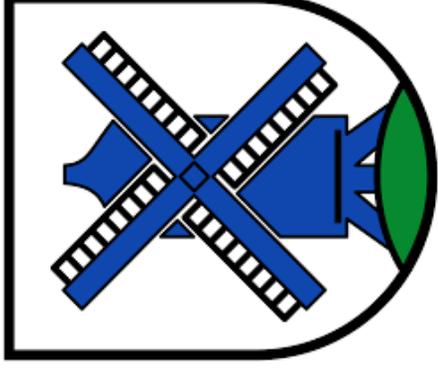


Gemeinde Edewecht



Konzept zur Innenentwicklung – Dorfstraße Friedrichsfehn

Sitzung des Arbeitskreises „Bauliche Entwicklung“ am 21.08.2023

Anlage Nr. 2

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen, NWP Planungsgesellschaft mbH

M. Sc. Geogr. Nora Schraad, NWP Planungsgesellschaft mbH



Agenda

1. Aufgabenstellung und vorhandene Grundlagen
2. Bestandsanalyse
3. Konzept zur Innenentwicklung
4. Fazit und Ausblick

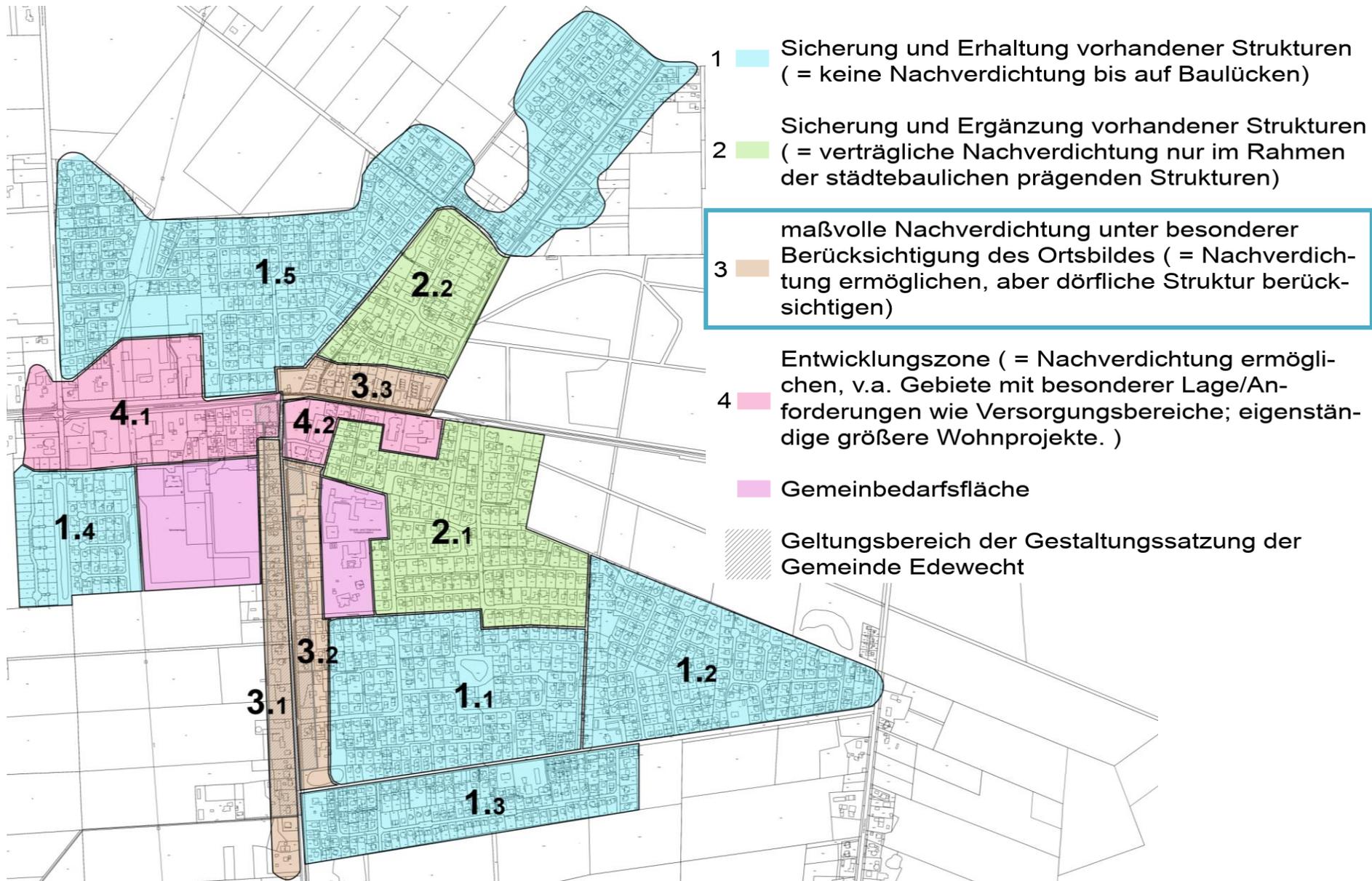
AUFGABENSTELLUNG UND VORHANDENE GRUNDLAGEN

Aufgabenstellung

➤ Beschluss des Bauausschusses vom 28.02.2023:

1. Für die im Konzept zur Innenentwicklung dargestellten Zonen 3.1 und 3.2 werden im Arbeitskreis Bauliche Entwicklung **konkrete Aussagen zur städtebaulichen Dichte** erarbeitet und in der Folge den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
2. Im Zuge dessen werden die vorhandenen **ortsbildprägenden Grünstrukturen und Einzelschöpfungen** mit dem Ziel beachtet, diese auf Ebene des Bebauungsplanes rechtlich zu schützen.
3. Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele wird für die Zonen 3.1 und 3.2 westlich und östlich der Dorfstraße auf Grund des BauGB ein **Aufstellungsbeschluss** für die Änderung der dort geltenden Bebauungspläne gefasst und gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Entwicklungsmodell Dichte für Friedrichsfehn (Mai 2021)

