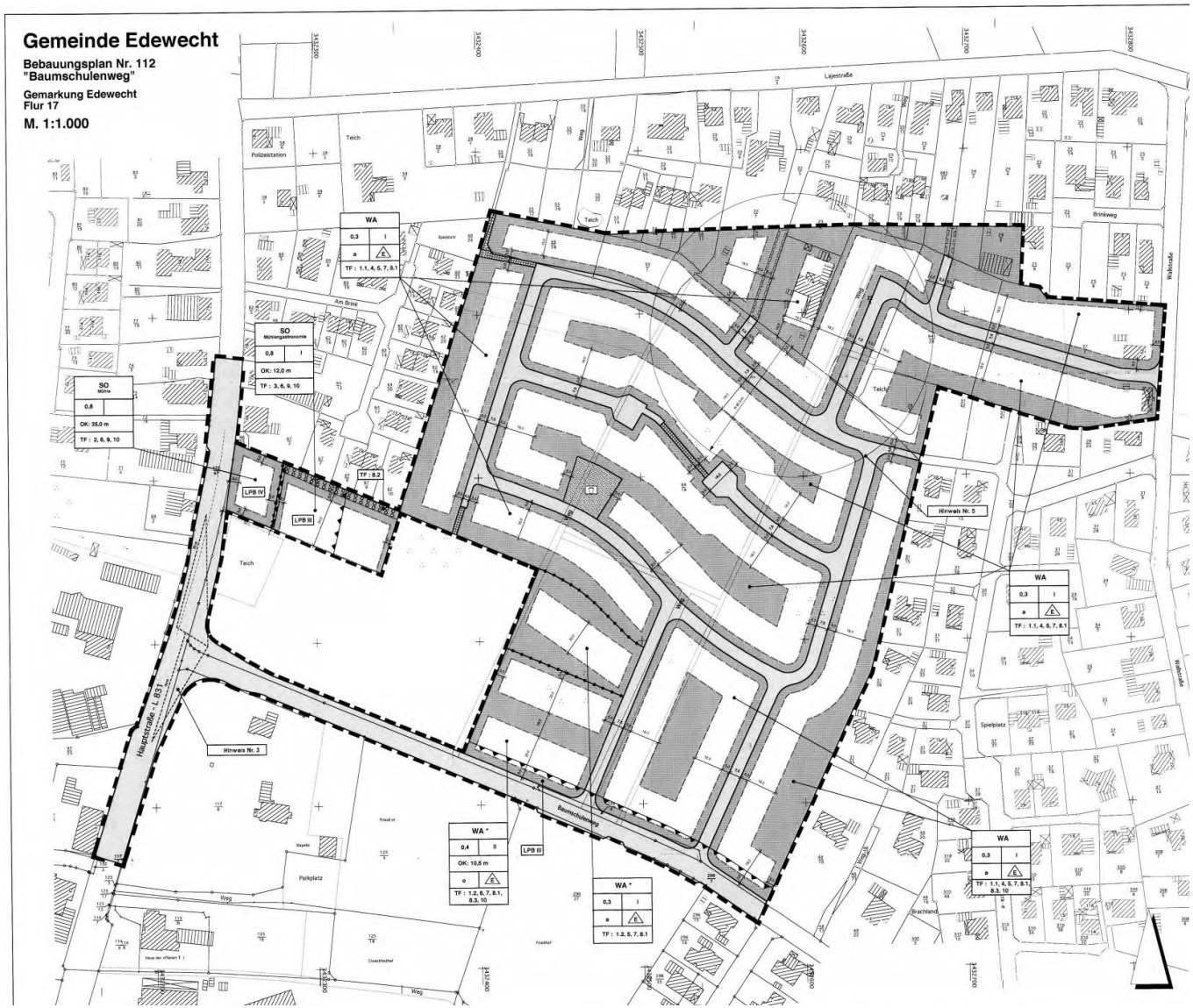
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft. Entgegenstehende Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 28 treten mit dem Tage der Bekanntmachung außer Kraft.

