Gemeinde Edewecht

Konzept zur Innenentwicklung – Am Tannenkamp

Anlieger:versammlung am 28.08.2023

Anlage Nr. 1

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen, NWP Planungsgesellschaft mbH

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

Ziele und Aufgabenstellung

Wesentliche Ziele:

- Maßnahmen der Innentwicklung in Friedrichsfehn ermöglichen, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen

- Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie größerer Baumbestände

Aufgabenstellung:

- Umsetzung der Regelungen aus dem Dichtemodell in einem städtebaulichen Entwurf

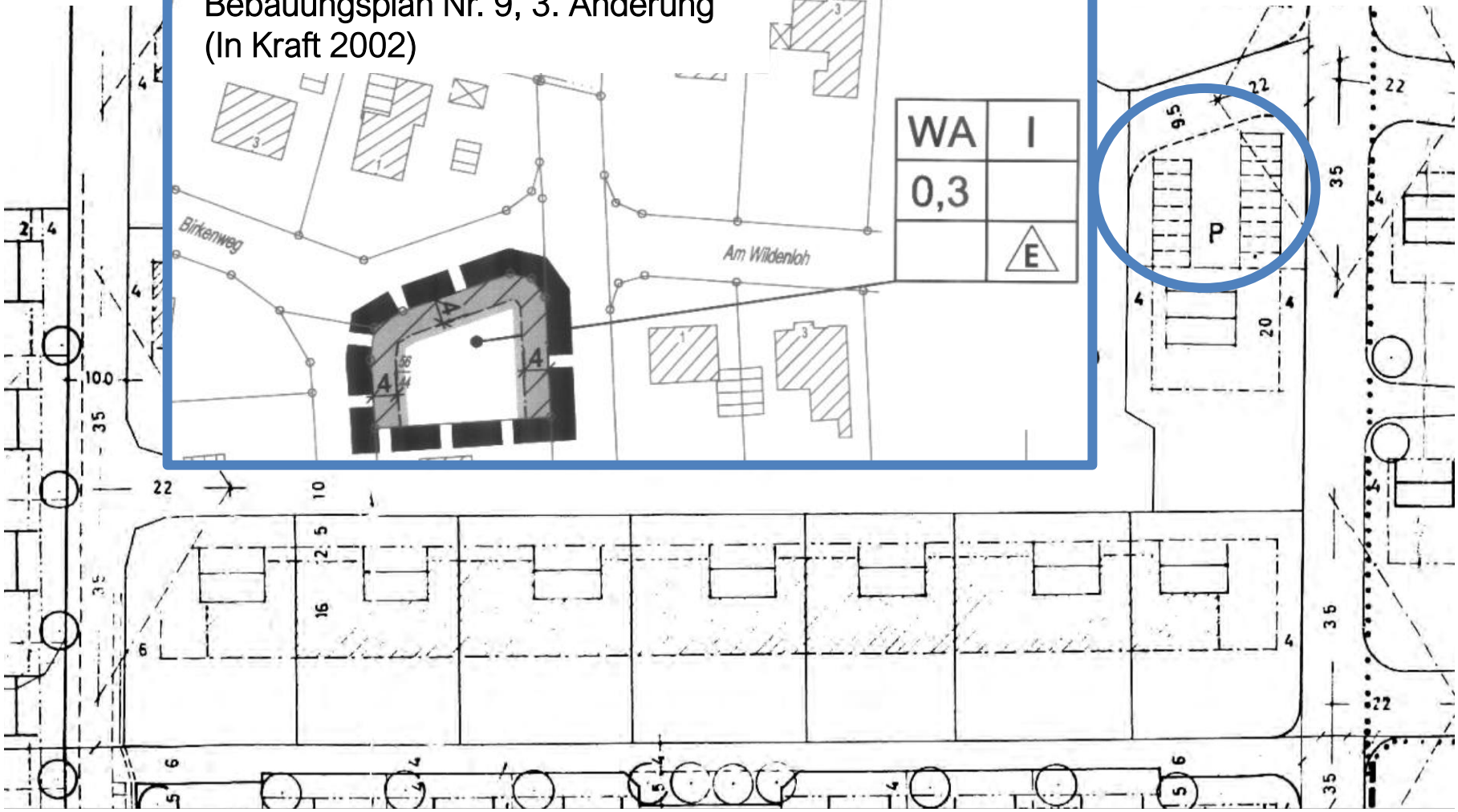
- Ableiten von Festsetzungen für die Änderung des geltenden Bebauungsplanes