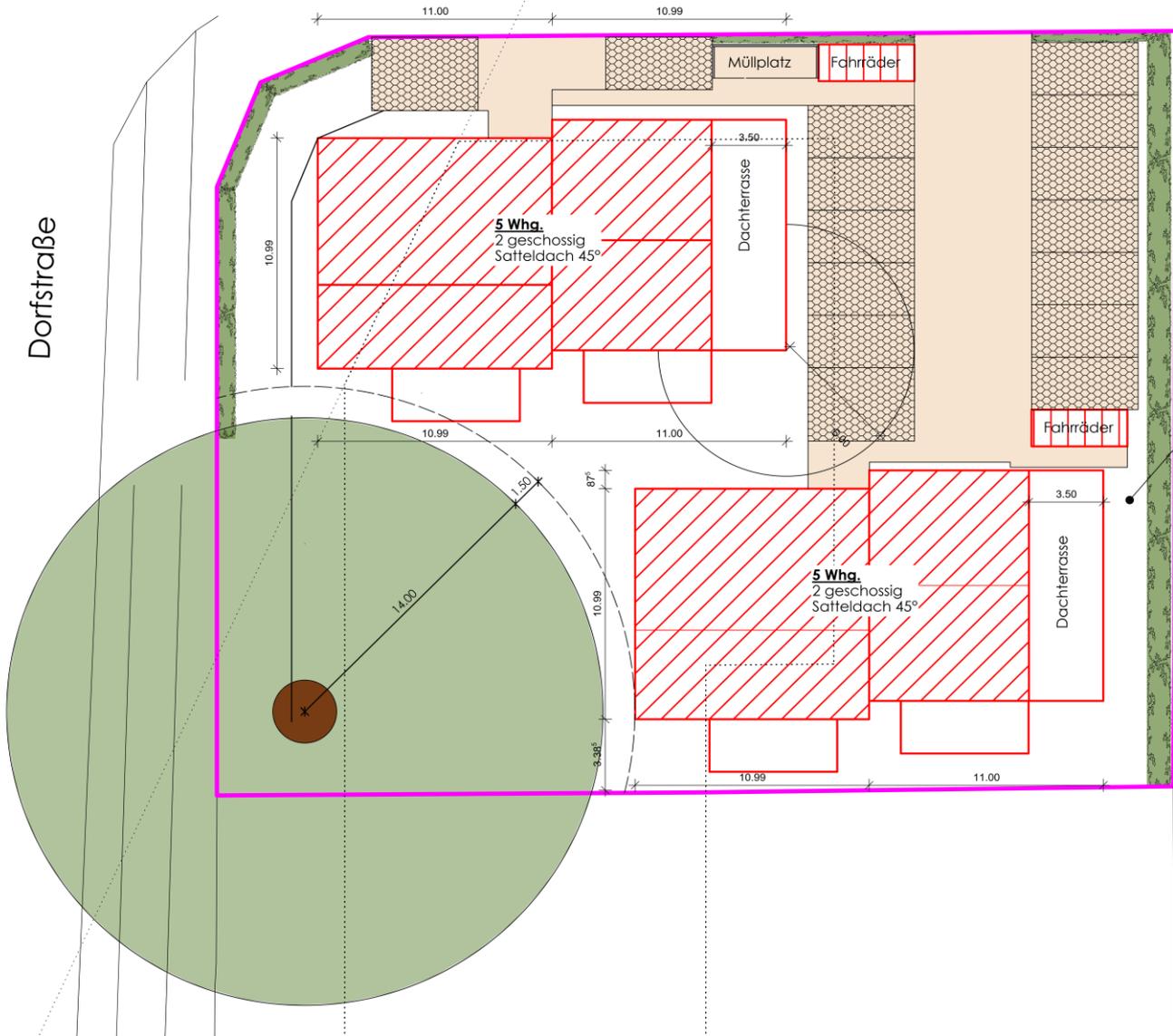


Dorfstraße

Fasanenweg

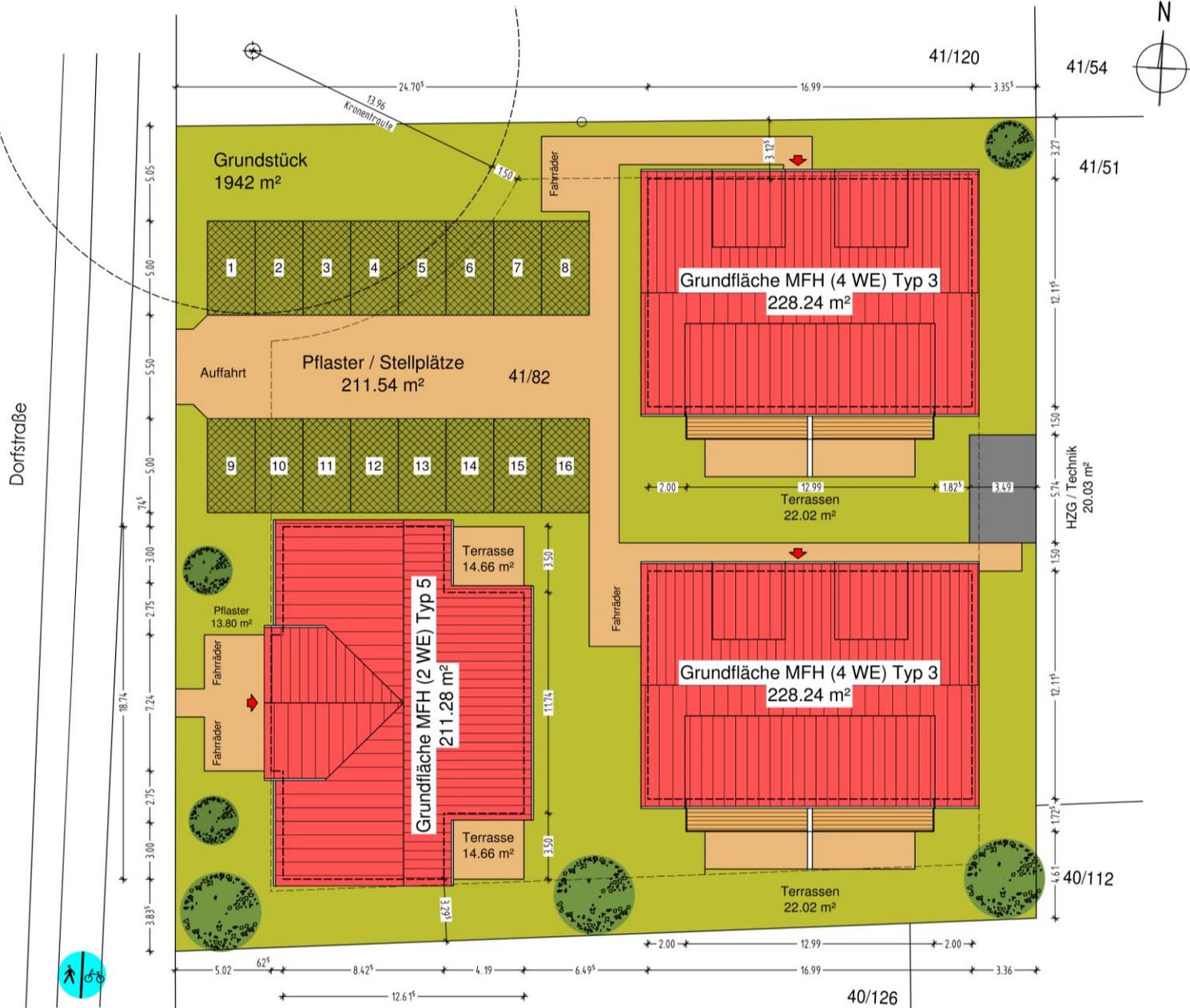