Edewecht, den 30.06.2005

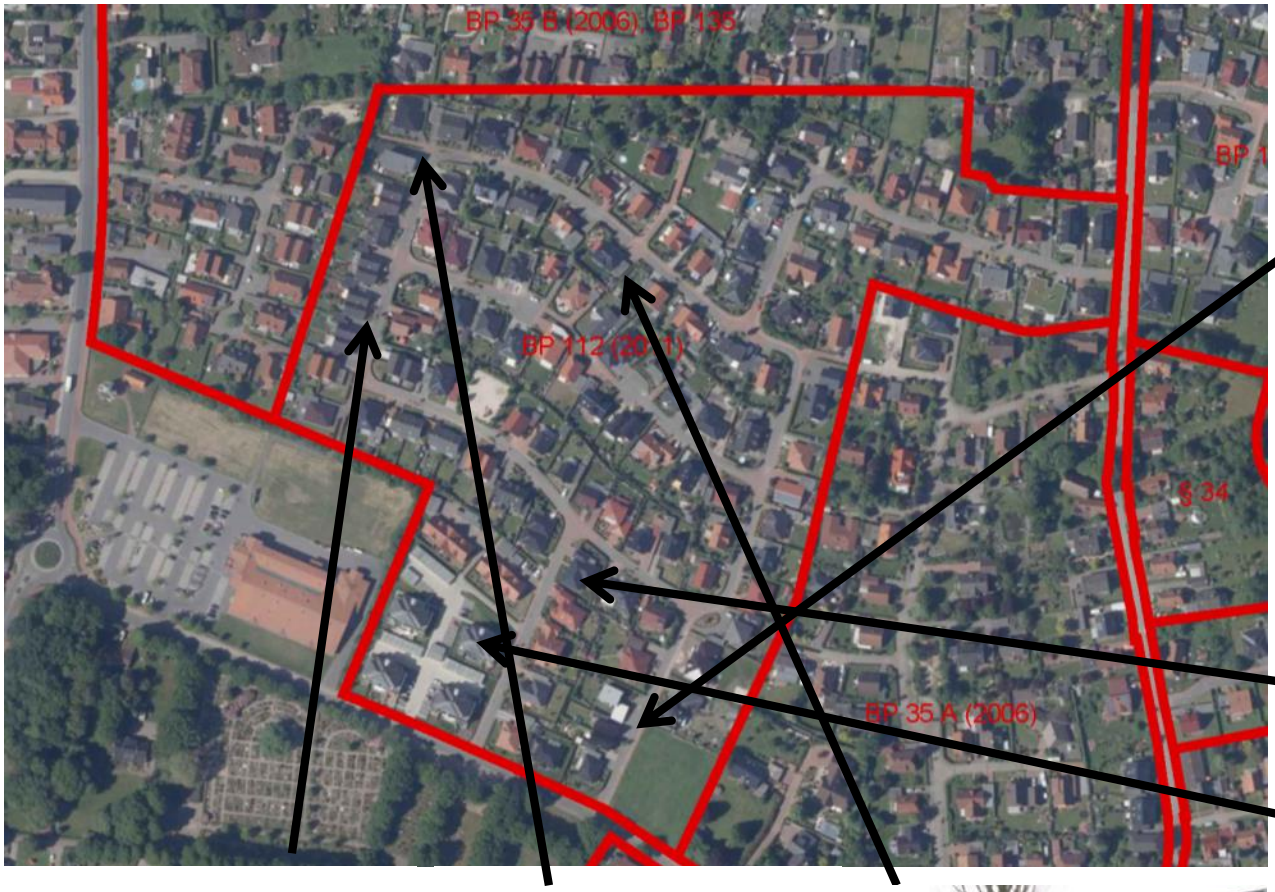
Gemeinde Edewecht

S. gez. P. Lausch

Die Bürgermeisterin



NWP Planungsgesellschaft mbH







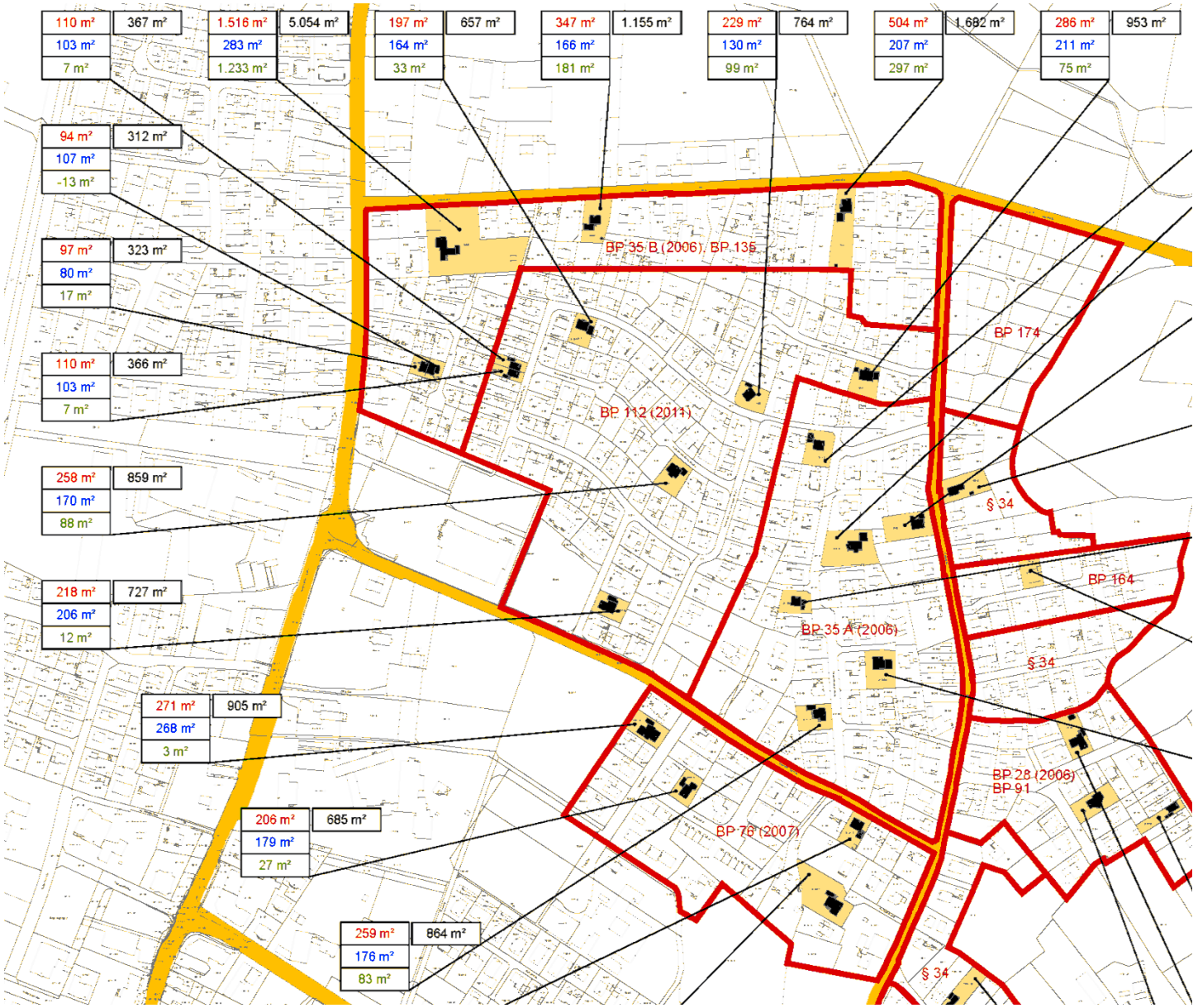








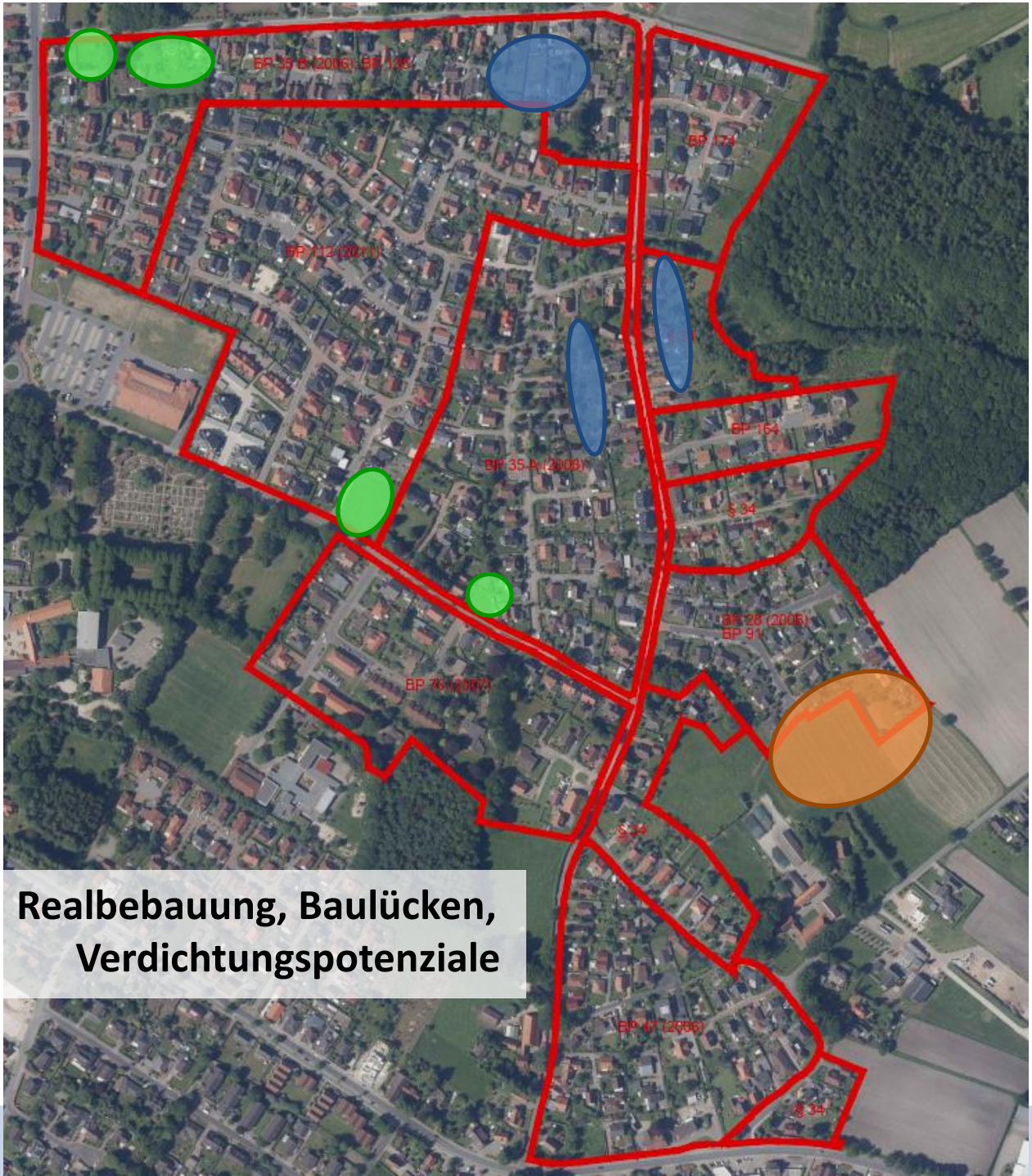