Luftbild

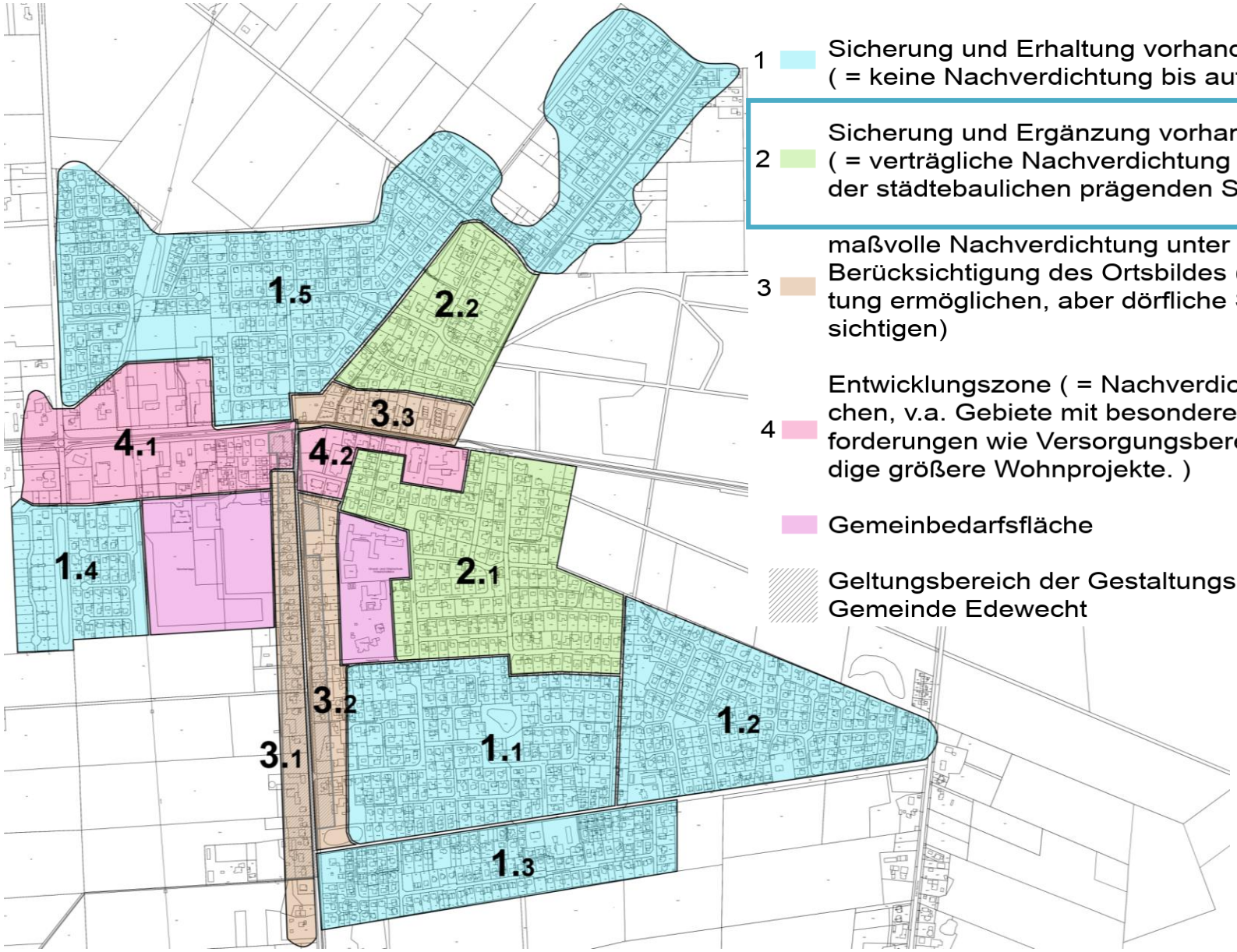
Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff: August 2023)