$\frac{41}{120}$
1.605 m²



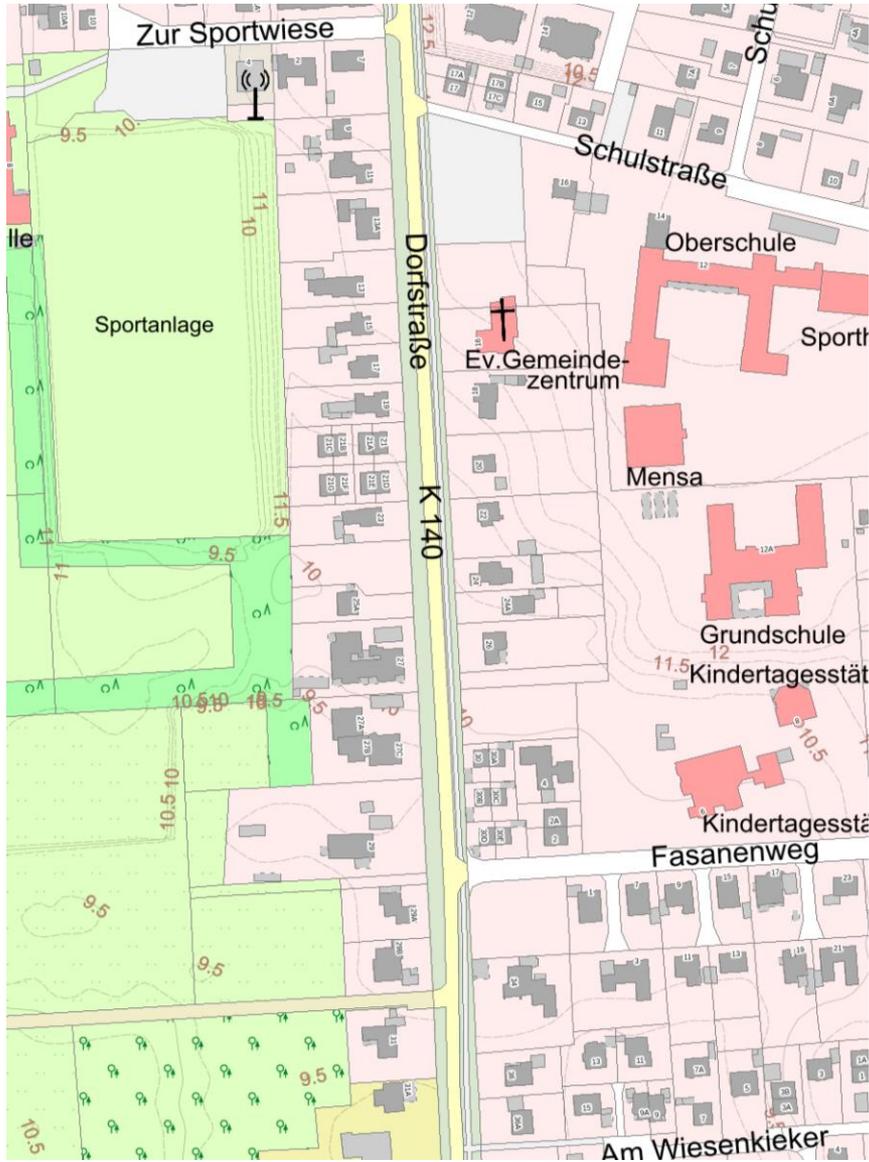
Vorhaben Dorfstraße 34

(10 Wohneinheiten)