B-Plan 112 *(2001)* - Bestandssituation



NWP Planungsgesellschaft mbH



B-Plan 112 *(2001)* – Siedlungsstruktur



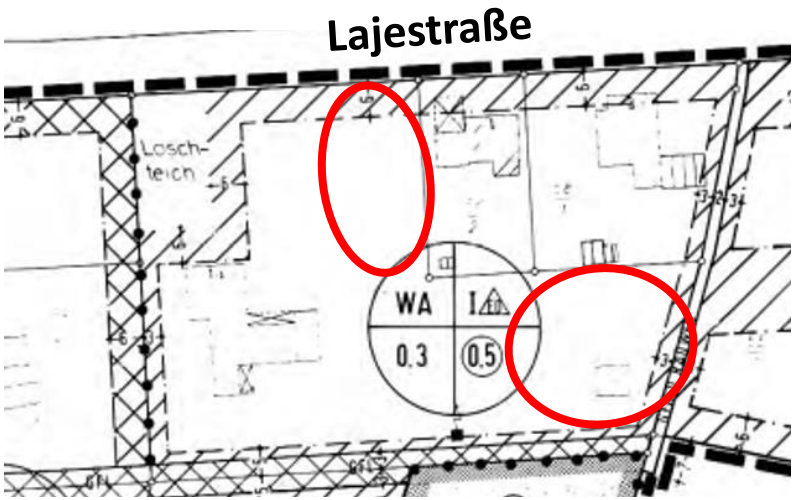
Realbebauung, Baulücken, Verdichtungspotenziale