Bebauungsplan Nr. 9 (In Kraft 1964)

WA	I
E	GRZ 0.4 GFZ 0.4
AUSNAHMEN	



Entwicklungsmodell Dichte für Friedrichsfehn (Mai 2021)



1 Sicherung und Erhaltung vorhandener Strukturen (= keine Nachverdichtung bis auf Baulücken)

2 Sicherung und Ergänzung vorhandener Strukturen (= verträgliche Nachverdichtung nur im Rahmen der städtebaulichen prägenden Strukturen)

3 maßvolle Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes (= Nachverdichtung ermöglichen, aber dörfliche Struktur berücksichtigen)

4 Entwicklungszone (= Nachverdichtung ermöglichen, v.a. Gebiete mit besonderer Lage/Anforderungen wie Versorgungsbereiche; eigenständige größere Wohnprojekte.)

Gemeinbedarfsfläche

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Edewecht

Wie kann eine Ergänzung aussehen, die auch den Bestand berücksichtigt?

- Wie groß sind die Grundstücke?
- Welche Gebäudetypen (Höhe, Breite, Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten, etc.) gibt es bereits?
- Wie kann das Grundstück geteilt werden?
- Wie kann das „neue“ Grundstück organisiert werden (Lage des Hauptgebäudes, Umsetzung der Stellplätze)? Sind Bäume zu berücksichtigen?
- Wie hoch ist die neue Versiegelung?
- …

https://de.123rf.com/photo_46477213_strichm%C3%A4nnchen-in-action-stickman-mit-einem-fragezeichen-symbol-auf-der-suche-nach-l%C3%B6sungen-stick-man-vek.html

Städtebauliches Konzept

Ableitung von Festsetzungen für den Bebauungsplan

- Mindestgrundstücksgröße: 400 qm
- Anzahl der Wohneinheiten
  - Max. 1 Wohneinheit pro 300 qm Grundstücksfläche
    - *Ab 300 qm: 1 WE, ab 600 qm: 2 WE, ab 900 qm: 3 WE, ab 1.200 qm: 4 WE,…*

    Aber: Zwischen 400 und 600 qm Grundstücksfläche maximal 2 Wohneinheiten
  - Max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

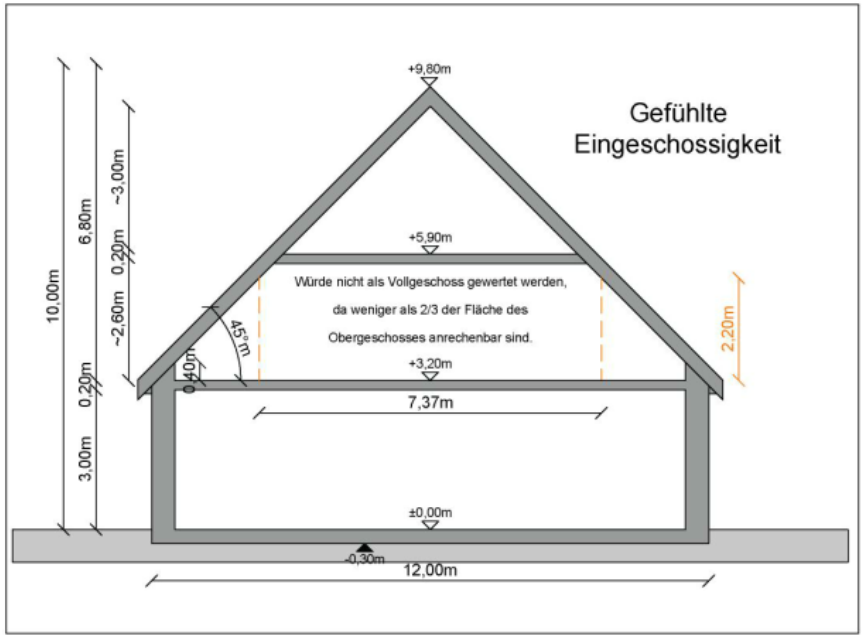
Ableitung von Festsetzungen für den Bebauungsplan