BESTANDSANALYSE

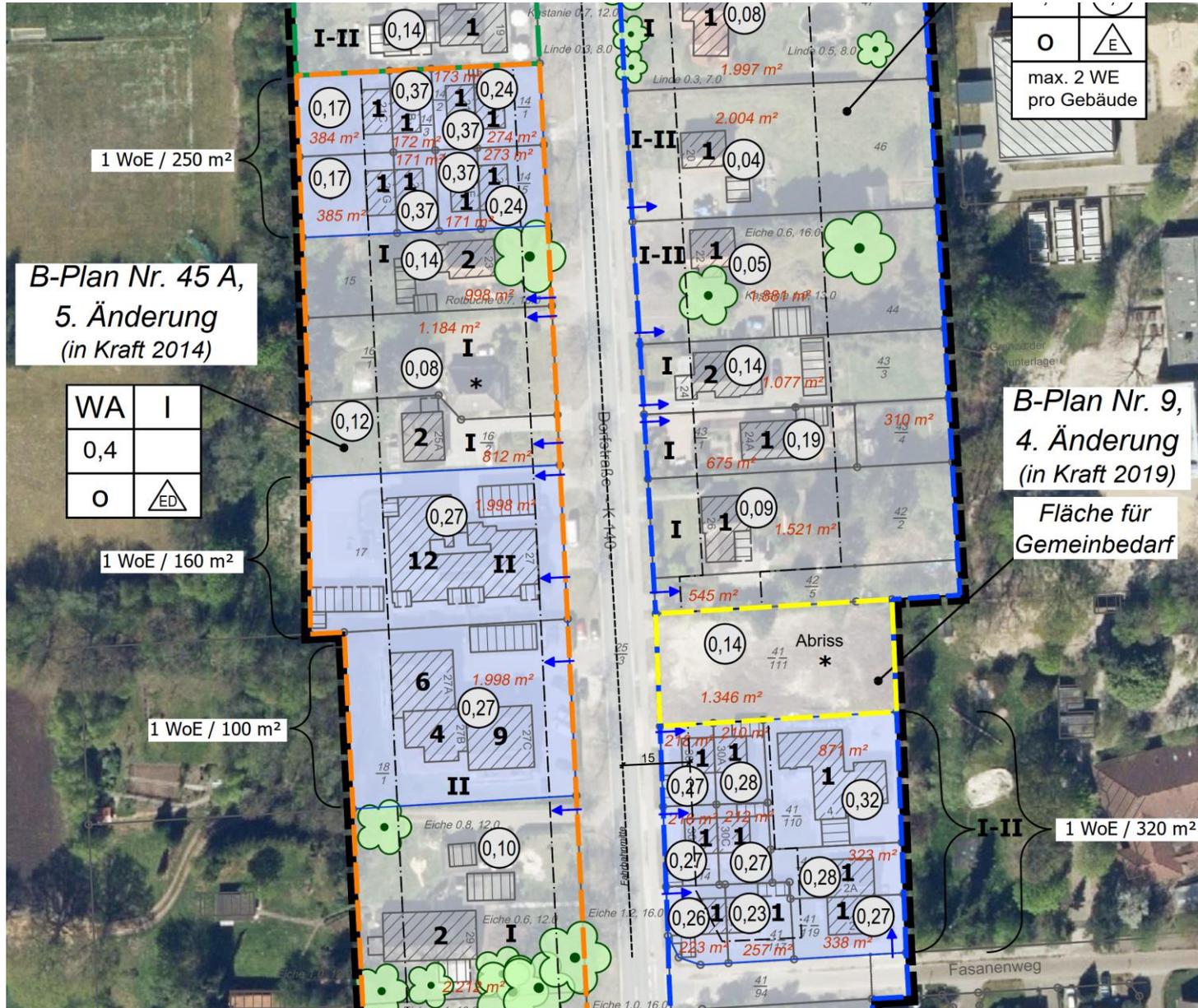
Topographische Karte / Luftbild



Baumeinmaß (> 25 cm StD)



Bestandsanalyse



Legende

- 1 Anzahl der Wohneinheiten
- * Keine Angabe
- 974 m² Grundstücksgröße
- ⊙0,14 Realisierte Grundflächenzahl (Hauptgebäude ohne Terrassen)
- I Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenzen gemäß bestehender Bebauungspläne
- 🌳 Erhalt von Einzelbäumen
- 250 WoE / m² verdichteter Bereich mit Angabe Wohneinheiten pro m² Grundstücksfläche
- ➡ Lage der Zufahrt
- 🚶 Fußgängerampel
- ⬜ Untersuchungsraum
- 🟢, 🟡, 🟠 Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne

**B-Plan Nr. 45 A,
5. Änderung
(in Kraft 2014)**

WA	I
0,4	
⊙	△ED

**B-Plan Nr. 9,
4. Änderung
(in Kraft 2019)**

**Fläche für
Gemeinbedarf**

Bestandsanalyse



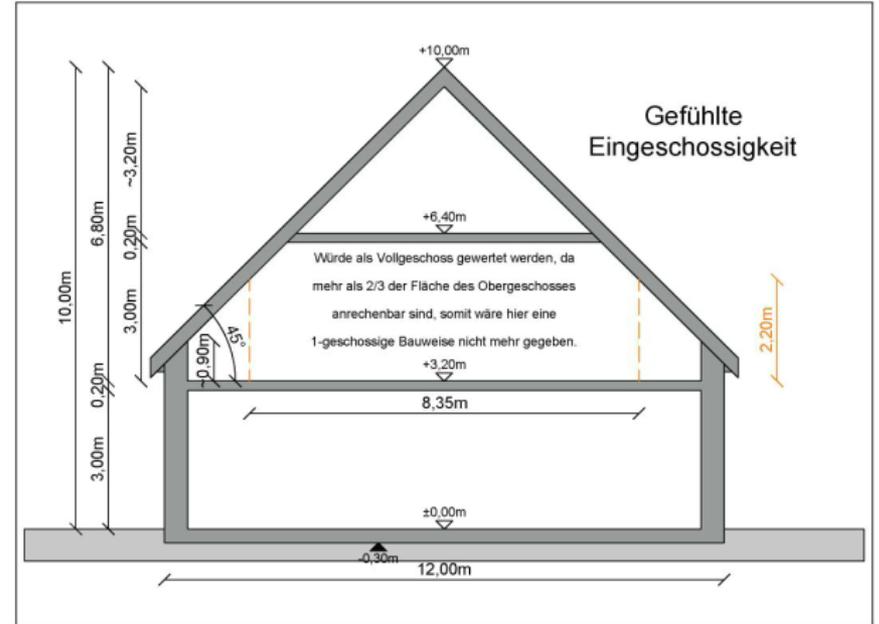
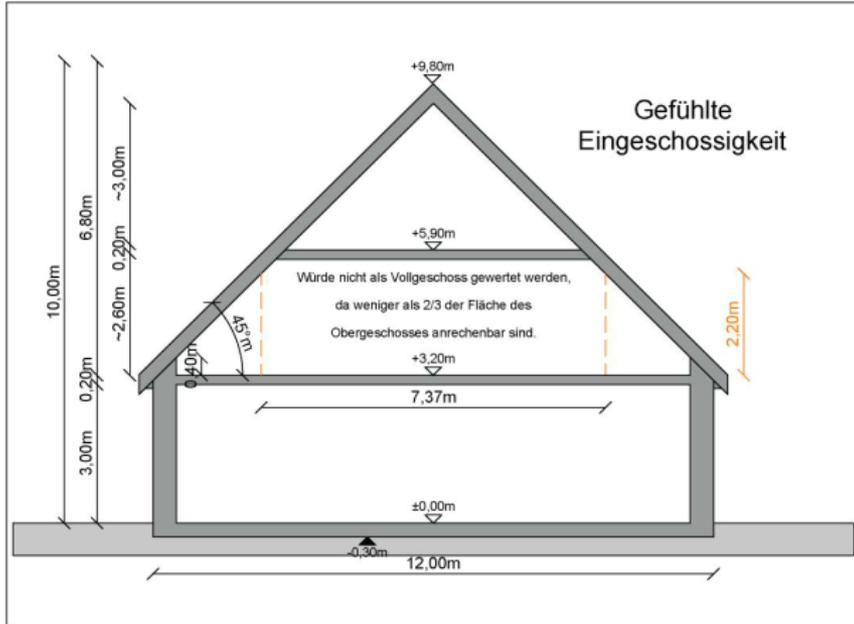
KONZEPT ZUR INNENENTWICKLUNG