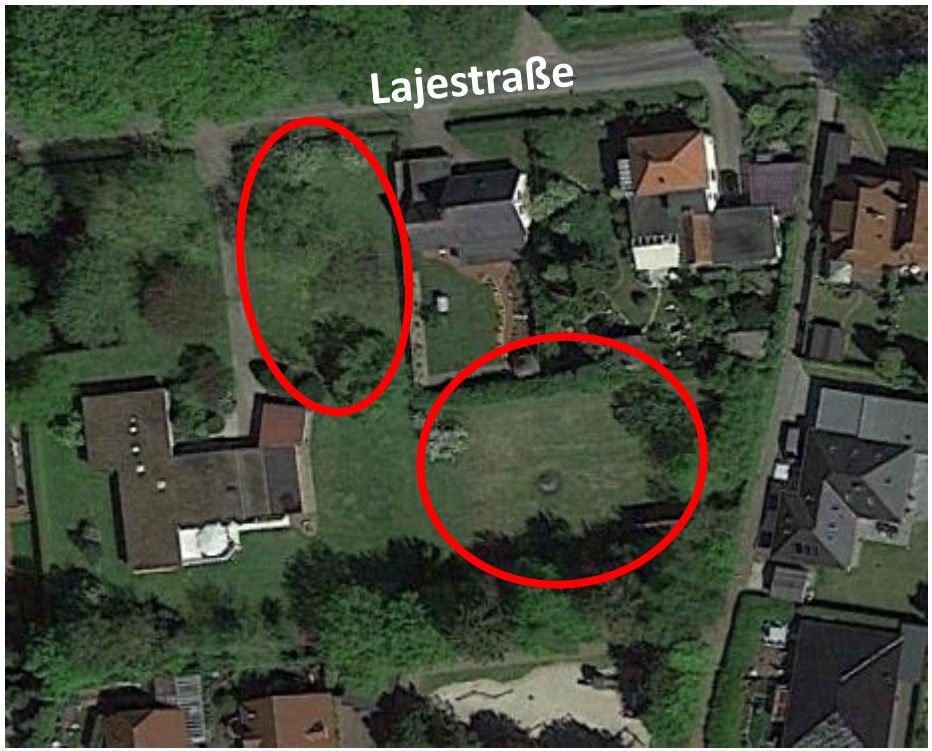
- Baulücken, überbaubare Fläche
- Zusätzliche Bebauung, private Erschließung
- Siedlungs-erweiterung

Typ A „Baulücken“

Bestehendes Planungsrecht

Zusätzliche Bebauung innerhalb überbaubarer Fläche (Baulücke)