- Grundflächenzahl (Anteil der Fläche, die versiegelt werden darf):
  - 0,4 für Hauptgebäude
  - 0,6 für Hauptgebäude + Zufahrten, Stellplätze usw.
- Anzahl der Stellplätze: mind. 2 pro Wohneinheit auf den Grundstücken

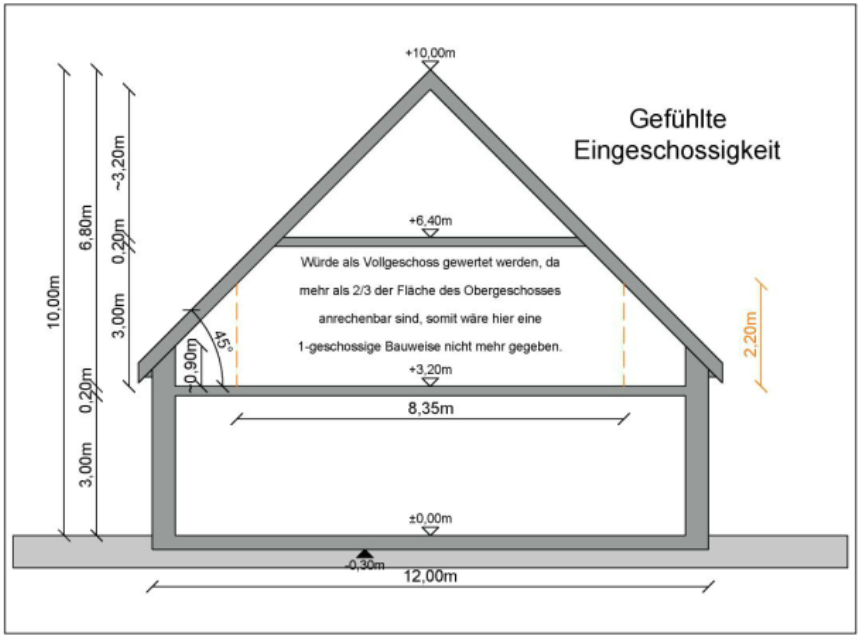
Ableitung von Festsetzungen für den Bebauungsplan

- Max. II Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss, um eine optimale Ausnutzung des Daches zu ermöglichen
- Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand
- Geneigte Dächer