Abgeleitete Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung

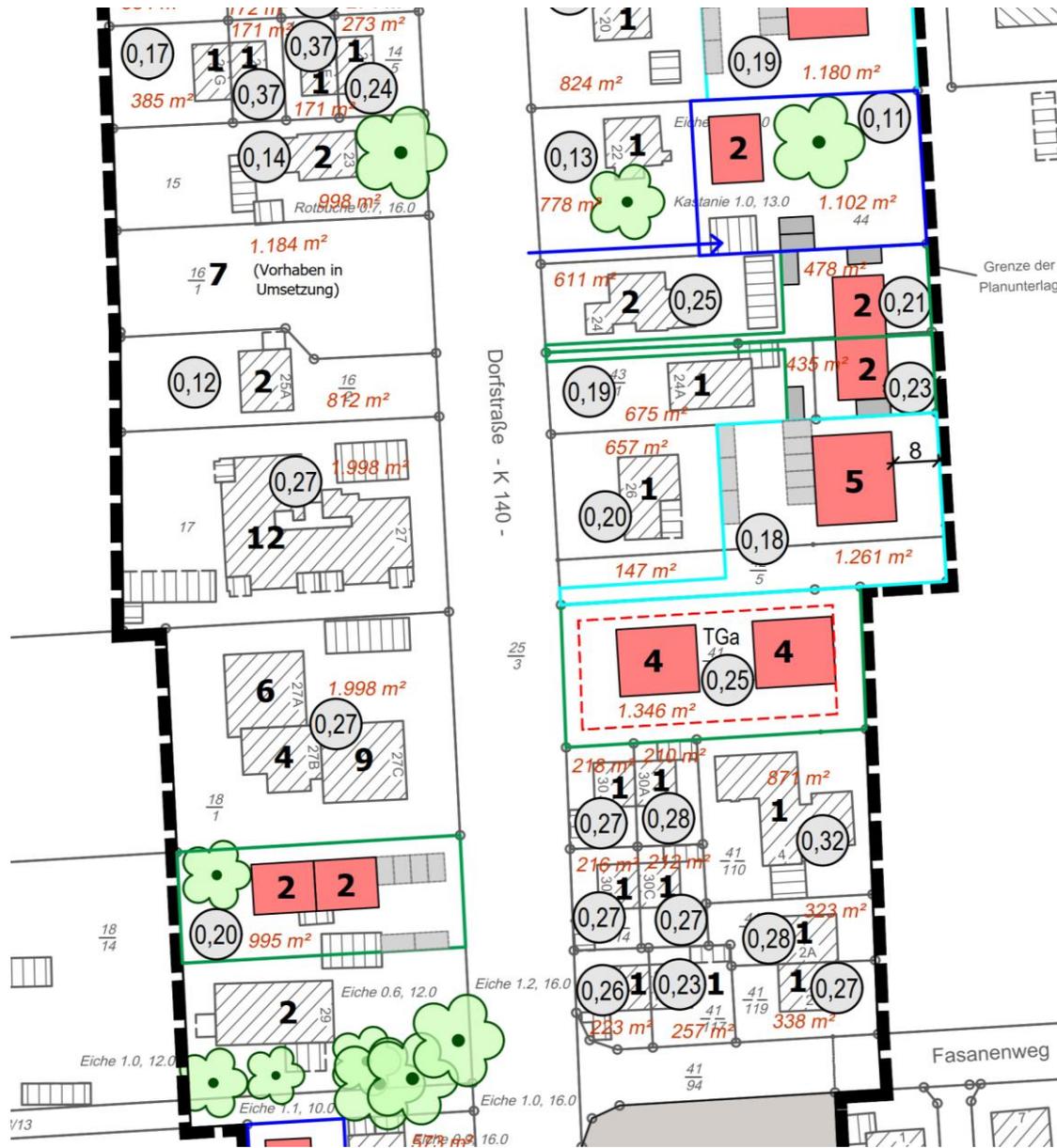
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der rückwärtigen Gehölze (8 m Abstand)
- Max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (s. Gestaltungssatzung)
- Grundflächenzahl: 0,4
- Anzahl der Wohneinheiten: Max. 1 Wohneinheit pro 160 m² Grundstücksfläche +
Max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude
- Anzahl der Stellplätze: mind. 1,5 pro Wohneinheit
- Option: Tiefgaragen werden auf die GRZ II nicht angerechnet, sofern sie mit einer Substratüberdeckung von mind. 0,5 m (mit Ausnahme von Zu-/Abfahrten) hergestellt werden
- Geneigtes Dach, Gebäudehöhen
- Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen

- Außerdem: reale Grundstücksteilung ermöglichen

Gebäudekubaturen



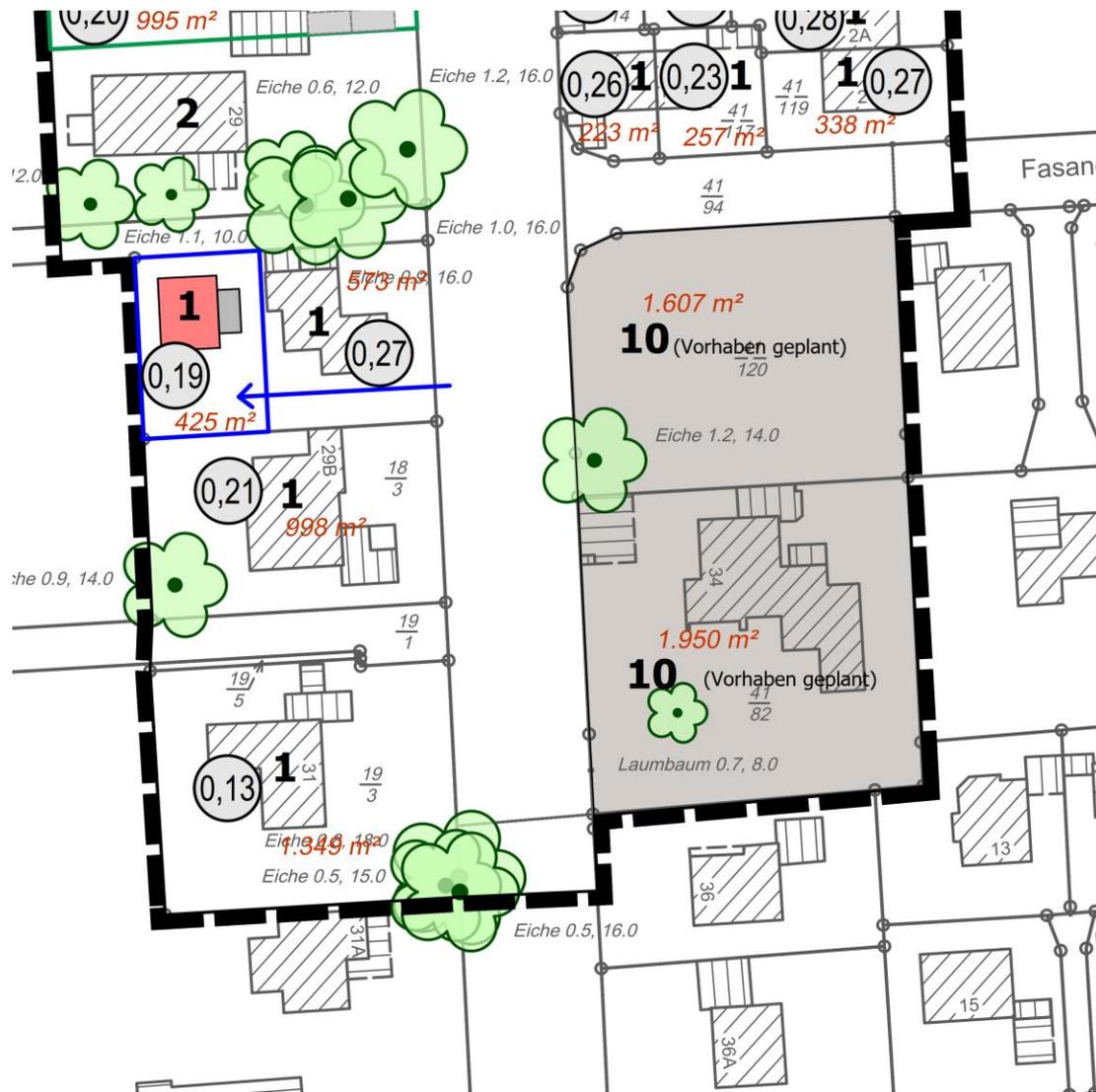
Mögliche Nachverdichtungsansätze unter Beachtung der abgeleiteten Regelungen