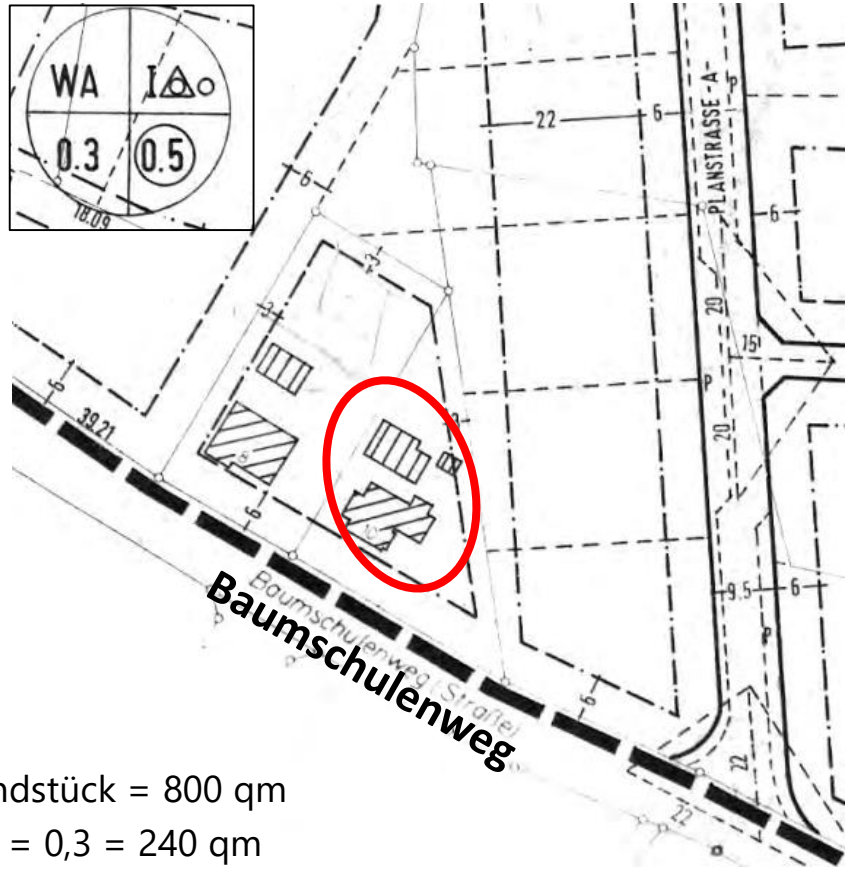




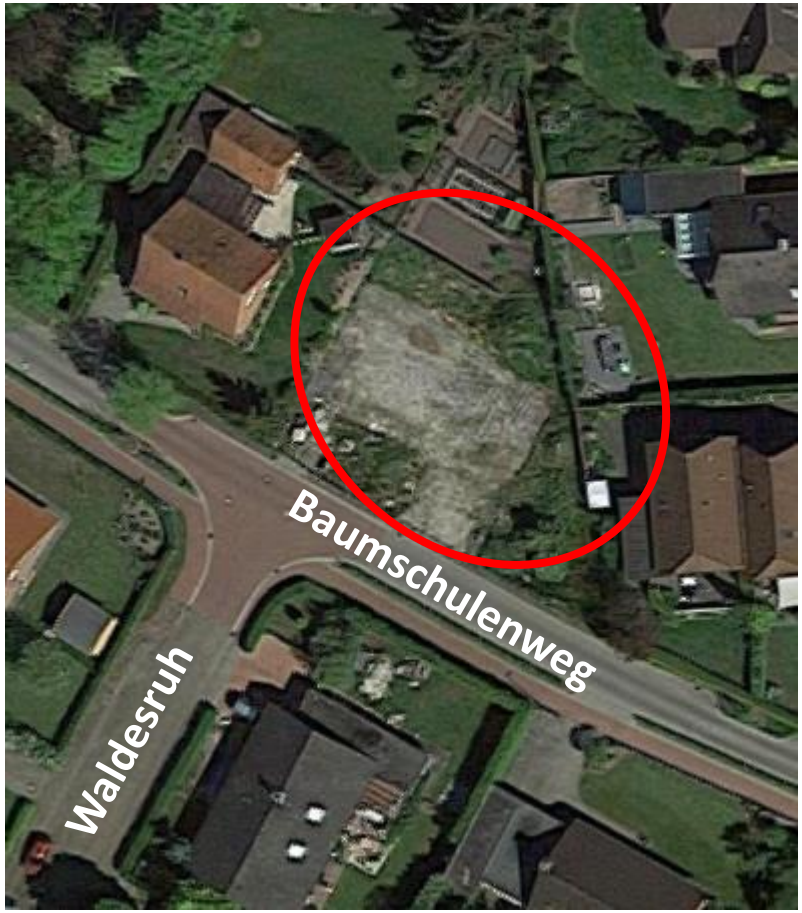
Typ A „Baulücken“

Bestehendes Planungsrecht

Zusätzliche Bebauung innerhalb überbaubarer Fläche (Baulücke)



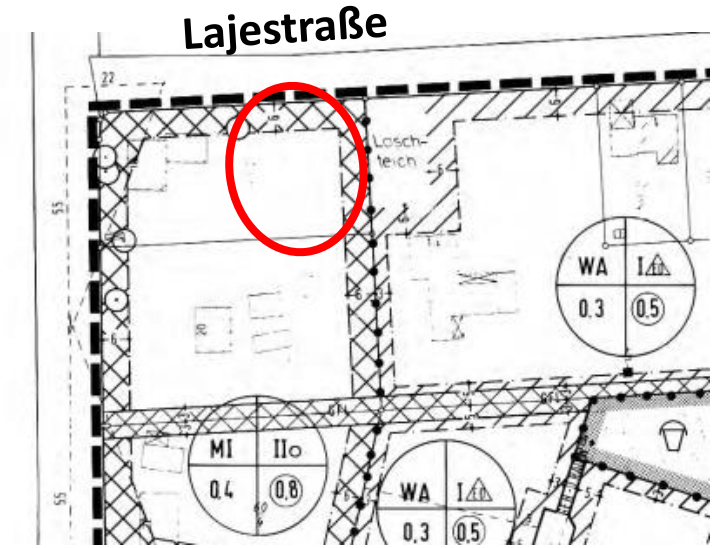
Grundstück = 800 qm
GRZ = 0,3 = 240 qm



Typ A „Baulücken“

Bestehendes Planungsrecht

Zusätzliche Bebauung innerhalb überbaubarer Fläche (Baulücke)