Gebäudekubaturen



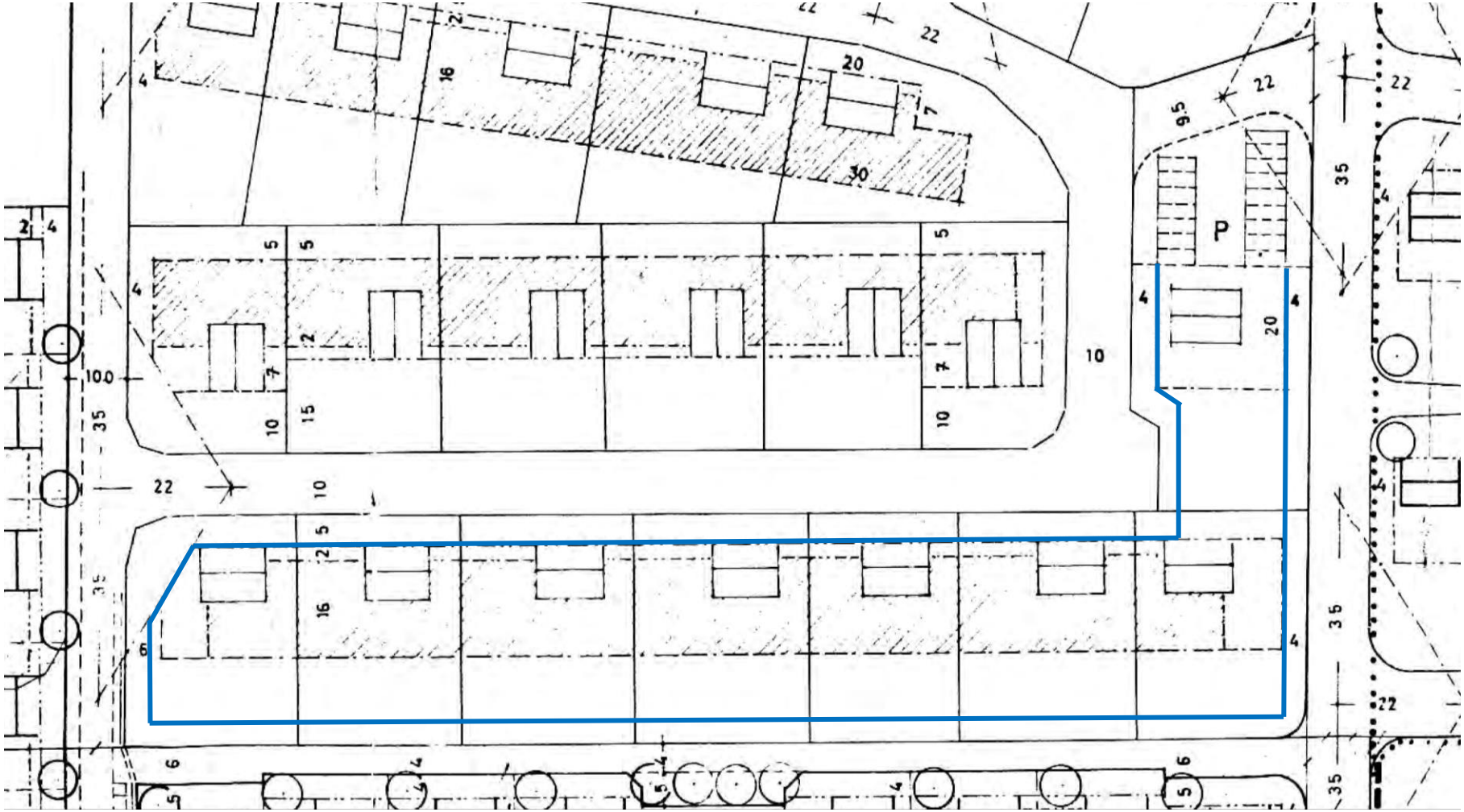
Vollgeschosse: I
Gebäudehöhe: 9,80 m



Vollgeschosse: II
Gebäudehöhe: 10,00 m

Wird noch überarbeitet.

Überbaubare Fläche



Ableitung von Festsetzungen für den Bebauungsplan

- Erhalt von Einzelbäumen
- Klimaschützende Maßnahmen (PV-Anlagen, Minimieren der Versiegelung, Ausschluss von sog. „Schottergärten“, Dachbegrünung von Nebenanlagen,…)
- Ortsbildverträgliche Einfriedung

Hinweis: Für Bestandsgebäude gilt Bestandsschutz!

Nächste Schritte

- Erarbeiten des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung
- Durchführen des formellen Bauleitplanverfahrens:

Aufstellungsbeschluss am 05.09.2023 im Bauausschuss

Frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf

Erarbeitung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung

Beteiligungsverfahren zum Entwurf

Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit und noch einen schönen Abend!

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen, NWP Planungsgesellschaft mbH

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

Anhang

Bemaßung

Am Tannenkamp
Dachsweg
Im Plaggen
Grenze der Planunterlage
Nadelbaum 1.0, 8.0
Nadelbaum 0.5, 9.0
Nadelbaum 0.5. 5.6