Legende

- 1 Anzahl der Wohneinheiten Bestand und Planung
- * Keine Angabe
- 974 m² Grundstücksgrößen Bestand und Planung
- 0,14 Grundflächenzahl Bestand und Planung (Hauptgebäude ohne Terrassen o. ä.)
- Erhalt von Einzelbäumen
- Grundstücksteilung mit Überwegungsrecht
- Grundstücksteilung mit eigener Zuwegung
- Grundstücksteilung mit separater Erschließung
- TGa Tiefgarage
- Regelungen zur Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich (z.B. Anpflanzungen, Anordnung von Stellplätzen oder Abstand des Baufeldes)

Mögliche Nachverdichtungsansätze unter Beachtung der abgeleiteten Regelungen



Legende

- 1 Anzahl der Wohneinheiten Bestand und Planung
- * Keine Angabe
- 974 m² Grundstücksgrößen Bestand und Planung
- (0,14) Grundflächenzahl Bestand und Planung (Hauptgebäude ohne Terrassen o. ä.)
- Erhalt von Einzelbäumen
- Grundstücksteilung mit Überweisungsrecht
- Grundstücksteilung mit eigener Zuwegung
- Grundstücksteilung mit separater Erschließung
- Tiefgarage
- Regelungen zur Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich (z.B. Anpflanzungen, Anordnung von Stellplätzen oder Abstand des Baufeldes)

Entwicklungsszenarien

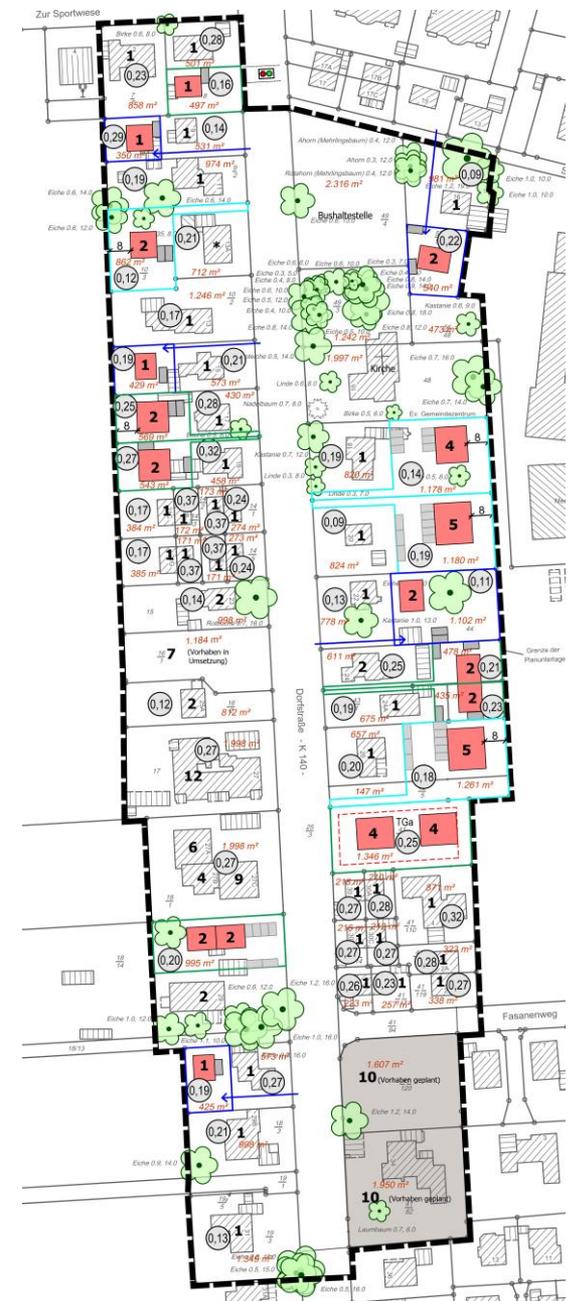
Bestand: 80 Wohneinheiten

Szenario 1: Bestandsorientierte Entwicklung

- Nachverdichtung im Bestand: 44 Wohneinheiten
- Anträge auf Ersatzbau: 20 Wohneinheiten
- **Gesamt: 64 neue Wohneinheiten**