Typ C „Zusätzliche Bebauung “

Bestehendes Planungsrecht

§ 34 BauGB



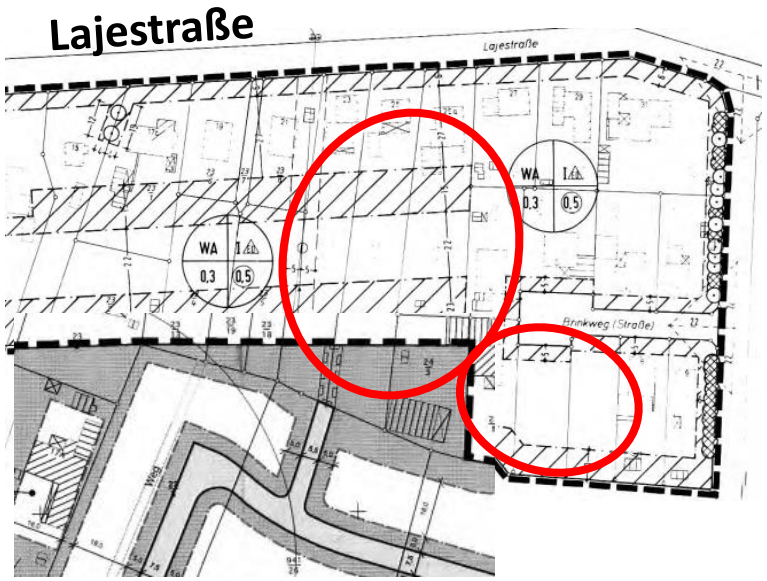


Waldabstand beachten !

Typ C „Zusätzliche Bebauung“
Typ D „Private Erschließung“

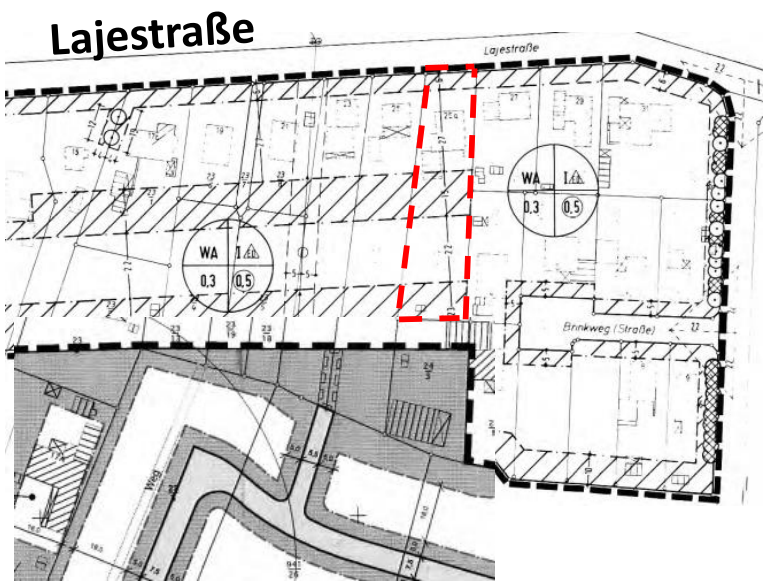
Änderung des Planungsrechts

Anpassung der Baufelder/Baugrenzen zur Ausnutzung der GRZ





Änderung des Planungsrechts - Beispiel





Festsetzungen

- Mindestgröße Baugrundstück = 500 qm
- Je angefangene 1.000 qm 2 WE
- GRZ = 0,3

Realisiert

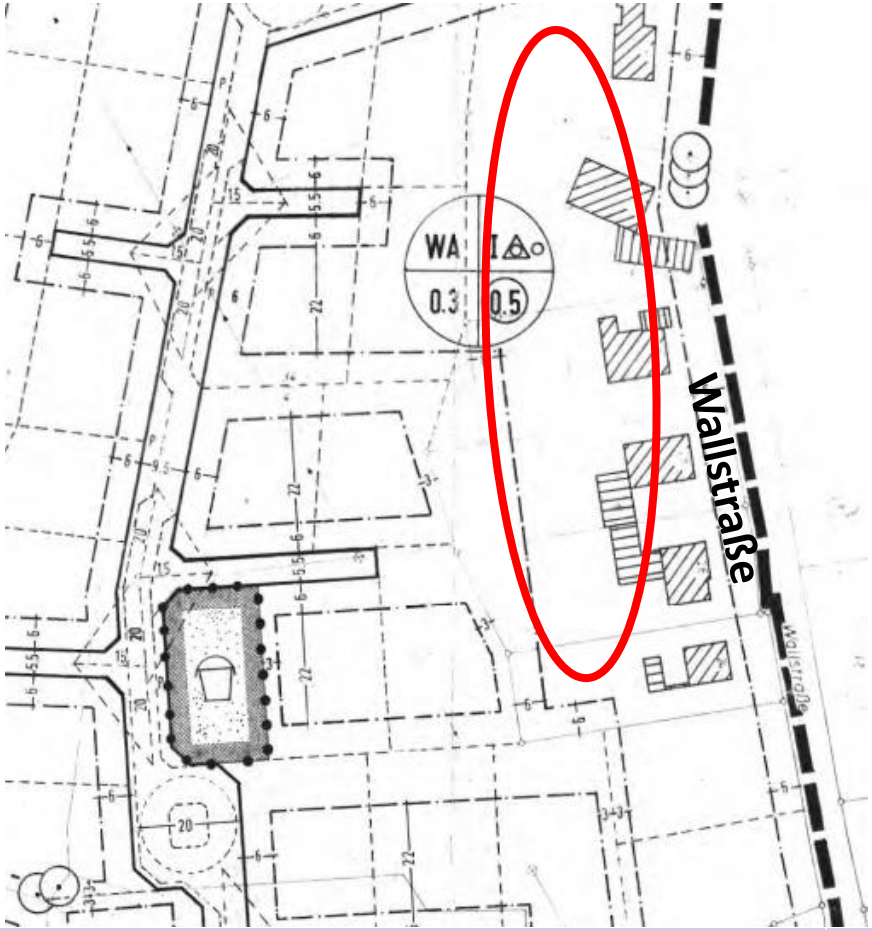
- Grundstück = 1.682 qm = GRZ = 504 qm
- Realisierte GRZ = 0,01 = 163 qm

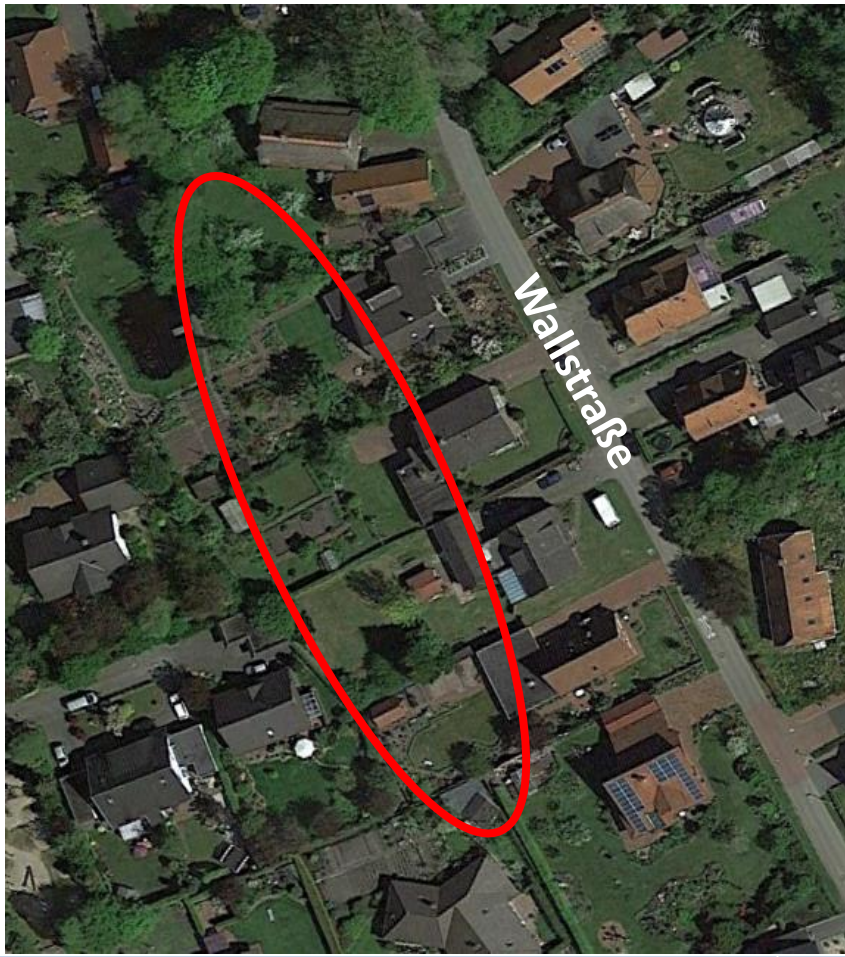
→ Noch möglich: 341 qm

Typ D „Private Erschließung“

Änderung des Planungsrechts

Ausnutzung der GRZ





Änderung des Planungsrechts - Beispiel



Festsetzungen

- Mindestgröße Baugrundstück = 500 qm
- Je angefangene 1.000 qm 2 WE
- GRZ = 0,3

Realisiert

- Grundstück = 1.259 qm = GRZ = 378 qm
- GRZ = 0,11 = 141 qm

→ Noch möglich: 237 qm

Realisiert

- Grundstück = 1.289 qm = GRZ = 386 qm
- GRZ = 0,1 = 126 qm

→ Noch möglich: 260 qm

Realisiert

- Grundstück = 1.007 qm = GRZ = 302 qm
- GRZ = 0,11 = 113 qm

→ Noch möglich: 189 qm

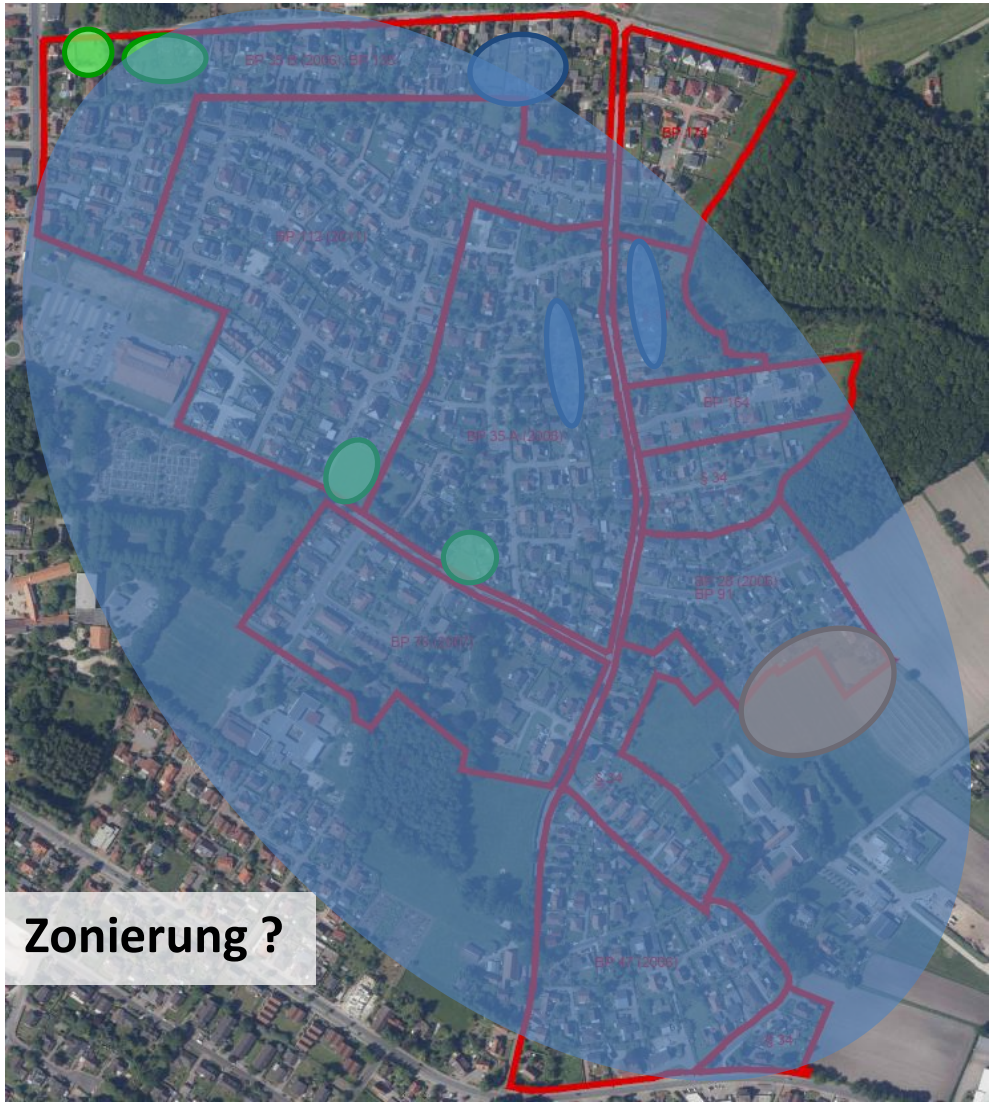
→ Vereinzelte Verdichtungspotenziale, aber insgesamt schon relativ dicht bebaute Strukturen vorhanden: *entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nachgefragte Einfamilienhausstruktur*



Qualitätskriterien Innenentwicklung

- Bestandsorientiert: Schutz und Entwicklung vorhandener Strukturen
- Strategisch: Fokus auf Quartiersebene statt auf einzelne Baulücken
- Nachbarschaftsverträglich: Steuerung verlässlicher Baunachbarschaften
- Freiraumentwicklung: Schutz und Entwicklung von Grünstrukturen
- Nachfrageorientiert: Wohnungsmarkt, demographischer Wandel
- Schaffung von Anreizen für Investitionen

→ Konzept zur Innenentwicklung als aktive Steuerungsmaßnahme


Zonierung ?

Konzeptbildung für eine verträgliche Innenentwicklung

Modellhaft

- Begrenzung der Wohneinheiten

  Blaue Zone: Pro volle 200 qm Grundstücksfläche max. 1 WE

  – max. 3 WE pro Einzelhaus bzw. max. 2 WE pro Doppelhaushälfte

  – max. 4 WE Wohneinheiten pro Grundstück

- Reduzierung der Gebäudelängen

  Einzelhäuser (1 bis 3 WE): max. 15 m

  Doppelhaushälfte: max. 10 m

  Mehrfamilienhäuser (4 bis 5 WE): max. 20 m

- Regelung zur Tiefe der Abstandsmaße
- Stellplätze: 1,5 Stellplätze pro 1 WE (in überbaubarer Fläche)
- Begrünung

  Je Einzel- und Doppelhaus mind. 1 Baum

  Je 4 oder 5 WE mind. 2 Bäume + Begrünung von Stellplätzen

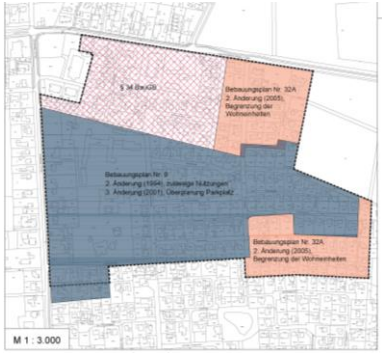
Fazit Edewecht-Nord

- Wenige Verdichtungspotentiale vorhanden
- Textliche Änderung von 2005 (mind. 500 qm große Grundstücke, max. 2 WE) sichert vorhandene Strukturen bereits weitgehend
- Neufassung der Festsetzungen der Bebauungspläne ist sinnvoll:
  - zur Sicherung der „gelebten" städtebaulichen Strukturen und
  - zur Absicherung für nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten

  .. aber nicht zwingend erforderlich
- Neufassung einzelner Bebauungspläne erfolgt in Abhängigkeit der Zielsetzung der Gemeinde
- Textliche Änderungen entsprechend des Konzeptes zur Nachverdichtung

Handlungsbedarf in Edewecht/Friedrichsfehn

- Beurteilung von Bauvorhaben/Prüfen des Einfügens in das Zielkonzept
- Erschließungsfragen (Straßenprofil, Stellplätze, Oberflächenentwässerung)
- Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen und der städtebaulichen Strukturen
- Beteiligungsprozesse
- Eigentümergespräche
- Umsetzung des Konzeptes zur Nachverdichtung





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!