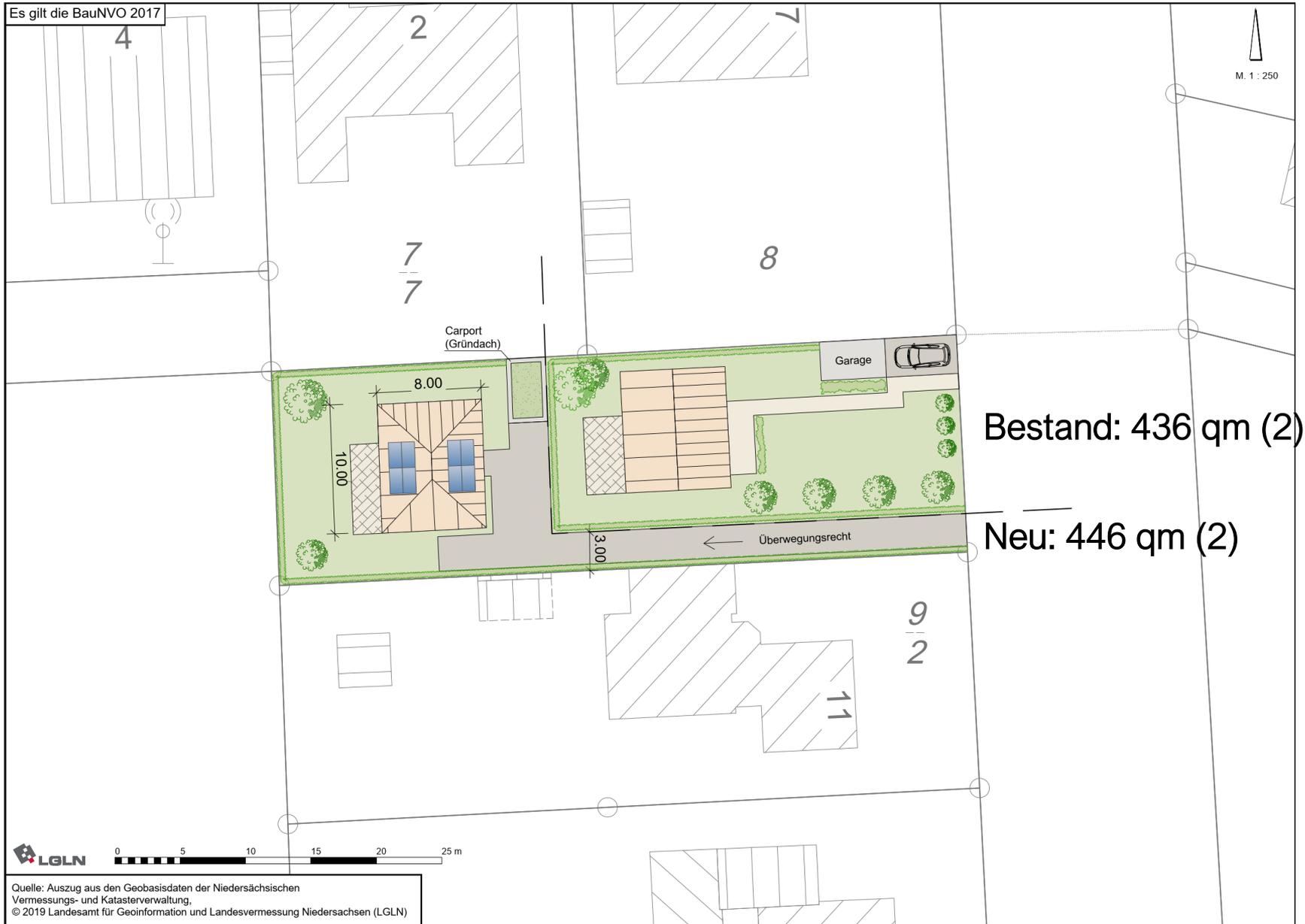
Szenario 2: Mittelfristige Entwicklung (5 bis 10 Jahre)

- Ersatzbauten auf 15 % der Grundstücke vor dem Hintergrund der Altersstruktur im Untersuchungsraum: 24 Wohneinheiten
- Ersatzbauten auf großen Grundstücken:
 - 1.000 qm: 6 Wohneinheiten pro Grundstück möglich
 - 1.500 qm: 9 Wohneinheiten pro Grundstück möglich
 - 2.000 qm: 12 Wohneinheiten pro Grundstück möglich



Modellgrundstück Beispiel 1

(1 neue Wohneinheit)



Ermittlung der Grundflächenzahl Beispiel 1

► Grundstück (Bestand)

Grundstücksgröße = 436,31 m²

GRZ 1

Wohnhaus = 75,82 m²

Terrasse = 18,00 m²

$$93,82 \text{ m}^2 / 436,31 \text{ m}^2 = \mathbf{0,215}$$

GRZ 2

Garage = 15,00 m²

Zufahrt/ Zuwegung = 48,35 m²

$$63,35 \text{ m}^2 + 93,82 \text{ m}^2 = 157,17 \text{ m}^2 / 436,31 \text{ m}^2 = \mathbf{0,36}$$

► Grundstück (rückwärtiger Neubau)

Grundstücksgröße = 445,53 m²

GRZ 1

Wohnhaus = 80,00 m²

Terrasse = 15,39 m²

$$95,39 \text{ m}^2 / 445,53 \text{ m}^2 = \mathbf{0,21}$$

GRZ 2

Garage = 15,00 m²

Zufahrt/ Zuwegung = 140,31 m²

$$155,31 \text{ m}^2 + 95,39 \text{ m}^2 = 250,70 \text{ m}^2 / 445,53 \text{ m}^2 = \mathbf{0,56}$$

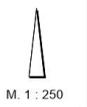
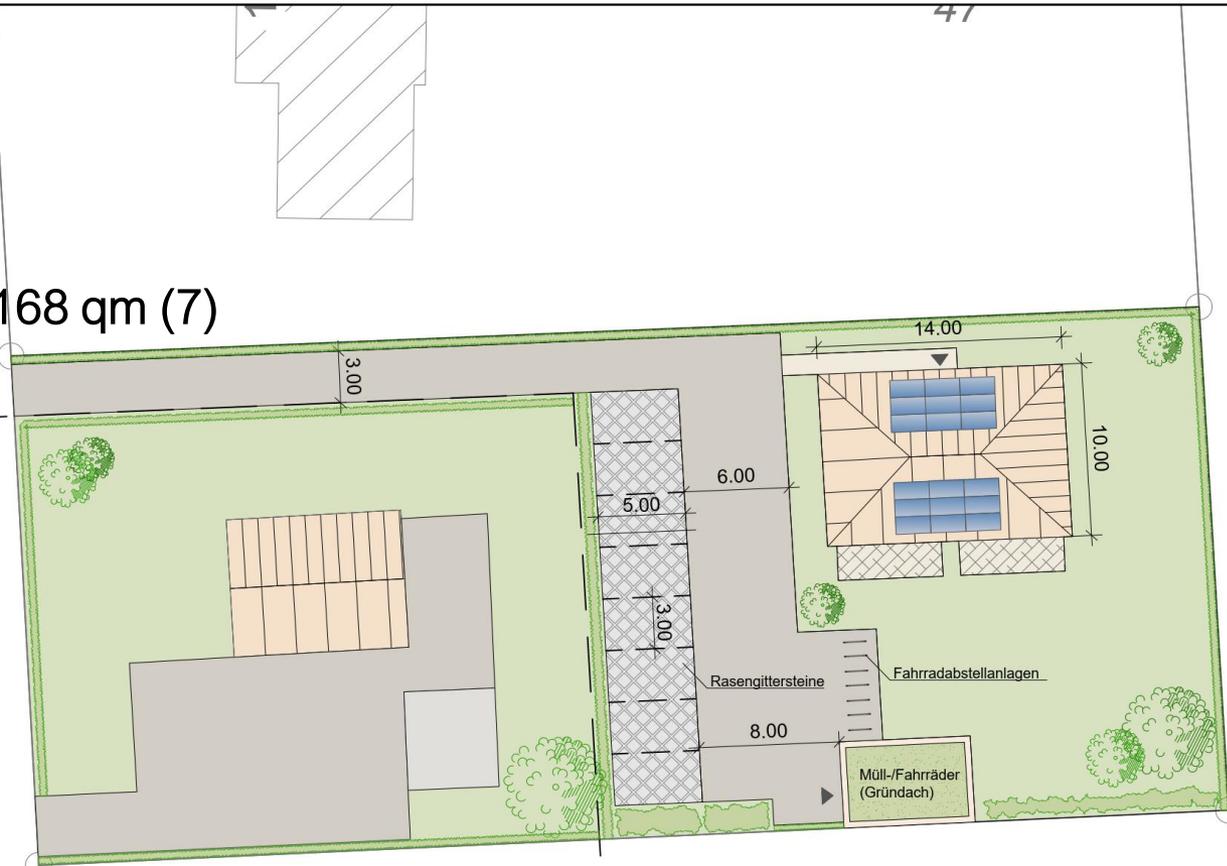
Modellgrundstück Beispiel 2

(5 neue Wohneinheiten)

Es gilt die BauNVO 2017

Neu: 1.168 qm (7)

Bestand: 832 qm (5)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

44

Ermittlung der Grundflächenzahl Beispiel 2

► Grundstück (Bestand)

Grundstücksgröße = 832,46 m²

GRZ 1

Wohnhaus = 79,63 m²

$$79,63 \text{ m}^2 / 832,46 \text{ m}^2 = \mathbf{0,10}$$

GRZ 2

Garage = 29,73 m²

Zufahrt/ Zuwegung = 241,86 m²

$$271,59 \text{ m}^2 + 79,63 \text{ m}^2 = 351,22 / 832,46 \text{ m}^2 = \mathbf{0,42}$$

► Grundstück (rückwärtiger Neubau)

Grundstücksgröße = 1.167,53 m²

GRZ 1

Wohnhaus = 140,00 m²

Terrasse 1 = 12,00 m²

Terrasse 2 = 12,00 m²

$$164,00 \text{ m}^2 / 1.167,53 \text{ m}^2 = \mathbf{0,14}$$

GRZ 2

Nebenanlage = 37,50 m²

Stellplätze = 120,00 m²

Zufahrt/ Zuwegung = 329,29 m²

$$486,79 \text{ m}^2 + 164,00 \text{ m}^2 = 650,79 \text{ m}^2 / 1.167,53 \text{ m}^2 = \mathbf{0,58}$$

Modellgrundstück Beispiel 3

(8 neue Wohneinheiten)

Es gilt die BauNVO 2017

140 -

26

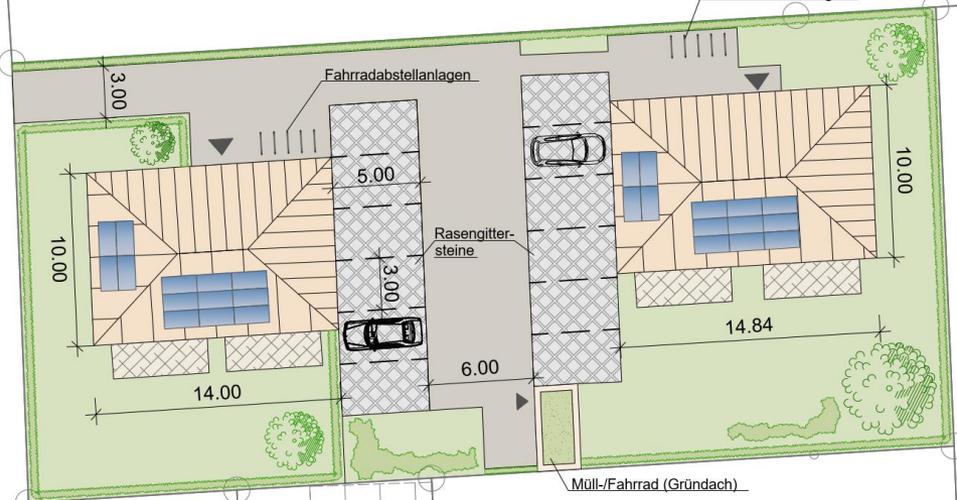
$\frac{42}{2}$



Neu: 1.345 qm (8)

$\frac{42}{5}$

$\frac{25}{3}$



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Ermittlung der Grundflächenzahl Beispiel 3

Grundstücksgröße = 1.345,48 m²

GRZ 1

Wohnhaus 1 = 140,00 m²

Wohnhaus 2 = 148,42 m²

Terrasse 1.1 = 11,00 m²

Terrasse 1.2 = 11,00 m²

Terrasse 2.1 = 11,00 m²

Terrasse 2.2 = 11,00 m²

$$332,42 \text{ m}^2 / 1.345,48 \text{ m}^2 = \mathbf{0,25}$$

GRZ 2

Nebenanlage = 12,36 m²

Stellplätze = 180,00 m²

Zufahrt/ Zuwegung = 268,65 m²

$$461,01 \text{ m}^2 + 332,42 \text{ m}^2 = 793,43 \text{ m}^2 / 1.345,48 \text{ m}^2 = \mathbf{0,59}$$

FAZIT UND AUSBLICK

Fazit und Ausblick

⇒ Ziel: Maßvolle Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes

- ✓ Ableiten der städtebaulichen Dichte vom Entwicklungsstand
- ✓ Festsetzungen zum „richtigen Maß“, wie insb. überbaubare Fläche, Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude,...
- ✓ Organisation von Stellplätzen auf den Grundstücken
- ✓ Berücksichtigung von Einzelbäumen und weiteren Grünstrukturen

⇒ Nächster Schritt: Umsetzung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes