

Konzept zur Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung in drei Teilabschnitten



Gesetzliche Grundlagen

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Absatz 5

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige **Umwelt** zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz** und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die **städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild** baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Nachverdichtung vermeidet den Verbrauch freier Landschaft !

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

Nr. 11

die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Konzept (Rahmenplan) als Beratungsgrundlage für Bauvorhaben oder Änderung von Bebauungsplänen

Gesetzlicher Auftrag an die Kommunen:

Gemäß § 5 (1) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen.

Fragen:

- Welche Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund der Bebauungspläne möglich?
- Sind die vorhandenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen geeignet und ausreichend bestimmt eine nachhaltige, verträgliche Innenentwicklung zu sichern?

Bestandsanalyse

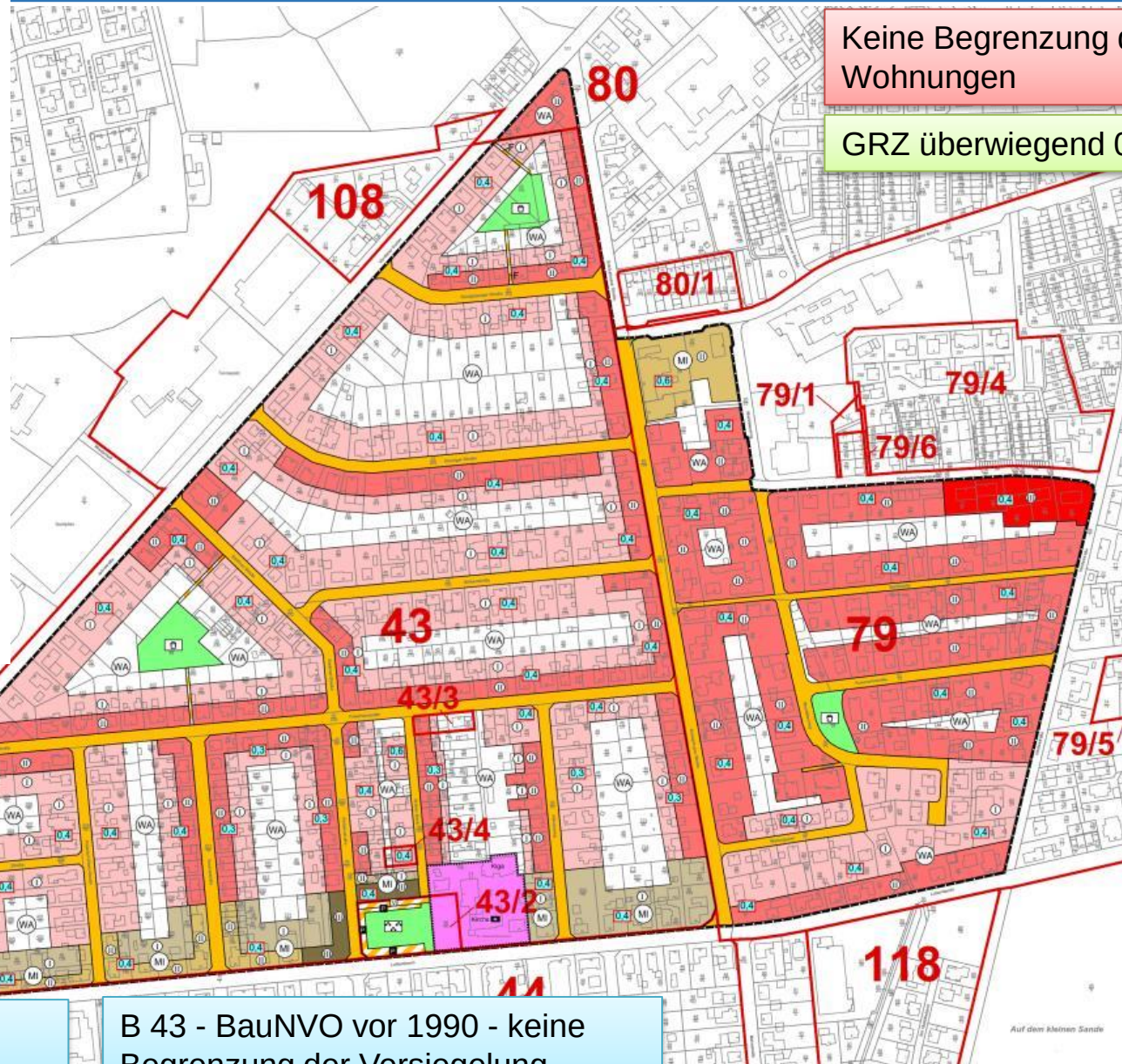
- Bestanderhebung und -analyse mit Auswertung der rechtskräftigen *Bebauungspläne* (zulässige Ausnutzung und Regelung der Anzahl der Wohnungen),
- Abgleich mit der vorhandenen *Siedlungs- und Bebauungsstruktur* , *Wohnungsdichte, städtebaulichen Qualitäten* durch Auswertung von Kartenmaterial und örtlicher Überprüfung,
- Bestandsaufnahme/analyse der *Erschließungssituation* im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung

Teilbereich I

Gartenstadt zwischen Jahnstraße/Vördener Damm, Markenweg und Lutterdamm



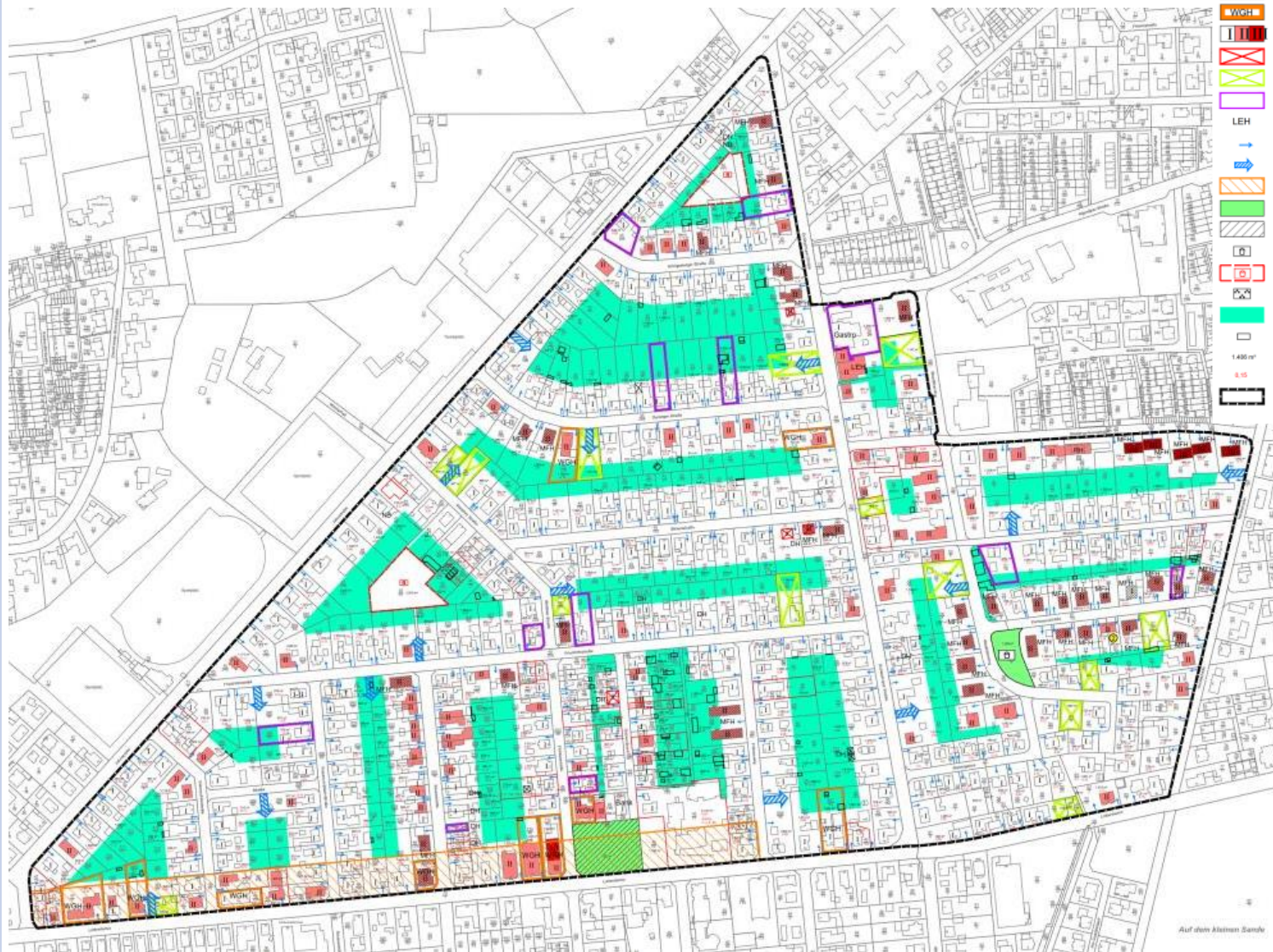
- (WA) Allgemeine Wohngebiete
- (MI) Mischgebiete
- (I) (II) (III) Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Straßenverkehrsflächen
- F Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Parken
- Öffentliche Grünflächen
- Kinderspielfeld
- Parkanlage
- Kiga Kindergarten
- Fläche für Nebenanlagen
- 44 Nummer der Bebauungspläne
- Abgrenzung der Bebauungspläne
- Abgrenzung Teilbereich I



B 79
BauNVO nach 1990 –
Versiegelung max 50. v. H.

B 43 - BauNVO vor 1990 - keine
Begrenzung der Versiegelung
Änderungsbereiche max 50 v. H.

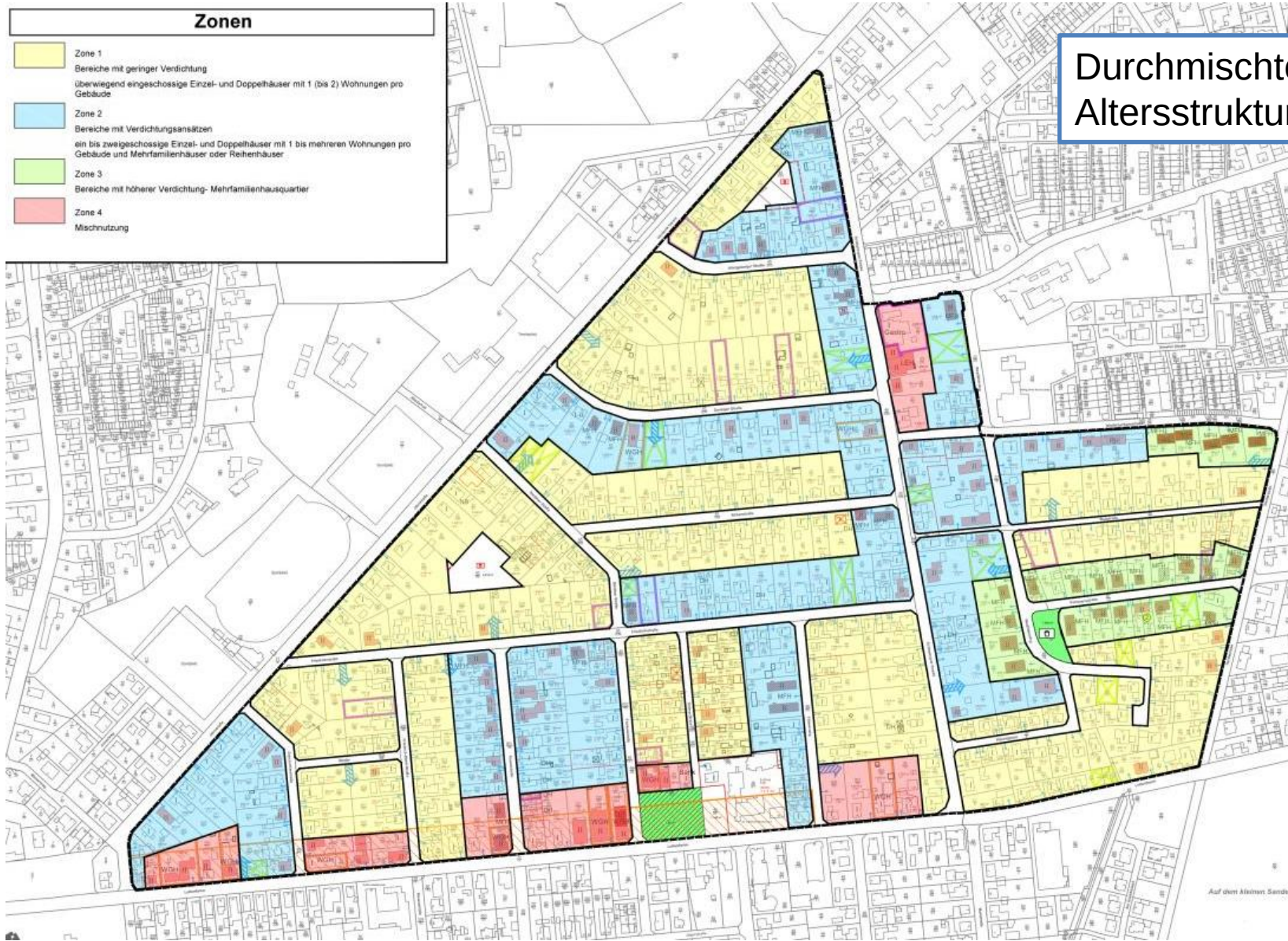
Auswertung B-Pläne



- EH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- WG Wohn- und Geschäftshaus
- ZV Zahl der Vollgeschosse
- Neubau
- Baulücke
- potentieller Leerstand
- LEH Lebensmittel Einzelhandel
- Zufahrt
- mögliche Erschließung
- Nahversorgungszentrum
- Grünfläche
- Zentraler Platz für Mehrfachfunktion (Marktplatz, Parkplatz, Grünanlage)
- Spielplatz
- Spielplatz, nicht umgesetzt
- Parkanlage
- nicht überbaubare Flächen
- Nebenanlagen
- 1.400 m²
- Grundstückgröße
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ, bezogen auf Hauptgebäude)
- Abgrenzung Teilbereich I

Auf dem kleinen Sande

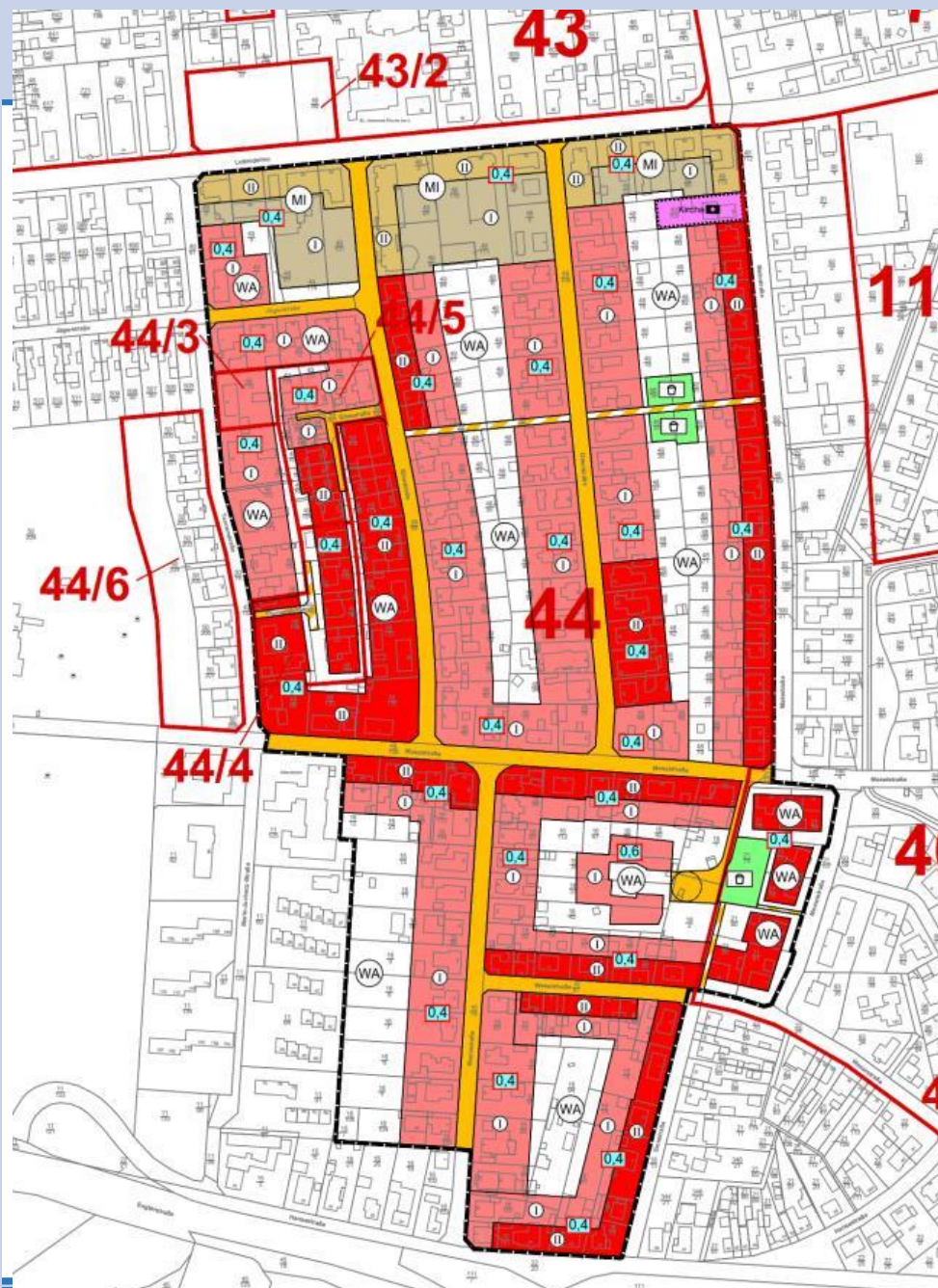




Teilbereich II

*Gartenstadt zwischen
Lutterdamm, Mainstraße,
Memelstraße, Emsstraße,
Hansastraße
und Bebauung
Rheinstraße/Tannenstraße*





Teilbereich II

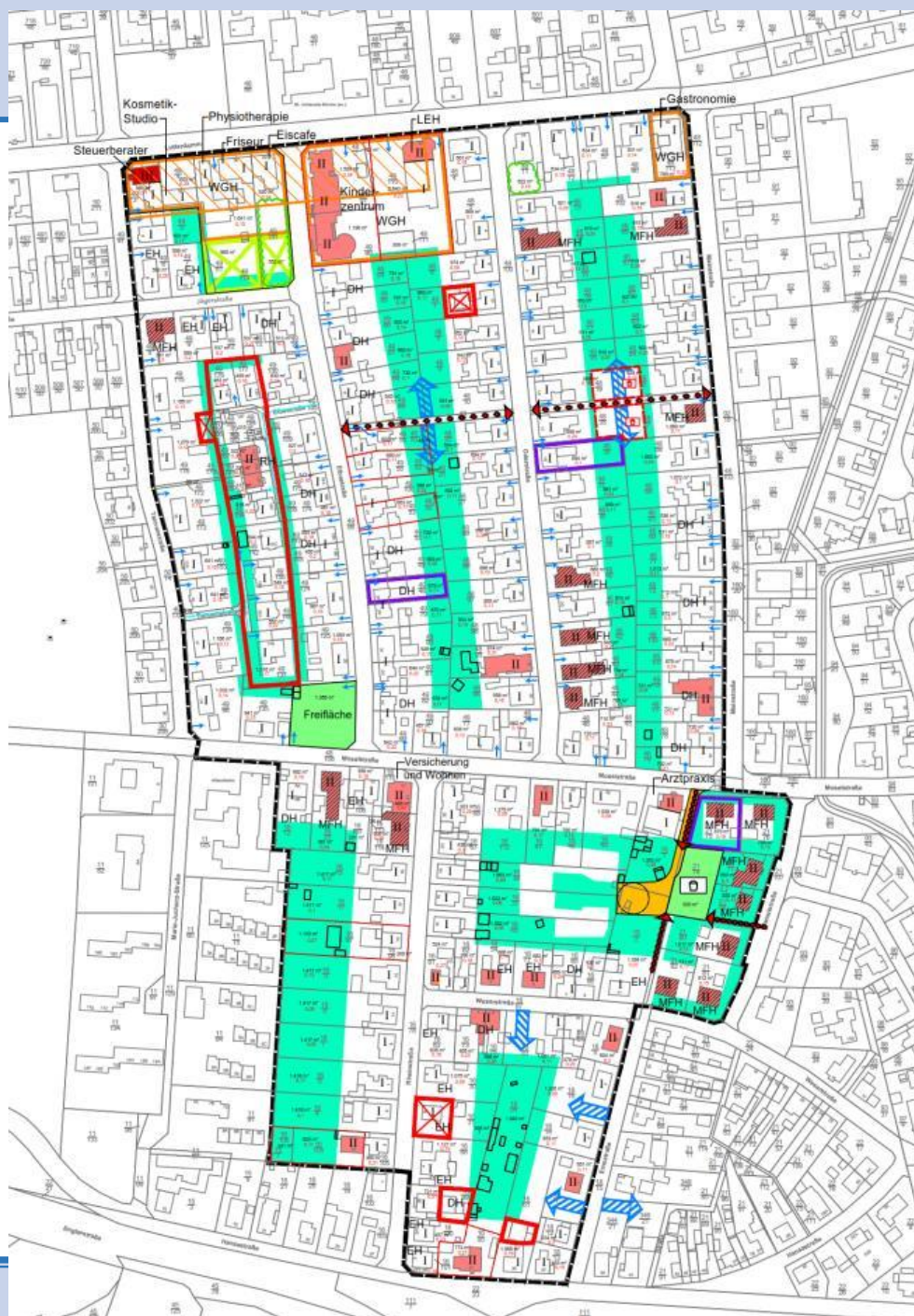
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Zahl der Vollgeschosse (in den Bebauungsplänen Nr. 44 und 46 Überschreitung zulässig)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg, Geh- und Fahrrecht
- Öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Nummer der Bebauungspläne
- Abgrenzung der Bebauungspläne
- Abgrenzung Teilbereich II

GRZ überwiegend 0,4

BauNVO vor 1990 - keine
Begrenzung der Versiegelung

Keine
Begrenzung der Wohnungen

Teilbereich II



- EH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- WG Wohn- und Geschäftshaus
- I II III Zahl der Vollgeschosse
- Nachverdichtung
- Neubau
- Baulücke
- potentieller Leerstand
- LEH Lebensmitteleinzelhandel
- planungsrechtliche Erschließung
- ↔ Fuß- und Radweg
- Zufahrt
- mögliche Erschließung
- Hintergrundstückerschließung
- Nahversorgungszentrum
- Grünfläche
- Spielplatz
- Spielplatz, nicht umgesetzt
- Obstgarten
- nicht überbaubare Flächen
- Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
- 1.051 m² Grundstücksgröße
- 0,11 Grundflächenzahl (GRZ, bezogen auf Hauptgebäude)
- Abgrenzung Teilbereich II

Bestandsaufnahme

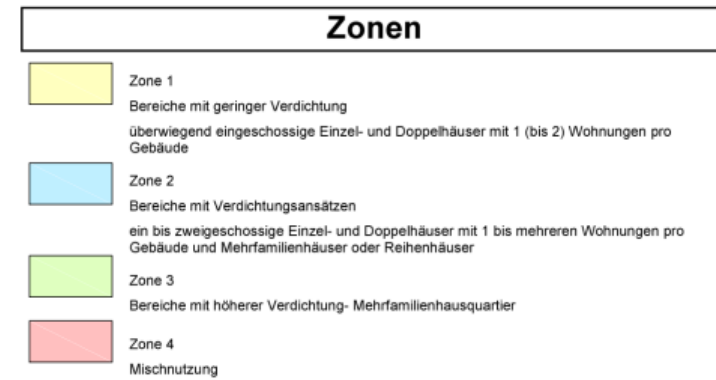


Teilbereich II

- EH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- WG Wohn- und Geschäftshaus
- I IIII Zahl der Vollgeschosse
- Grünfläche
- Spielplatz
- Obstgarten
- Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
- Abgrenzung Teilbereich II
- Fuß- und Radweg
- Nahversorgungszentrum

Besondere städtebauliche Qualitäten

- einheitliche Dachlandschaft mit gleicher Firstrichtung und Satteldächern, straßenseitige Gebäudeflucht
- mit traufständigen Satteldächern
- mit giebelständigen Satteldächern
- mit Schleppgauben
- einheitliche Dachlandschaft mit gleicher Firstrichtung und Satteldächern, einheitliche Fassadengestaltung und/oder Gebäudekubatur (Ensemblewirkung), straßenseitige Gebäudeflucht
- einheitliche Firstrichtung
- einheitliche Straßenflucht



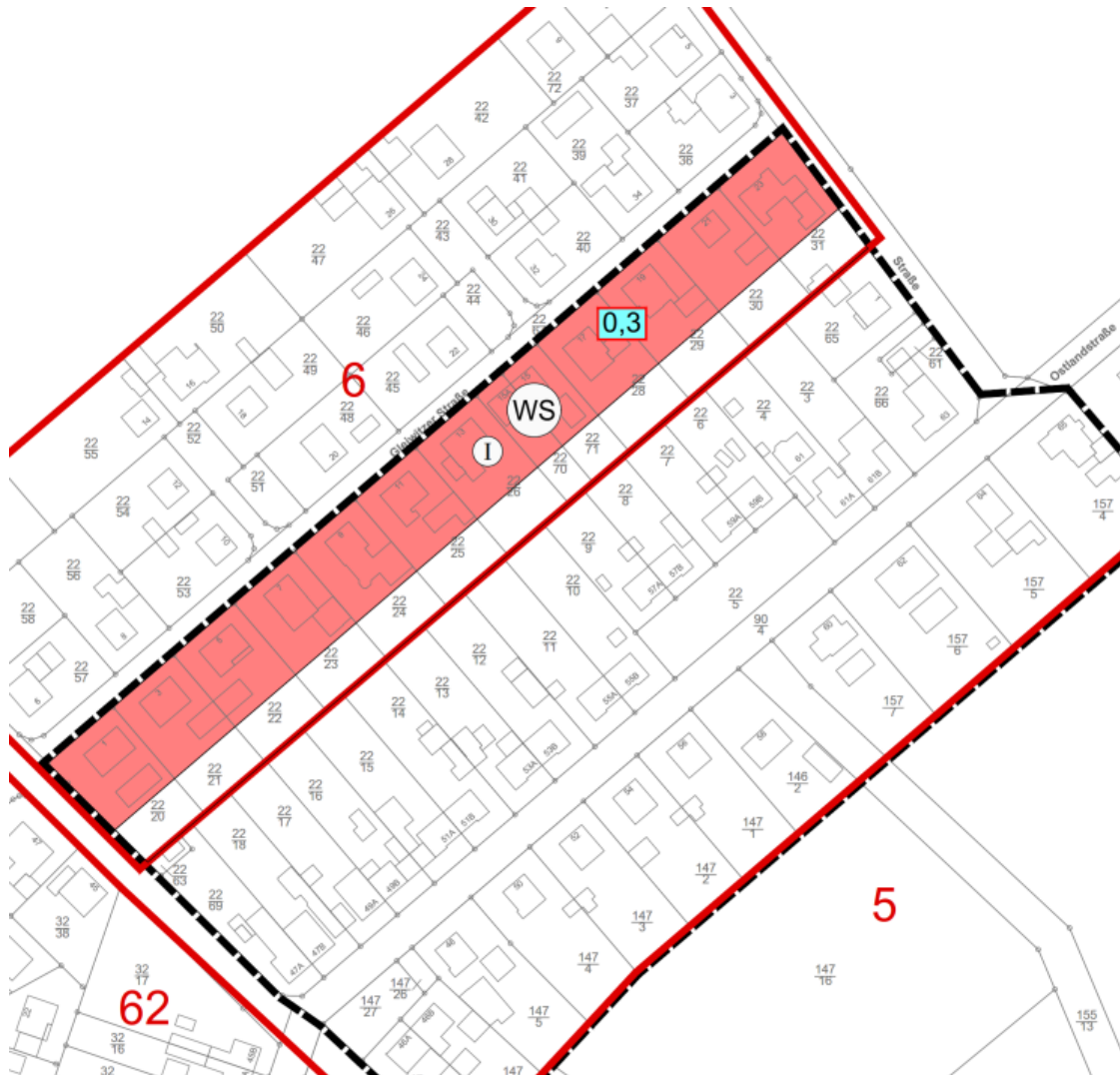
Durchmischte Altersstruktur

Teilbereich III

Ortsteil Hesepe

Bebauung an der Ostlandstraße und an der Gleiwitzer Straße





Kleinsiedlungsgebiet



Zahl der Vollgeschosse



Grundflächenzahl (GRZ)



Nummer der Bebauungspläne



Abgrenzung der Bebauungspläne



Abgrenzung Teilbereich II

GRZ überwiegend 0,3



- EH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- I Zahl der Vollgeschosse
- Straßenverkehrsfläche
- Neubau
- potentieller Leerstand
- Versorgungsgebäude
- Fuß- und Radweg
- Zufahrt
- Verkehrliche Anbindung
- Grünfläche/Freifläche
- Einzelbäume
- Wald
- Spielplatz
- nicht überbaubare Flächen und rückwärtige Freiflächen
- Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
- 1.466 m² Grundstücksgröße
- 0,11 Grundflächenzahl (GRZ, bezogen auf Hauptgebäude)
- Abgrenzung Teilbereich III



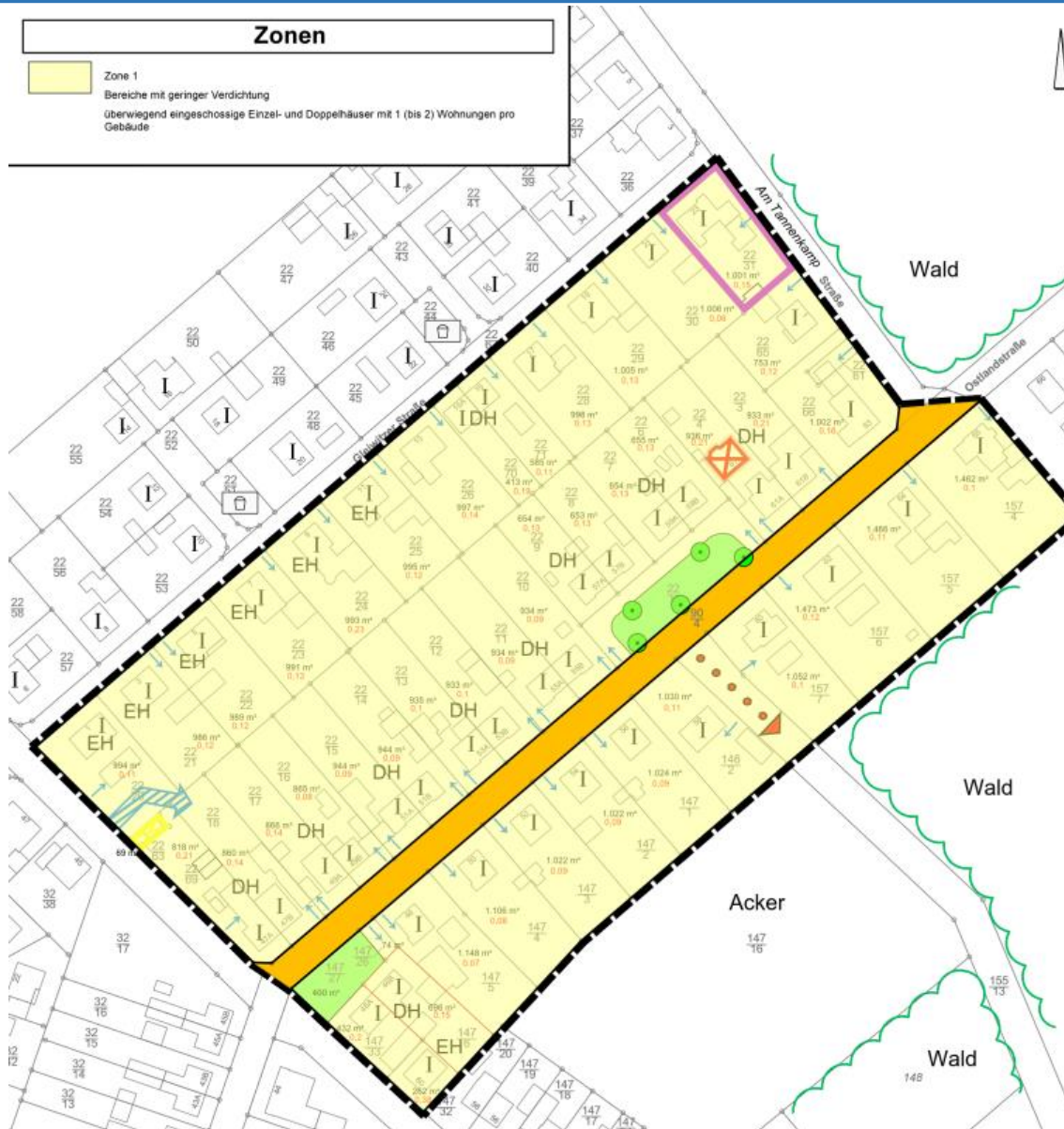
- EH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- I Zahl der Vollgeschosse
- Straßenverkehrsfläche
-→ Fuß- und Radweg
- Grünfläche
- Spielplatz
- Einzelbäume
- Wald
- Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
- Abgrenzung Teilbereich III

Besondere städtebauliche Qualitäten

- einheitliche Dachlandschaft mit gleicher Firstrichtung und Satteldächern, straßenseitige Gebäudeflucht
- ↕ mit traufständigen Satteldächern
- ↕ mit giebelständigen Satteldächern
- mit Schleppegauben
- einheitliche Dachlandschaft mit gleicher Firstrichtung und Satteldächern, einheitliche Fassadengestaltung und/oder Gebäudekubatur (Ensemblewirkung), straßenseitige Gebäudeflucht
- - - - - einheitliche Straßenflucht

Acker





Durchmischte Altersstruktur
 An der Gleiwitzer Straße viele junge Familien

Innenentwicklung

Beispiele

Steuerungsmöglichkeiten

- **Schließung von Baulücken**
 - (Bebauung von nicht bebauten, freie Grundstücke)
- **Ersatzbau**
 - (Abriss alter Bausubstanz und anschließender Neubau)
- **Zusätzliche Bebauung**
 - (Überbauung von freien Flächen auf großen Grundstücken, z. B. Hintergrundstück)
- **Private Erschließung**
 - (Verdichtung durch Zusammenlegung von Grundstücken)



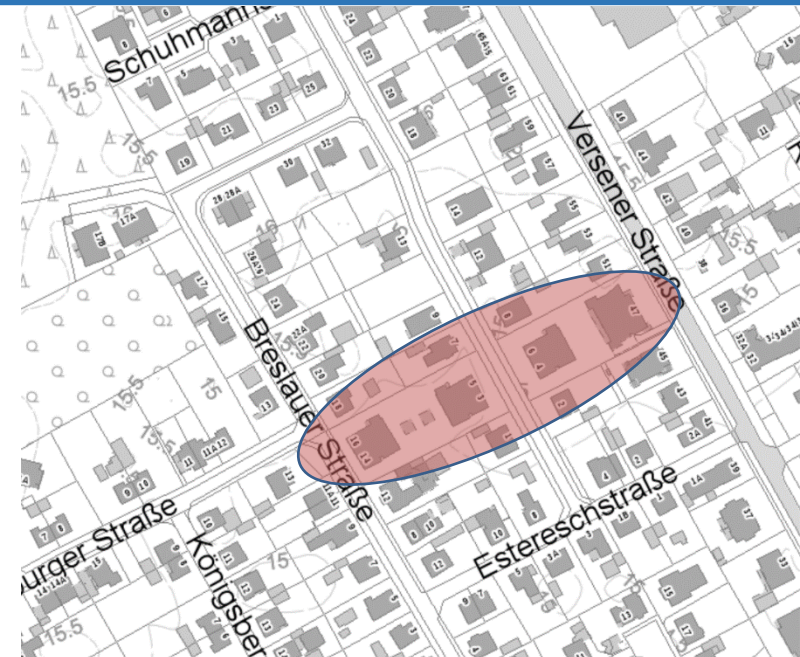
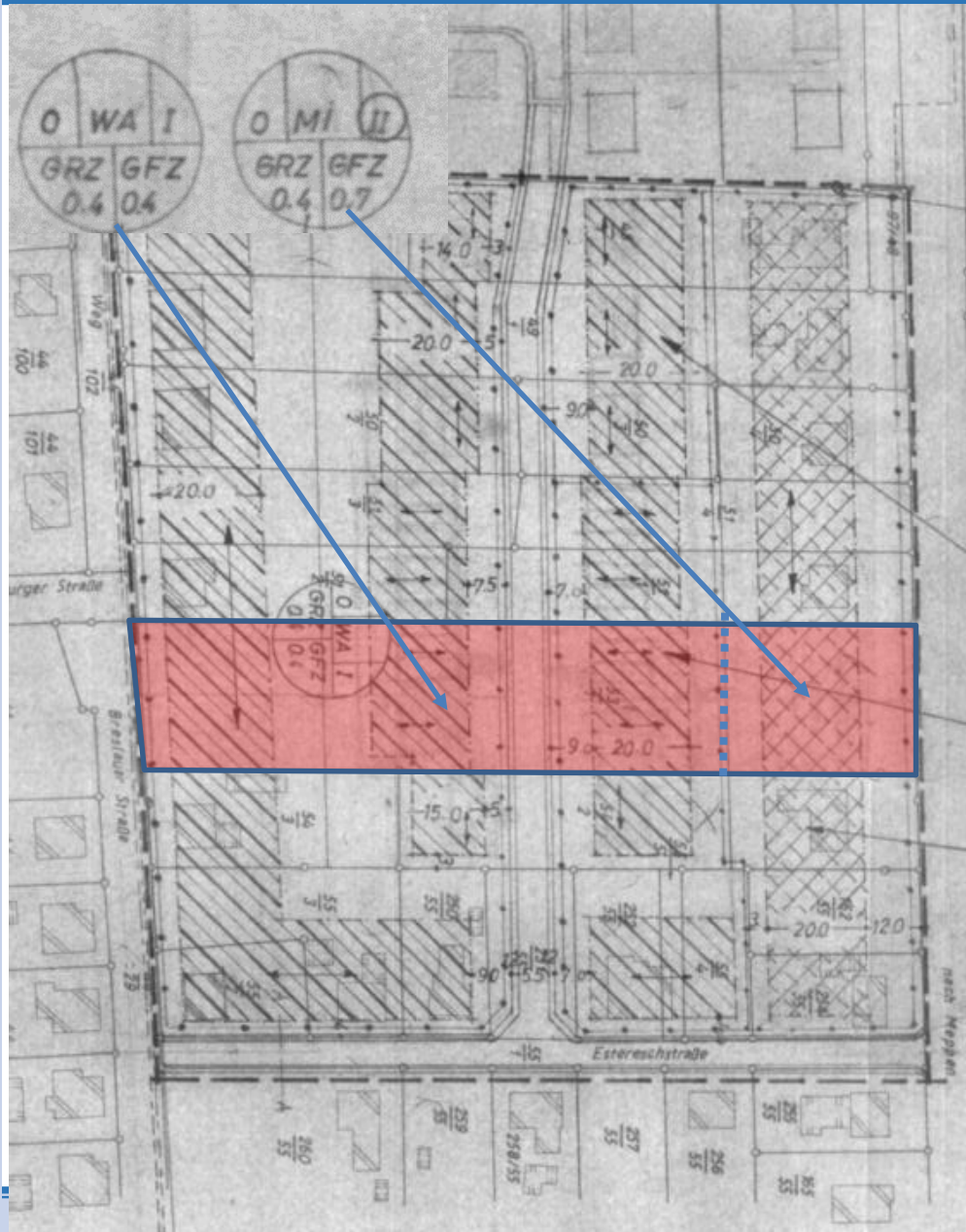
Beispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung



Beispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung



Beispiel: GRZ 0,4 / I – was ist möglich?





Hier sind
28 Wohneinheiten
entstanden



Beispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung



Beispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung



Beispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung

Problem

Bei Hintergrundstückerschließung hohe Versiegelung und Störung des Straßenbildes durch Zufahrten (Nebeneinander oder in zu kurzen Abständen)





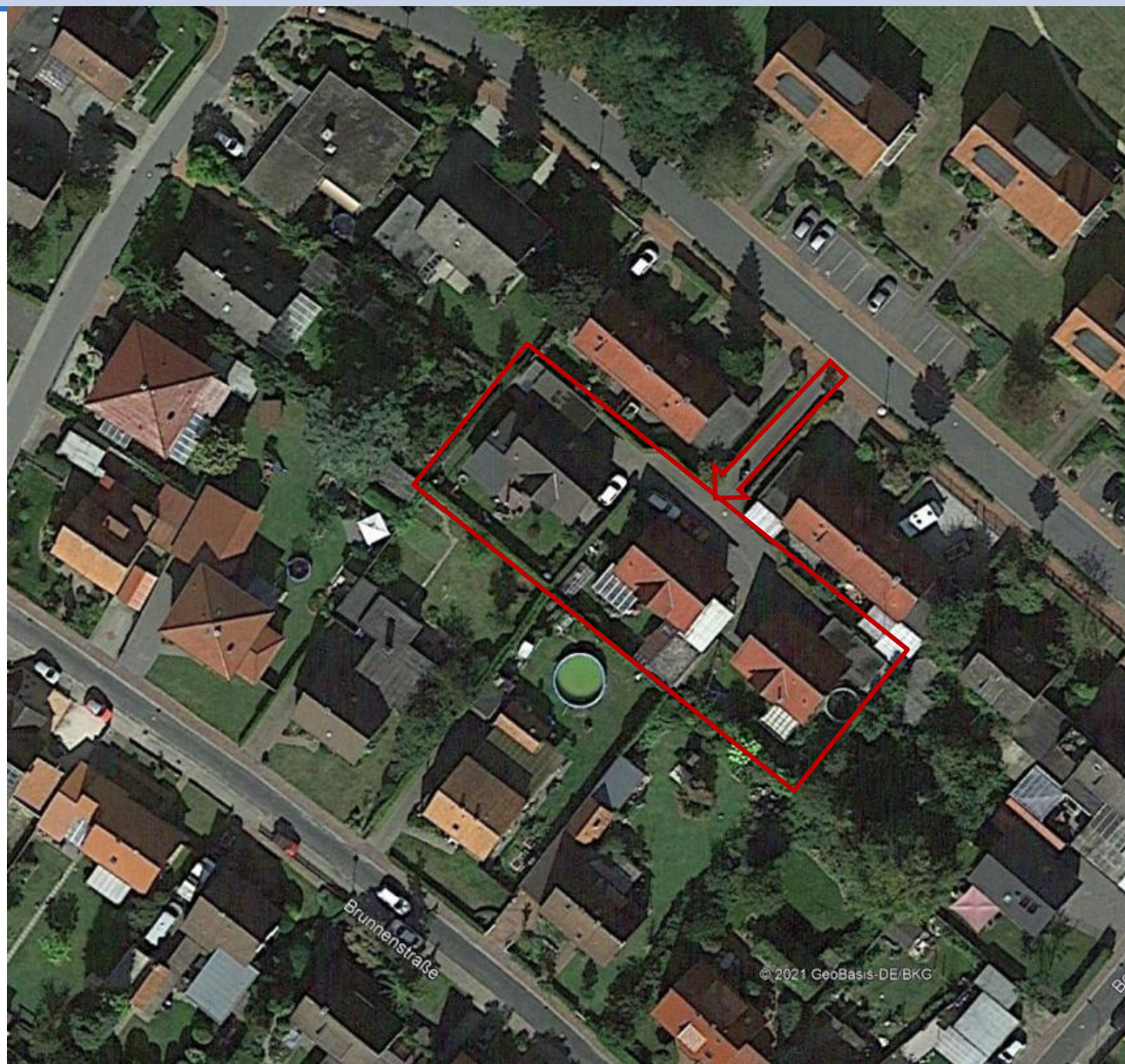
Ziel

Vorschlag zur Steuerung

- Mindestens 2 Hintergrundstücke an Zufahrt anbinden
- Besser - mehrere Hintergrundstücke an eine Zufahrt



Reduzierung der Versiegelung/ Zufahrten



Reduzierung der Versiegelung/ Zufahrten

Richtzahlen für Einstellplätze gemäß § 47 NBauO

Einfamilienhäuser 1 bis 2 EST je Wohnung

Mehrfamilienhäuser 0,5 bis 2 EST je Wohnung

Problem

hoher Stellplatzbedarf bei Familien mit mehreren Generationen
Ausweichen vom privaten Grundstück in den öffentlichen Raum

Ziel

- Freihaltung des öffentlichen Straßenraums von privaten Stellplatzverkehr
- Sicherung von ausreichend Stellplätzen bei Maßnahmen der Nachverdichtung

Vorschlag zur Steuerung (Stellplatzsatzung, örtliche Bauvorschrift)

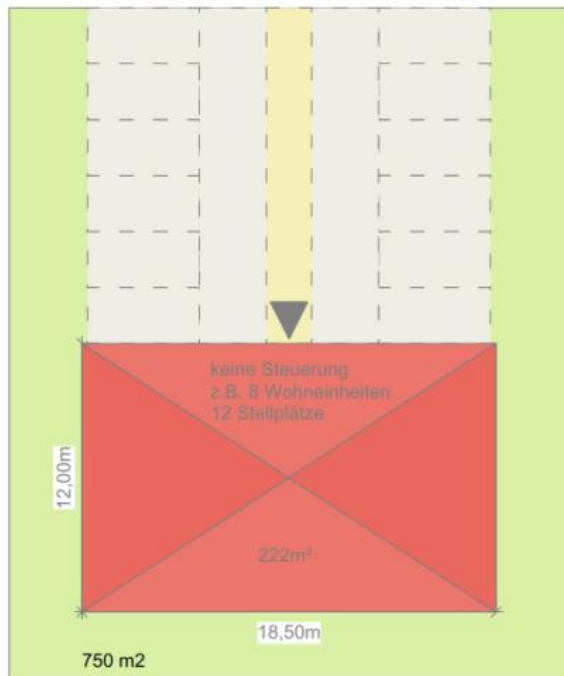
- Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

Vorschlag zur Steuerung (Tiefgaragenbonus)

- Mehr Wohnungen zulassen bei Nachweis in Tiefgarage

Mindestanzahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

- Bis 50 qm = mindestens 1 Stellplatz
- 50 bis 100 qm = mindestens 2 Stellplätze
- Über 100 qm mindestens 3 Stellplätze



Problem

Zu hohe Versiegelung im Straßenrandbereich durch Schottergärten
Zu hohe Versiegelung im Straßenrandbereich durch Stellplätze
Zu wenig Grünelemente

Ziel

- Freihaltung des Vorgärten von Versiegelung
- Erhaltung der Merkmale der Gartenstadt

Vorschlag zur Steuerung

- Örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss von Schottergärten
- Ausschluss von Stellplätzen im Straßenrandbereich
- Pflanzgebot für Bäume in Abhängigkeit der Neuversiegelung/Anzahl der Stellplätze

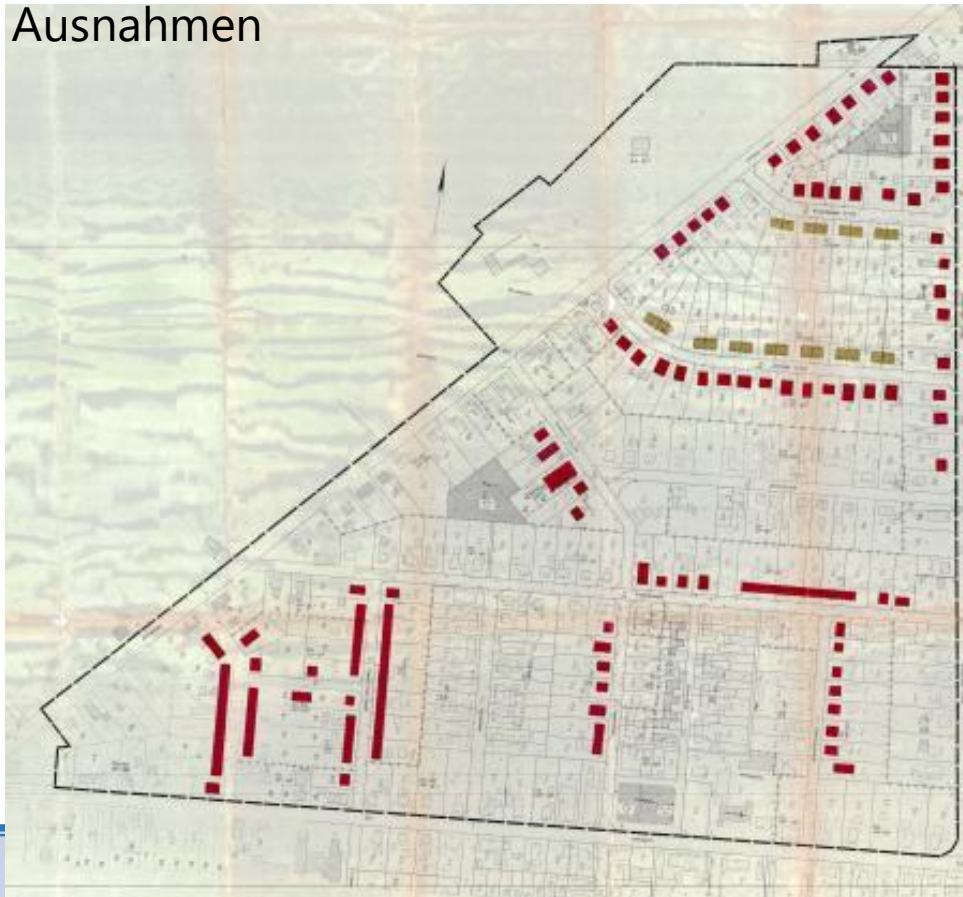
Gestaltungssatzung zu B 44

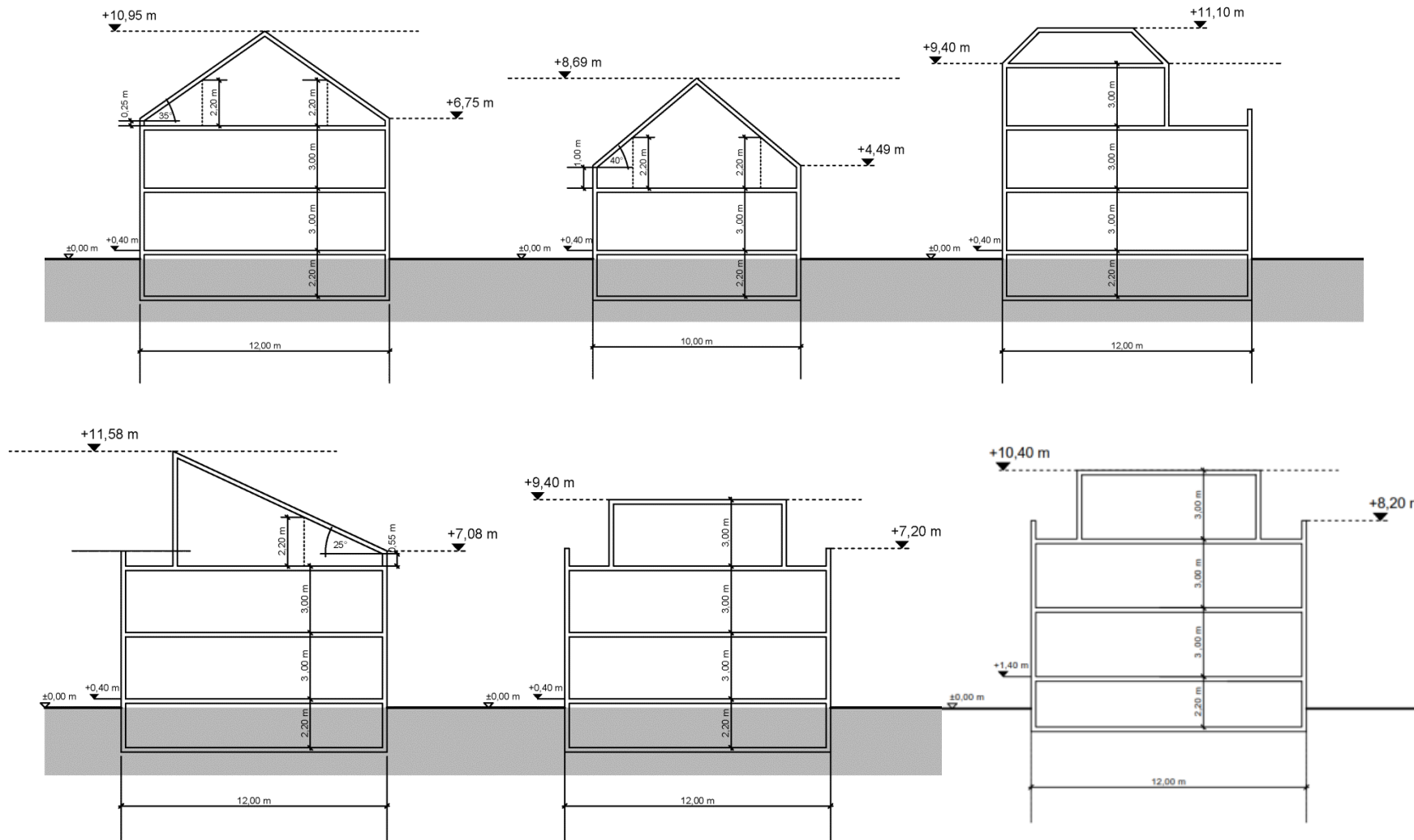
Gebäude- Höhen, Anbauten, Außenwandgestaltung, Dächer
Nebenanlagen und Garagen
Einfriedungen
Werbeanlagen



Gestaltungssatzung zu B 43

Gebäude- Höhen, Anbauten, Außenwandgestaltung, Dächer
Nebenanlagen und Garagen
Einfriedungen
Werbeanlagen
Ausnahmen



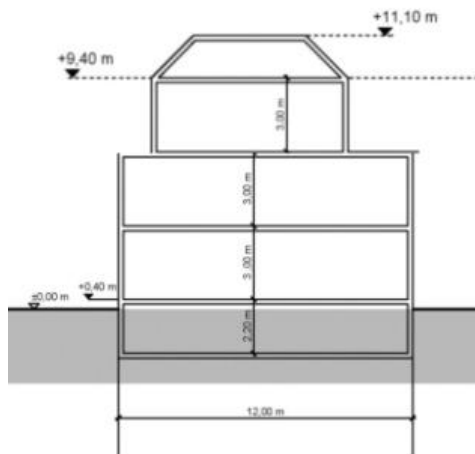


Welche Gebäudekubaturen/-höhen sind nachbarschaftsverträglich?

Dachgeschoss als ausgebautes beidseitig geneigtes Dach mit maximaler Traufhöhe von 6 m,

- Dachgeschoss als eingerücktes Staffelgeschoss mit mindestens 1,00 m Abstand von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses mit maximaler Traufhöhe von 6 m.

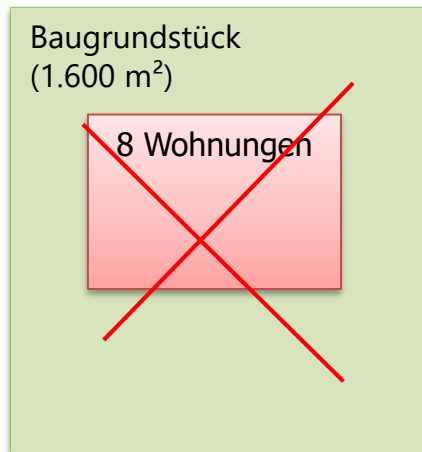
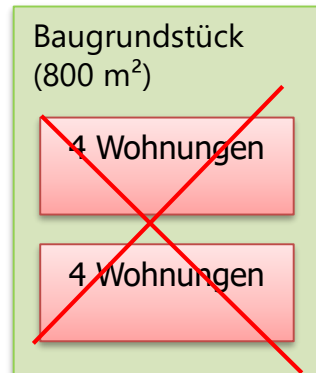
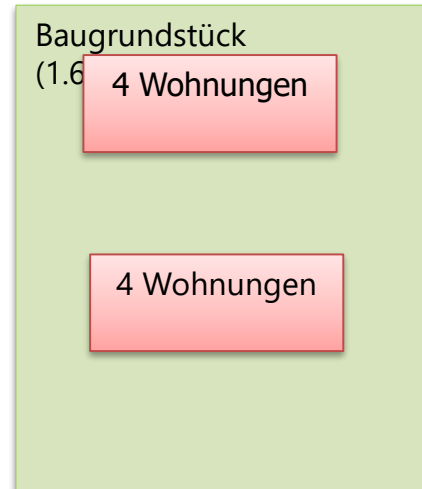
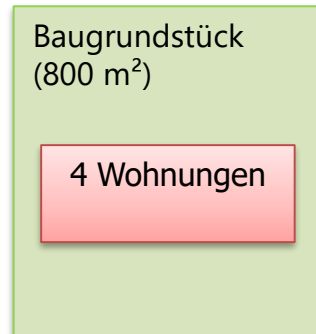
Festlegung von – vom Bauordnungsrecht abweichende **Tiefe der Abstandsflächen** – gemäß § 9 Abs. 2a BauGB – statt $\frac{1}{2} h$ auf $\frac{3}{4} h$



Festlegung von Zonen: z. B:

Pro **Wohngebäude** maximal 4 Wohnungen

Pro 200 qm **Baugrundstücksfläche** maximal eine Wohnung



Geht nicht

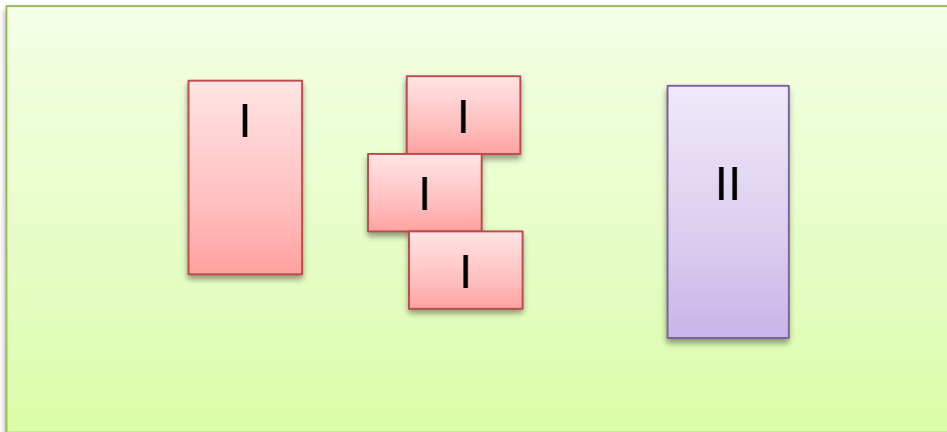
Geht nicht

Bonus z.B. 2 Wohnungen
mehr bei Bau Tiefgarage oder
Nähe zu Nahversorgung



Reduzierung der Gebäudelänge / abweichende Bauweise

- maximal 12/15/18 m für Einzelhäuser,
- maximal 10 m für Doppelhaushälfte
(Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser möglich)

Reduzierung der **Geschossigkeit**

Steuerung der Innenentwicklung in den Teilbereichen I, II und III in Bramsche

- Überprüfung/Entwicklung von Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen Anforderungen an eine **nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung** (durch gestalterische Vorgaben, Begrenzung der baulichen Ausnutzung, der Wohnungsdichte, Grundstücksgröße usw.),
- Überprüfung/Entwicklung von Maßnahmen zur Sicherung einer **nachbarschaftsverträglichen Erschließung** (Zufahrten und Stellplätze) im Hinblick auf eine flächensparende Erschließung, Entwicklung und Vergleich von verschiedenen Erschließungstypen,
- **Entwicklung eines Zielkonzeptes für eine verträgliche Nachverdichtung**

- Wo sollen die Strukturen erhalten bleiben ?
 - Wo bestehen Möglichkeiten der Innenentwicklung und verträglichen Nachverdichtung?
 - Wo ist eine behutsame Nachverdichtung sinnvoll?
 - Wo ist eine stärkere Nachverdichtung sinnvoll?
 - Wo sollen Freiräume erhalten werden?
- ➡ Umsetzung in ein Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung

- **Schutz vorhandener Siedlungsstrukturen** (bereichsweise Rücknahme von Baurechten durch Reduzierung der Geschossigkeit, Reduzierung der zulässigen Versiegelung/Anwendung BauNVO ab 1990)
- **Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten** (raumwirksame Straßenzüge und Ensemblewirkung)
- **Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung** (Festlegung der Wohnungsdichte/Anzahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten durch unterschiedliche Zonen)
- **Bereichsweise Nachverdichtung** durch Hintergrundstücksbebauung (Schaffung von Baurechten)
- **Merkmale der Gartenstadt erhalten** (bereichsweise Freiräume und Grünstrukturen, Dachbegrünung in den Wohnquartieren, begrünte Vorgartengestaltung, Begrenzung von Zufahrten und Stellplätzen, Mindestgrundstücksgrößen)
- Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken

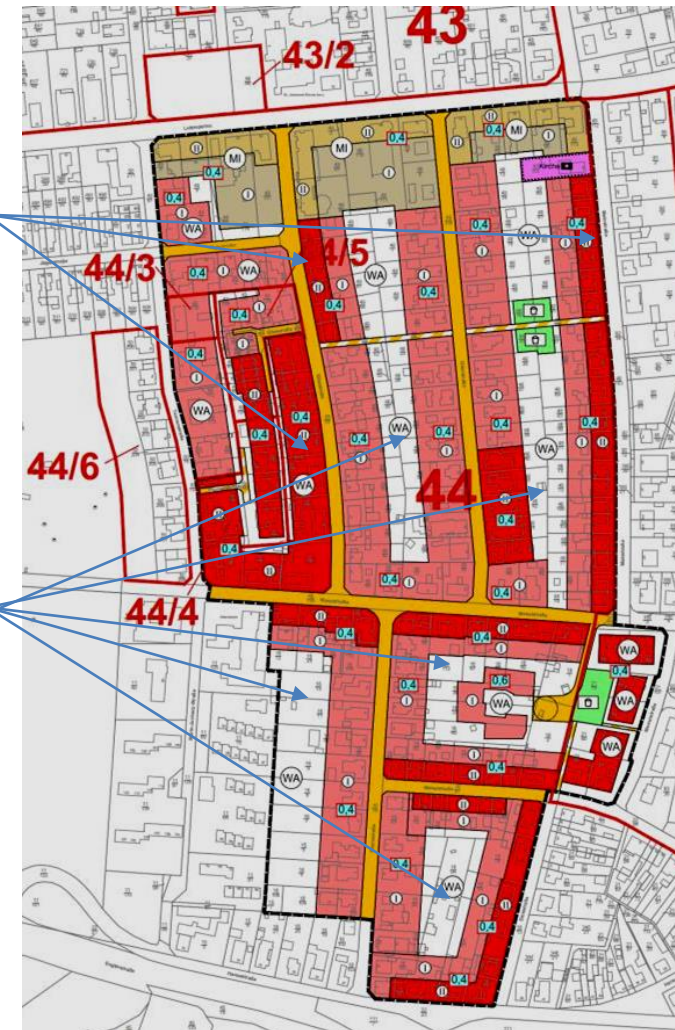
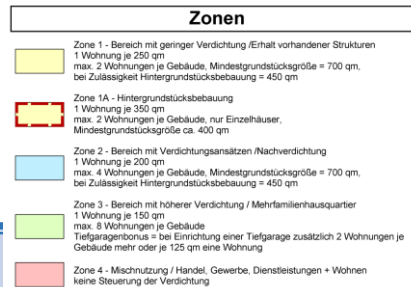


Bereichsweise
Reduzierung auf ein
Vollgeschoss

Begrenzung der
Versiegelung auf 50
v. Hundert

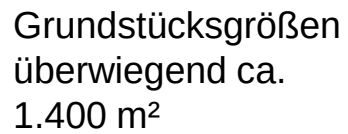
Vergrößerung der überbaubaren Flächen

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen



Steuerung der Nachverdichtung in den B-Plänen

Grundstücksgrößen



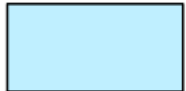
Zonen



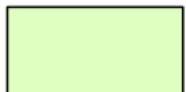
Zone 1 - Bereich mit geringer Verdichtung /Erhalt vorhandener Strukturen
1 Wohnung je 250 qm
max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm,
bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 450 qm



Zone 1A - Hintergrundstücksbebauung
1 Wohnung je 350 qm
max. 2 Wohnungen je Gebäude, nur Einzelhäuser,
Mindestgrundstücksgröße ca. 400 qm



Zone 2 - Bereich mit Verdichtungsansätzen /Nachverdichtung
1 Wohnung je 200 qm
max. 4 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm,
bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 450 qm



Zone 3 - Bereich mit höherer Verdichtung / Mehrfamilienhausquartier
1 Wohnung je 150 qm
max. 8 Wohnungen je Gebäude
Tiefgaragenbonus = bei Einrichtung einer Tiefgarage zusätzlich 2 Wohnungen je
Gebäude mehr oder je 125 qm eine Wohnung



Zone 4 - Mischnutzung / Handel, Gewerbe, Dienstleistungen + Wohnen
keine Steuerung der Verdichtung

Baugrundstück
(700 m²) = max
2 W

2 Wohnungen

Baugrundstück
(850 m²) = max
3 W

2 Wohnungen

1 Wohnung

Baugrundstück
(1.400 m²) = max
5 W

2 Wohnungen

2 Wohnungen

1 Wohnung

Baugrundstück
(2.500 m², z.B. durch
Zusammenlegung von
Grundstücken) = 10 W

2 Wohnungen

2 Wohnungen

2 Wohnungen

2 Wohnungen

2 Wohnungen

Baugrund-
stück
(850 m²)

~~3
Wohnungen~~

Geht nicht

Baugrundstück
(1.400 m²)

~~5 Wohnungen~~

Geht nicht

Baugrundstück
(2.500 m²)

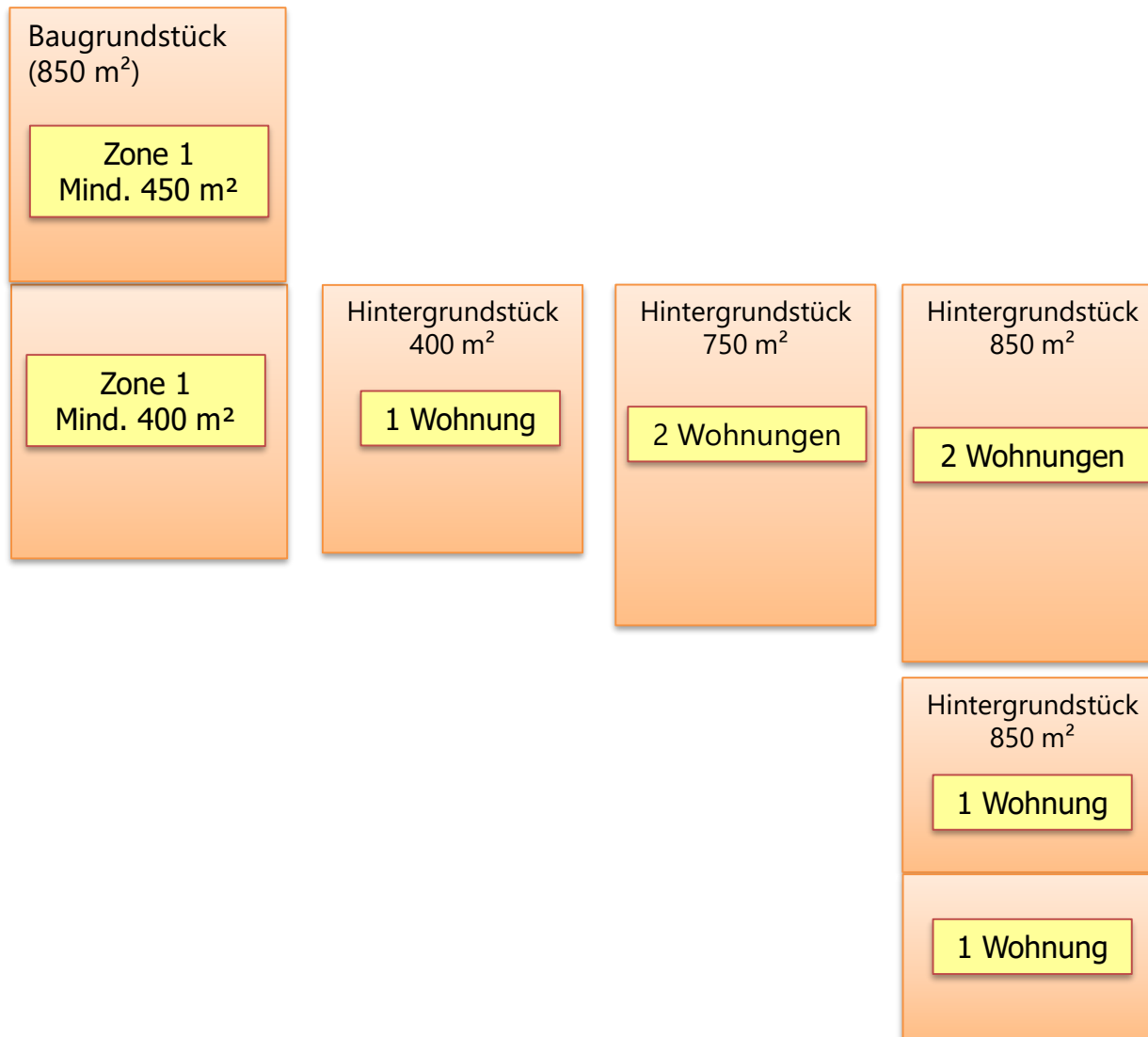
~~10 Wohnungen~~

Geht nicht

Beispiel Zone 1
Pro **Wohngebäude**
maximal 2 Wohnungen
Pro 250 qm
Baugrundstücksfläche
maximal eine Wohnung

Mindestgrundstücks-
größe 700 m²
Bei Zulässigkeit
Hintergrundstücks-
bebauung = 450 m²

Abgeleitet aus Hinter-
grundstücksbebauung nur
bei Grundstücken ab 850 m²
= 450 m² straßenseitig und
400 m² für Hintergrundstück



Beispiel Zone 1A
Pro **Wohngebäude**
maximal 2 Wohnungen
Pro 350 qm
Baugrundstücksfläche
maximal eine Wohnung

Mindestgrundstücks-
größe für Hinter-
grundstücke = 400 m²

Abgeleitet aus Hinter-
grundstücksbebauung nur
bei Grundstücken ab 850 m²
= 450 m² straßenseitig und
400 m² für Hintergrundstück

Beispiel Zone 2
Pro **Wohngebäude**
maximal 4 Wohnungen
Pro 200 qm
Baugrundstücksfläche
maximal eine Wohnung

Mindestgrundstücks-
größe 700 m²
Bei Zulässigkeit
Hintergrundstücks-
bebauung = 450 m²

Baugrundstück
(850 m²)=4W

4 Wohnungen

Baugrundstück
(1.400 m²)=7W

4 Wohnungen

3 Wohnungen

Baugrundstück
(2.500 m², z.B. durch
Zusammenlegung von
Grundstücken)= 12 W

4 Wohnungen

4 Wohnungen

4 Wohnungen

Baugrundstück
(850 m²)

4 Wohnungen

4 Wohnungen

Geht nicht

Baugrundstück
(1.600 m²)

7 Wohnungen

Geht nicht

Baugrundstück
(1.500 m²)

12 Wohnungen

Geht nicht

Baugrundstück
(850 m²) = 5W

5 Wohnungen

Baugrundstück
(1.400 m²) = 9W

8 Wohnungen

1 Wohnung

Baugrundstück
(1.400 m²) = 9W

5 Wohnungen

4 Wohnungen

Baugrundstück
(2.500 m², z.B. durch
Zusammenlegung von
Grundstücken) = 16 W

8 Wohnungen

8 Wohnungen

Baugrundstück
(800 m²)

~~4 Wohnungen~~

~~4 Wohnungen~~

Geht nicht

Baugrundstück
(1.600 m²)

~~9 Wohnungen~~

Geht nicht

Beispiel Zone 3
Pro **Wohngebäude**
maximal 8 Wohnungen
Pro 150 qm
Baugrundstücksfläche
maximal eine
Wohnung

Baugrundstück
(2.500 m²)

~~16 Wohnungen~~

Geht nicht

Tiefgaragenbonus – Bei Errichtung einer Tiefgarage sind je
Wohngebäude 2 Wohnungen mehr zulässig oder
alternativ je 125 qm/1 Wohnung

Teilbereich I

Gartenstadt zwischen Jahnstraße/Vördener Damm, Markenweg und Lutterdamm



Teilbereich I – Gartenstadt

-  mögliche Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung
-  Grundstücke größer 800 m²
-  gegebenenfalls Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich
-  vorhandene Nachverdichtung
-  potentieller Leerstand
-  Einfamilienhaus
-  Doppelhaus
-  Mehrfamilienhaus
-  Wohn- und Geschäftshaus
-  Zahl der Vollgeschosse
-  Neubau
-  Baulücke
-  Lebensmittel Einzelhandel
-  Zufahrt
-  mögliche Erschließung
-  Grünfläche
-  Zentraler Platz für Mehrfachfunktion (Marktplatz, Parkplatz, Grünanlage)
-  Spielplatz
-  Spielplatz, nicht umgesetzt
-  Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
-  1.400 m²
-  0,15
-  Abgrenzung Teilbereich I



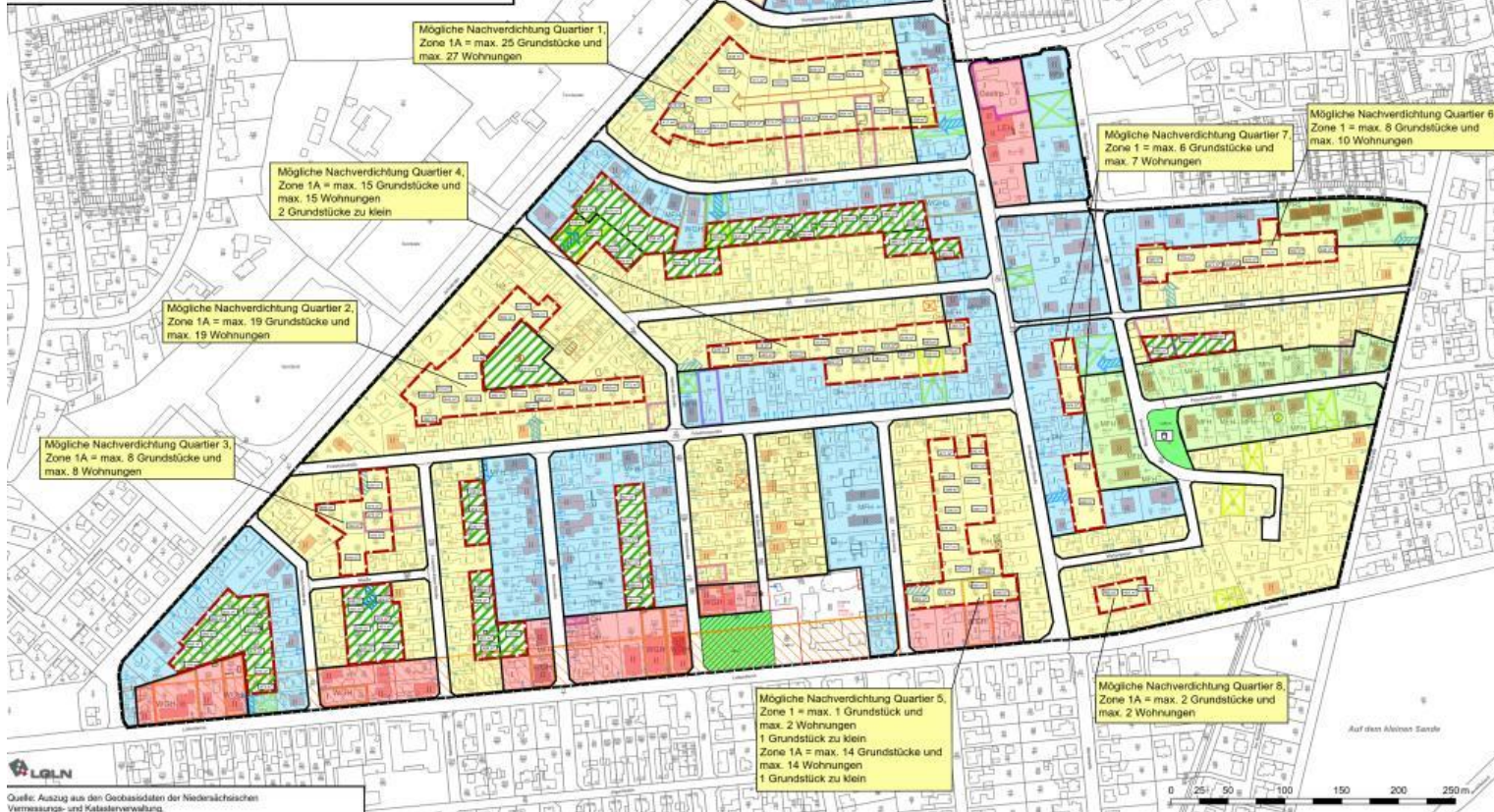
Auf dem kleinen Sande

Mögliche Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung



Zonen	
	Zone 1 - Bereich mit geringer Verdichtung / Erhalt vorhandener Strukturen 1 Wohnung je 250 qm max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm, bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 450 qm
	Zone 1A - Hintergrundstücksbebauung 1 Wohnung je 350 qm max. 2 Wohnungen je Gebäude, nur Einzelhäuser, Mindestgrundstücksgröße ca. 400 qm
	Zone 2 - Bereich mit Verdichtungsansätzen / Nachverdichtung 1 Wohnung je 200 qm max. 4 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm, bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 450 qm
	Zone 3 - Bereich mit höherer Verdichtung / Mehrfamilienhausquartier 1 Wohnung je 150 qm max. 8 Wohnungen je Gebäude Tiefgaragenbonus = bei Einrichtung einer Tiefgarage zusätzlich 2 Wohnungen je Gebäude mehr oder je 125 qm eine Wohnung
	Zone 4 - Mischnutzung / Handel, Gewerbe, Dienstleistungen + Wohnen keine Steuerung der Verdichtung

**Mögliche Nachverdichtung durch
Hintergrundstücksbebauung in
Zone 1A = 102 Wohnungen**

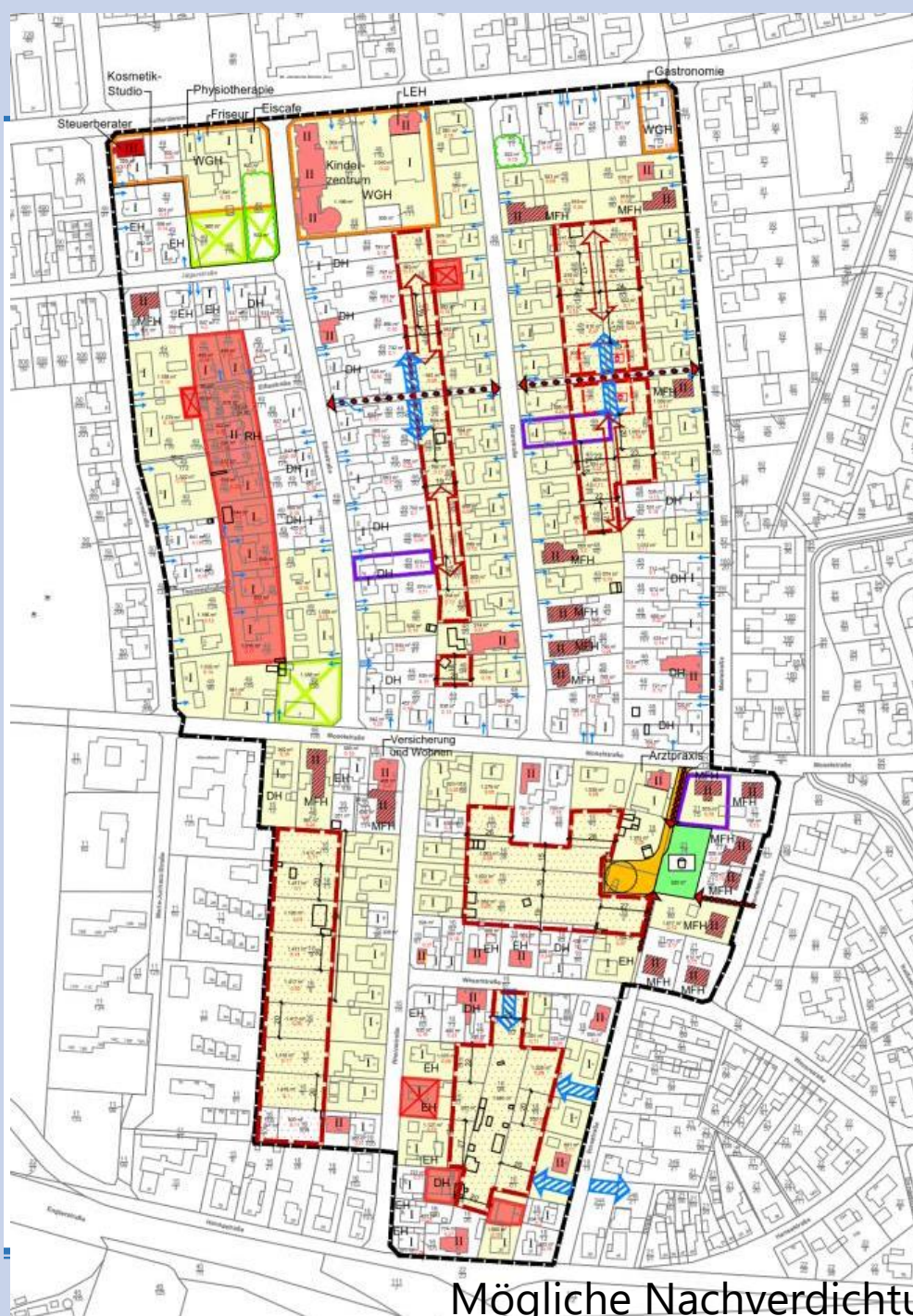


Teilbereich II

*Gartenstadt zwischen
Lutterdamm, Mainstraße,
Memelstraße, Emsstraße,
Hansastraße
und Bebauung
Rheinstraße/Tannenstraße*



Teilbereich II - Gartenstadt



- mögliche Nachverdichtung durch Hintergrundstückbebauung
- Grundstücke größer 850 m²
- gegebenenfalls Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich
- vorhandene Nachverdichtung
- potentieller Leerstand
- EH Einfamilienhaus
- DH Doppelhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- WGH Wohn- und Geschäftshaus
- Zahl der Vollgeschosse
- Neubau
- Baulücke
- LEH Lebensmitteleinzelhandel
- planungsrechtliche Erschließung
- Fuß- und Radweg
- Zufahrt
- mögliche Erschließung
- Grünfläche
- Spielplatz
- Spielplatz, nicht umgesetzt
- Obstgarten
- Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
- 1.051 m² Grundstücksgröße
- 0,11 Grundflächenzahl (GRZ, bezogen auf Hauptgebäude)
- Abgrenzung Teilbereich II

Mögliche Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung

Mögliche Nachverdichtung durch
Hintergrundstücksbebauung in
Zone 1A = 41 Wohnungen

Prioritätenliste:
Quartier 1
Quartier 2
Quartier 3

Teilbereich II



Nachverdichtung nachrangig,
um Gartenstrukturen mit
Spielplatz und Fußweg zu
erhalten

Mögliche Nachverdichtung Quartier 3,
Zone 1A = max. 9 Grundstücke und
max. 12 Wohnungen

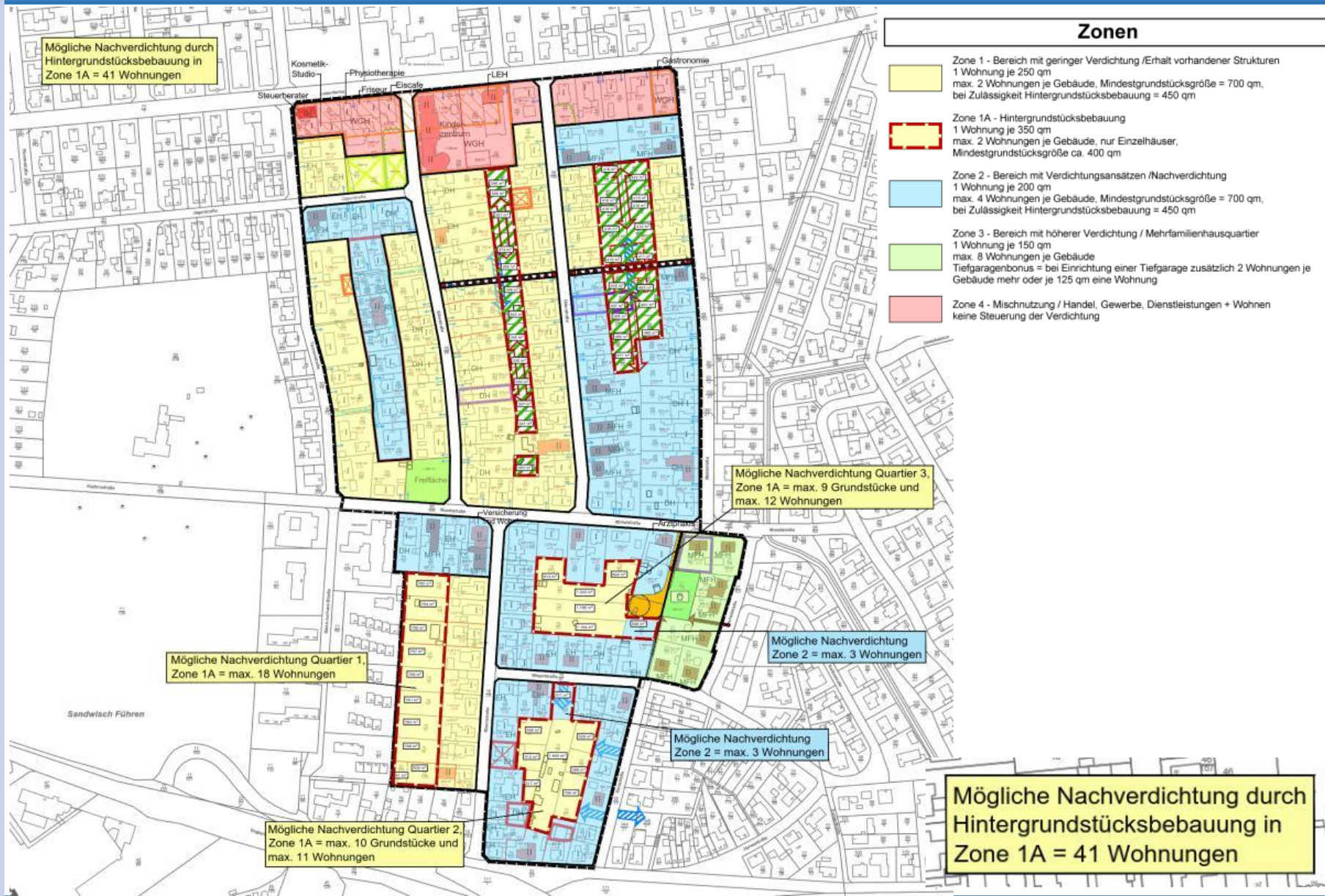
Mögliche Nachverdichtung Quartier 1,
Zone 1A = max. 18 Wohnungen

Mögliche Nachverdichtung
Zone 2 = max. 3 Wohnungen

Mögliche Nachverdichtung
Zone 2 = max. 3 Wohnungen

Mögliche Nachverdichtung Quartier 2,
Zone 1A = max. 10 Grundstücke und
max. 11 Wohnungen

Zielkonzept
Nachverdichtung
auf Luftbild



Teilbereich III

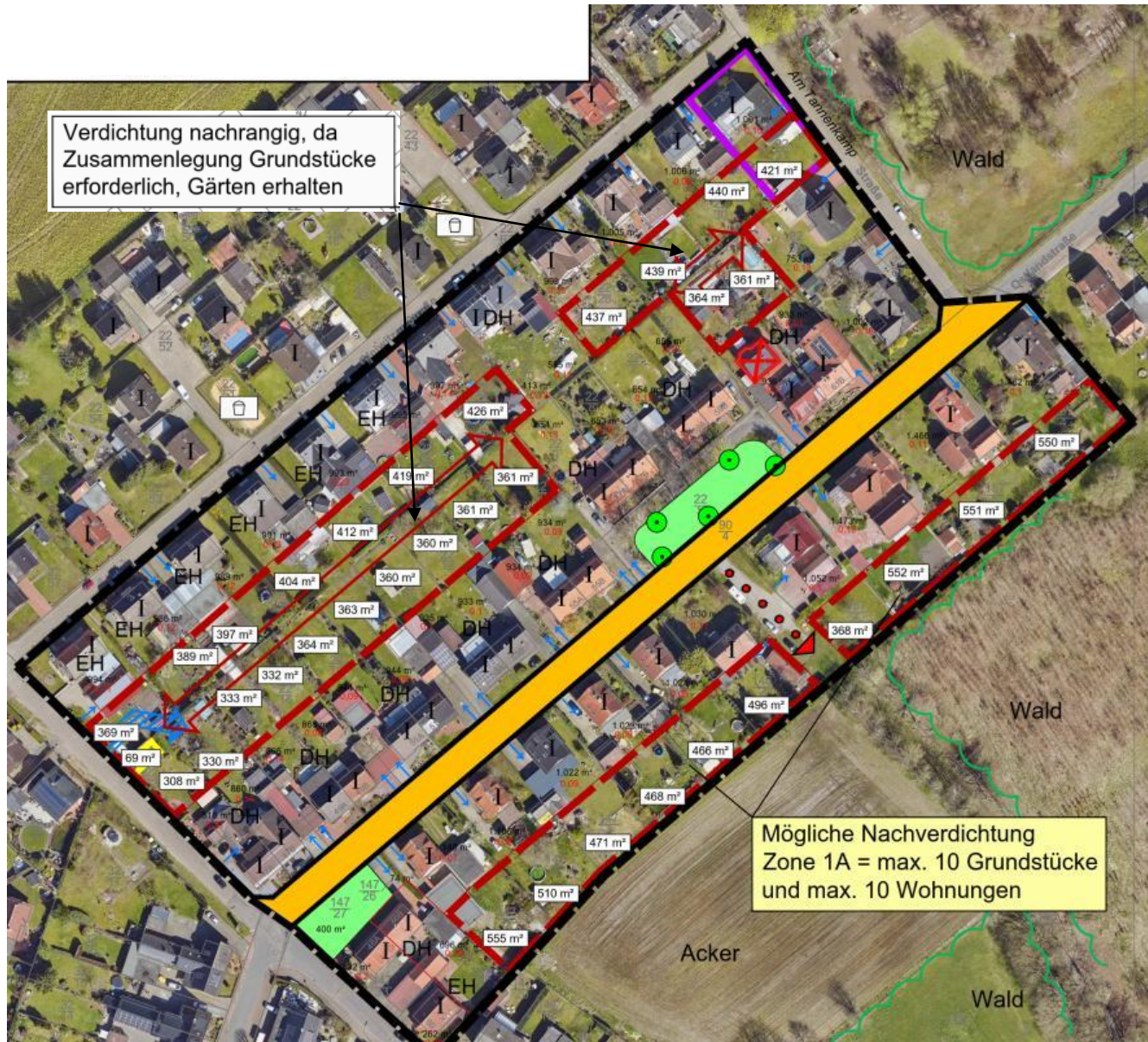
Ortsteil Hesepe

Bebauung an der Ostlandstraße und an der Gleiwitzer Straße





- mögliche Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung
- Grundstücke größer 850 m²
- gegebenenfalls Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich
- potentieller Leerstand
- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Zahl der Vollgeschosse
- Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Zufahrt
- Verkehrliche Anbindung
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Spielplatz
- Einzelbaum
- Wald
- Nebenanlagen (ergänzt nach Luftbild)
- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl (GRZ, bezogen auf Hauptgebäude)
- Abgrenzung Teilbereich III





Die Umsetzung des Konzeptes erfordert:

- *Änderung der Bebauungspläne*
- *quartiersangepasste Lösungen*
- *eine Beteiligung der Anlieger und einen entsprechenden zeitlichen Aufwand, um die Anlieger „mitzunehmen“!*

Empfehlungen zur Steuerung der Dichte und baulichen Strukturen

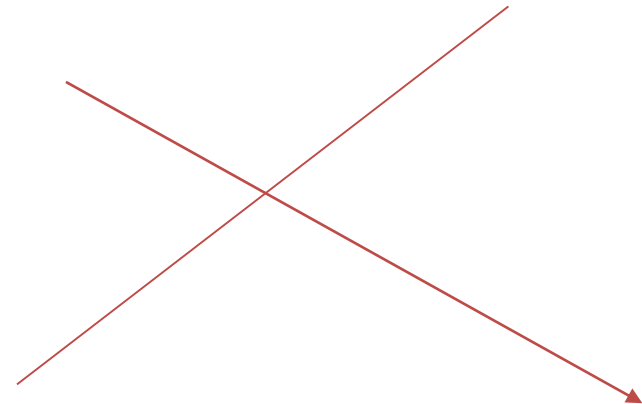
Steuerung der Nachverdichtung	Bestehender Bebauungsplan	Mögliche Änderung Bebauungsplan
Anzahl der Wohnungen begrenzen		Festsetzung aufnehmen
Rückwärtige Bebauung ermöglichen		Überbaubare Flächen vergrößern
Grundstücksgrößen/Freiflächen sichern		Mindestgrundstücksgröße festsetzen
Straßenseitig Firstrichtungen sichern	Festsetzung i.d.R. vorhanden	
Straßenseitig Baufluchten/Ensemblewirkung sichern	Baugrenzen vorhanden	Bereichsweise Baulinien aufnehmen
Firsthöhen begrenzen	Teil I: B 43, 3. Änderung FH max 7 m Teil II: B 44, 4. Änderung FH max 10 m	Festsetzung aufnehmen
Gebäudelängen begrenzen		Abweichende Bauweise aufnehmen
Versiegelung begrenzen (max 50 v. Hundert)	Regelung in B-Plänen ab 1990 (B 43, 2. und 4. Änderung, B 79 in Teil I) (B 44, 3. und 4. Änderung, B 79 in Teil II)	BauNVO in B-Plänen vor 1990 ändern (B 43 in Teil I) (B 44 und 46 in Teil II)
Geschossigkeit begrenzen		Überschreitung der Geschossigkeit in B-Plan 44 und 46 (Teil II) aufheben – <i>ist bei Anwendung BauNVO 1990 nicht mehr zulässig</i> Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit in Teilabschnitten
Größere Gebäude/grenzabstände sichern		Abstandsflächen erhöhen (mehr als 1/2H)
Dachgestaltung steuern (Dachneigung und Gauben)	Teil I B 43, 3. Änderung (45-52°+Dachgauben) B 43, 3. Änderung (26-30°) Teil II B 44, 3. Änderung (mind. 35°+Dachgauben) B 44, 5. Änderung (45-50°+Farben + Dachgauben)	Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungssatzung vorhanden, überprüfen
Vorgartengestaltung/ Begrünung regeln		Örtliche Bauvorschrift.textliche Festsetzungen
Anzahl Stellplätze/Zufahrten		Örtliche Bauvorschr. textliche Festsetzungen

Quartiersangepasste Lösungen

*Für die Nachverdichtung auf
den Hintergrundstücken*

Ziele / Voraussetzungen

- *Mindestgrundstücksgröße 400 qm*
- *Max 2 Wohnungen je Gebäude*
- *Mindestens 2 Grundstücke an eine Zufahrt*
- *Mindestens 2 Einstellplätze je Grundstück*



Musterquartier im Teilbereich I Gartenstadt zwischen Jahnstraße/Vördener Damm, Markenweg und Lutterdamm



Musterquartier im Teilbereich I



Zone 1A
Pro **Wohngebäude**
maximal 2 Wohnungen
Pro 350 qm
Baugrundstücksfläche
maximal eine Wohnung

Mindestgrundstücks-
größe für Hinter-
grundstücke = 400 m²

Mögliche
Nachverdichtung max
25 Grundstücke und
max 27 Wohnungen



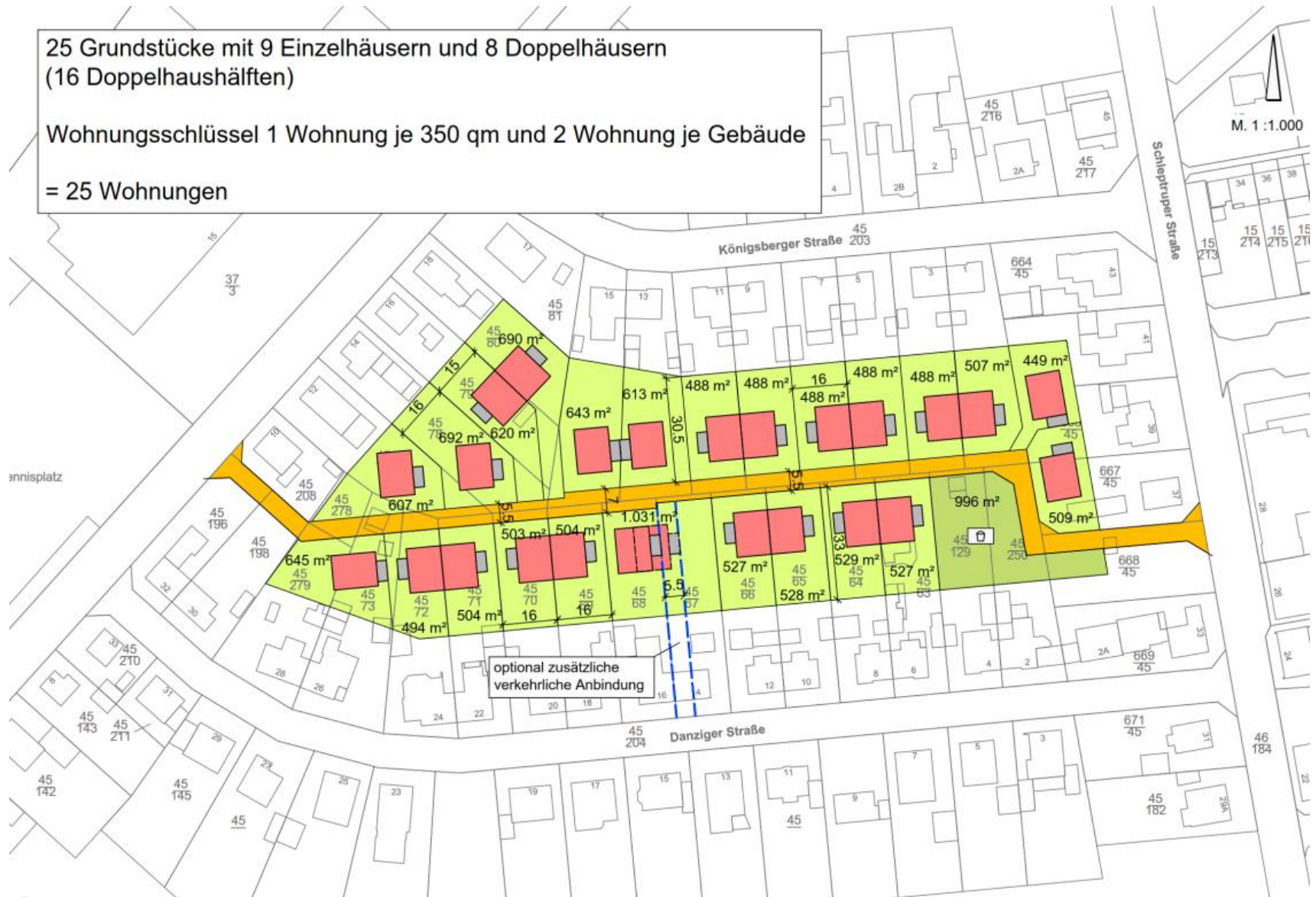


Teilbereich I – Gartenstadt

25 Grundstücke mit 9 Einzelhäusern und 8 Doppelhäusern
(16 Doppelhaushälften)

Wohnungsschlüssel 1 Wohnung je 350 qm und 2 Wohnung je Gebäude

= 25 Wohnungen

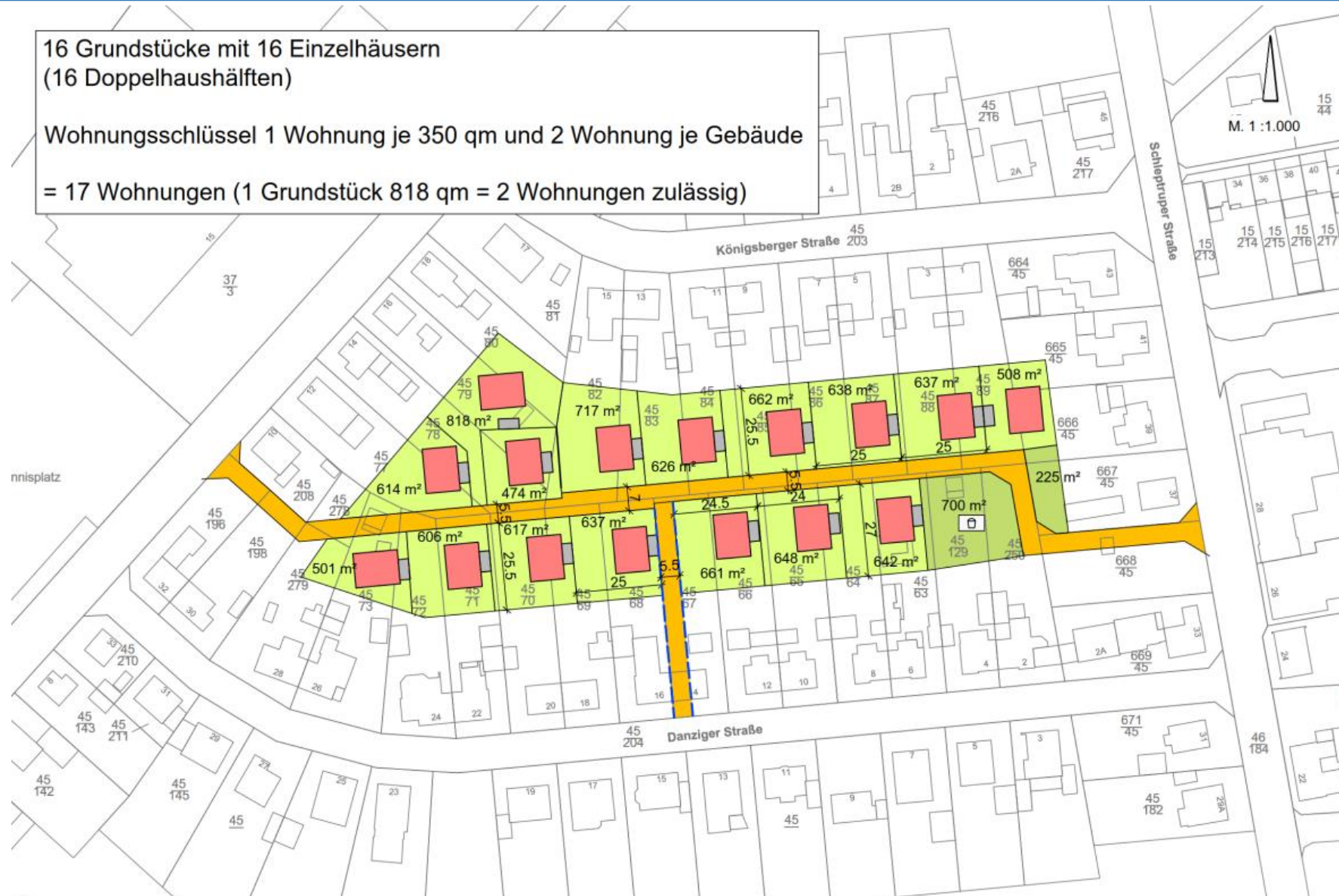


Musterbeispiel 1 für Erschließung



16 Grundstücke mit 16 Einzelhäusern
(16 Doppelhaushälften)

Wohnungsschlüssel 1 Wohnung je 350 qm und 2 Wohnung je Gebäude
= 17 Wohnungen (1 Grundstück 818 qm = 2 Wohnungen zulässig)



16 Grundstücke mit 16 Einzelhäusern
(16 Doppelhaushälften)

Wohnungsschlüssel 1 Wohnung je 350 qm und 2 Wohnung je Gebäude
= 17 Wohnungen (1 Grundstück 818 qm = 2 Wohnungen zulässig)



Rückwärtige Grundstücke können über eine neue Planstraße erschlossen werden!

negativ

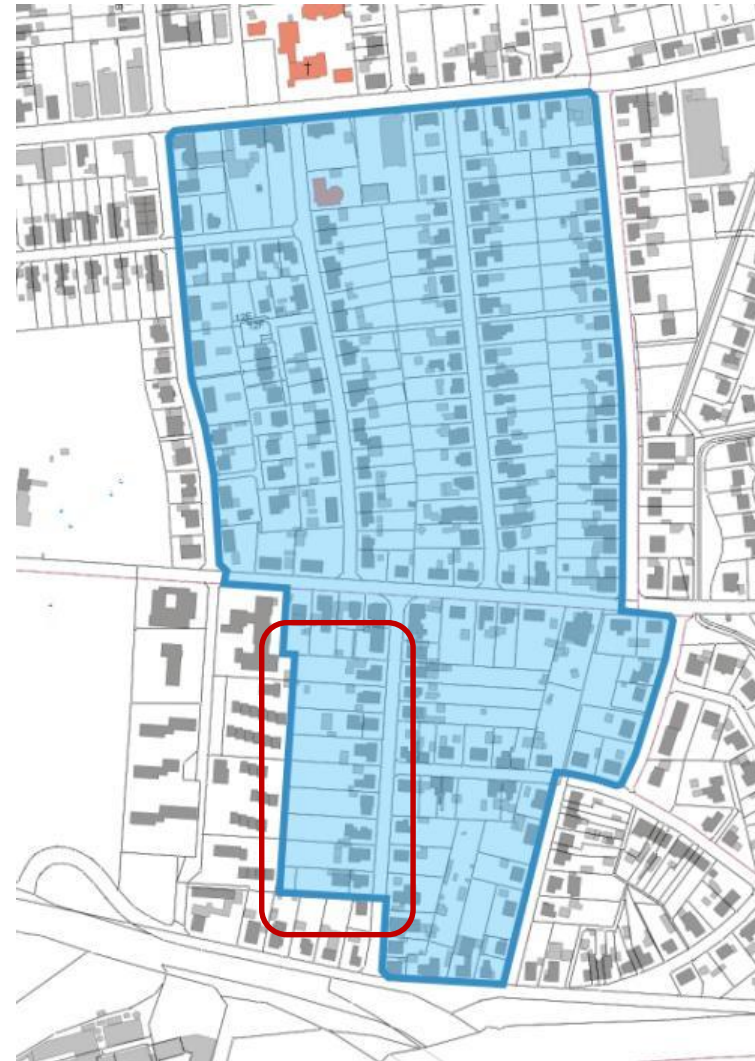
- Alle Eigentümer müssen Grundstücksfläche abgeben
- Einzelne Eigentümer können die Entwicklung erheblich verzögern

positiv

- Neue Baugrundstücke sind nicht über bestehende Grundstücke erschlossen

Musterquartier im Teilbereich II

*Gartenstadt zwischen
Lutterdamm, Mainstraße,
Memelstraße, Emsstraße,
Hansastraße
und Bebauung
Rheinstraße/Tannenstraße*



Musterquartier im Teilbereich II



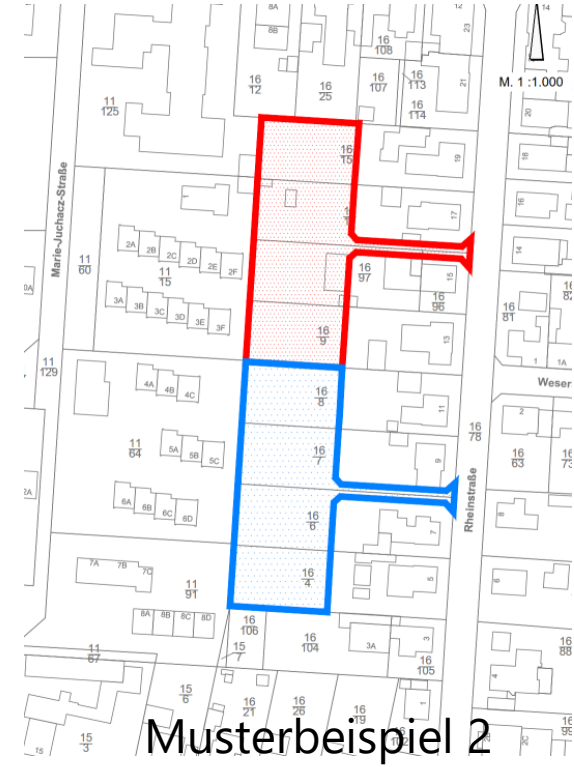
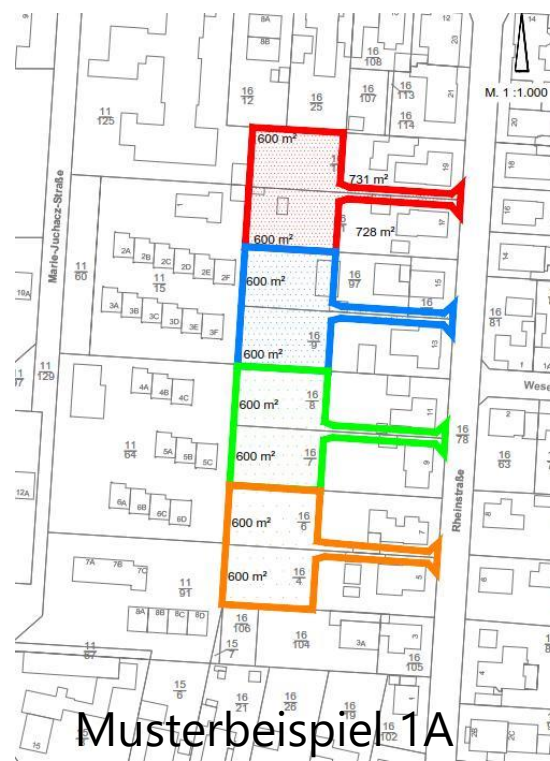
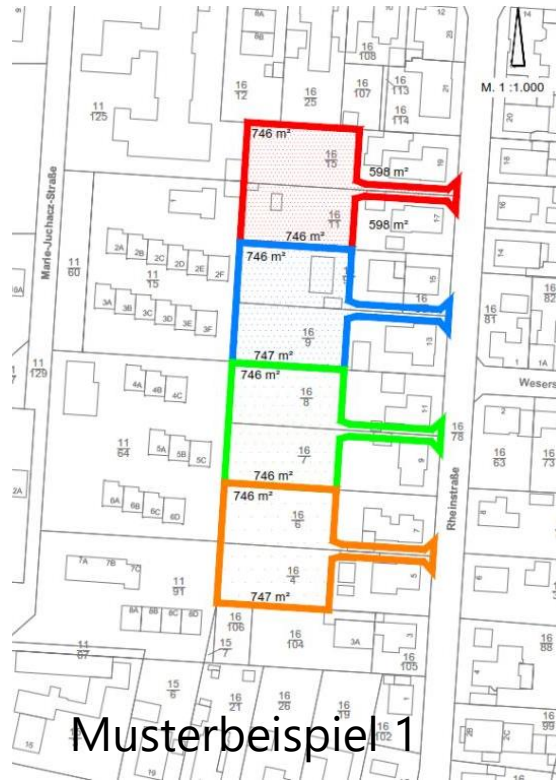
Musterquartier

Beispiel Zone 1A
 Pro **Wohngebäude**
 maximal 2 Wohnungen
 Pro 350 qm
Baugrundstücksfläche
 maximal eine Wohnung

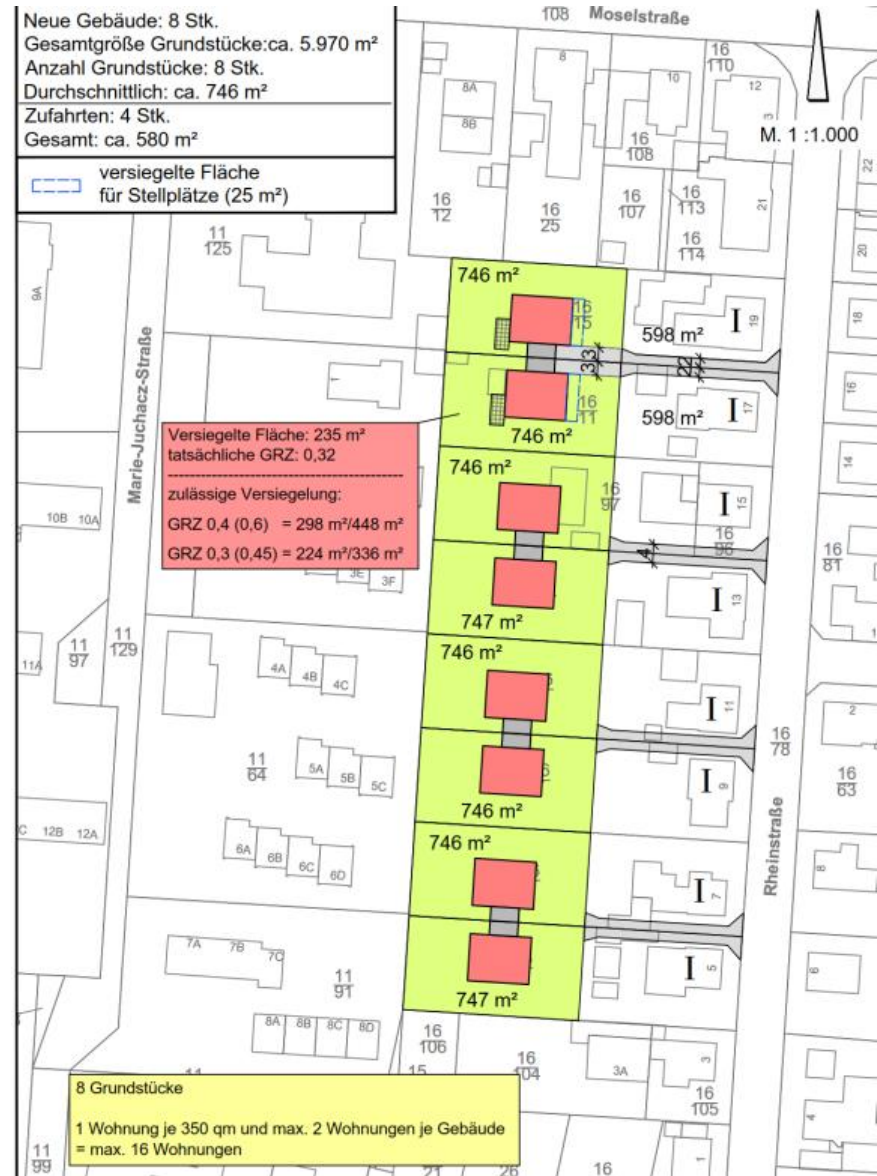
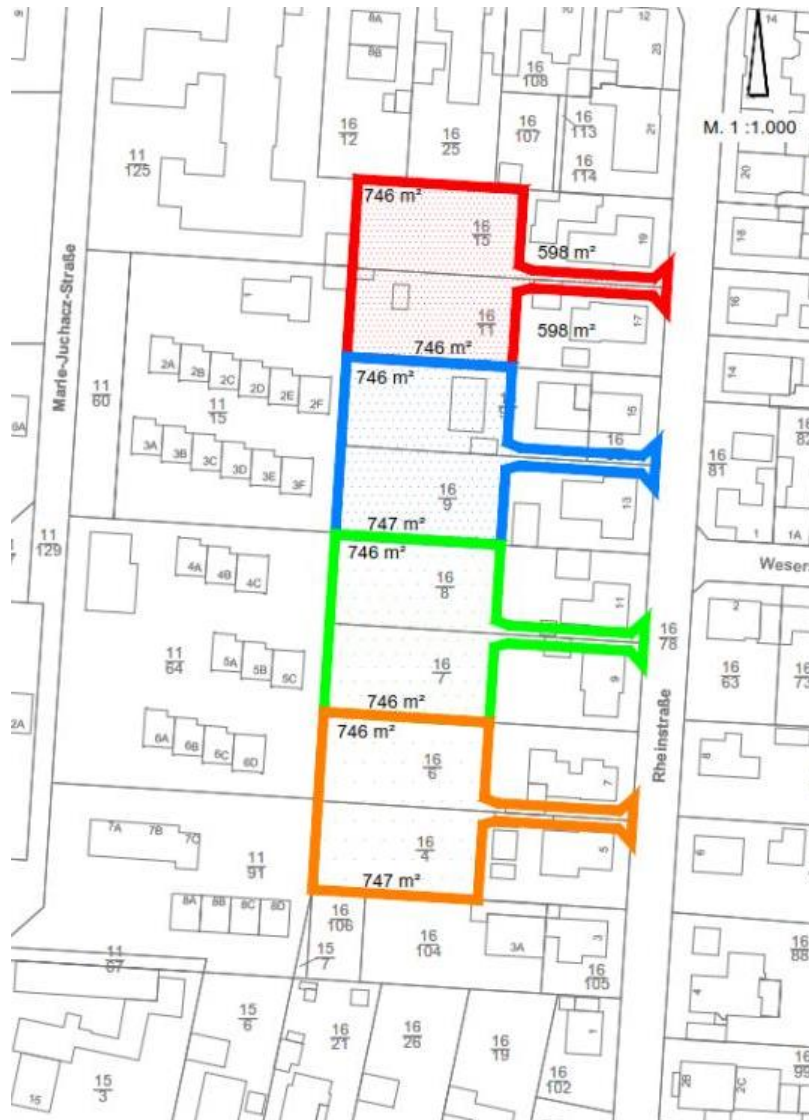
Mindestgrundstücks-
 gröÙe für Hinter-
 grundstücke = 400 m²

Mögliche
 Nachverdichtung max
 9 Grundstücke und
 max 18 Wohnungen



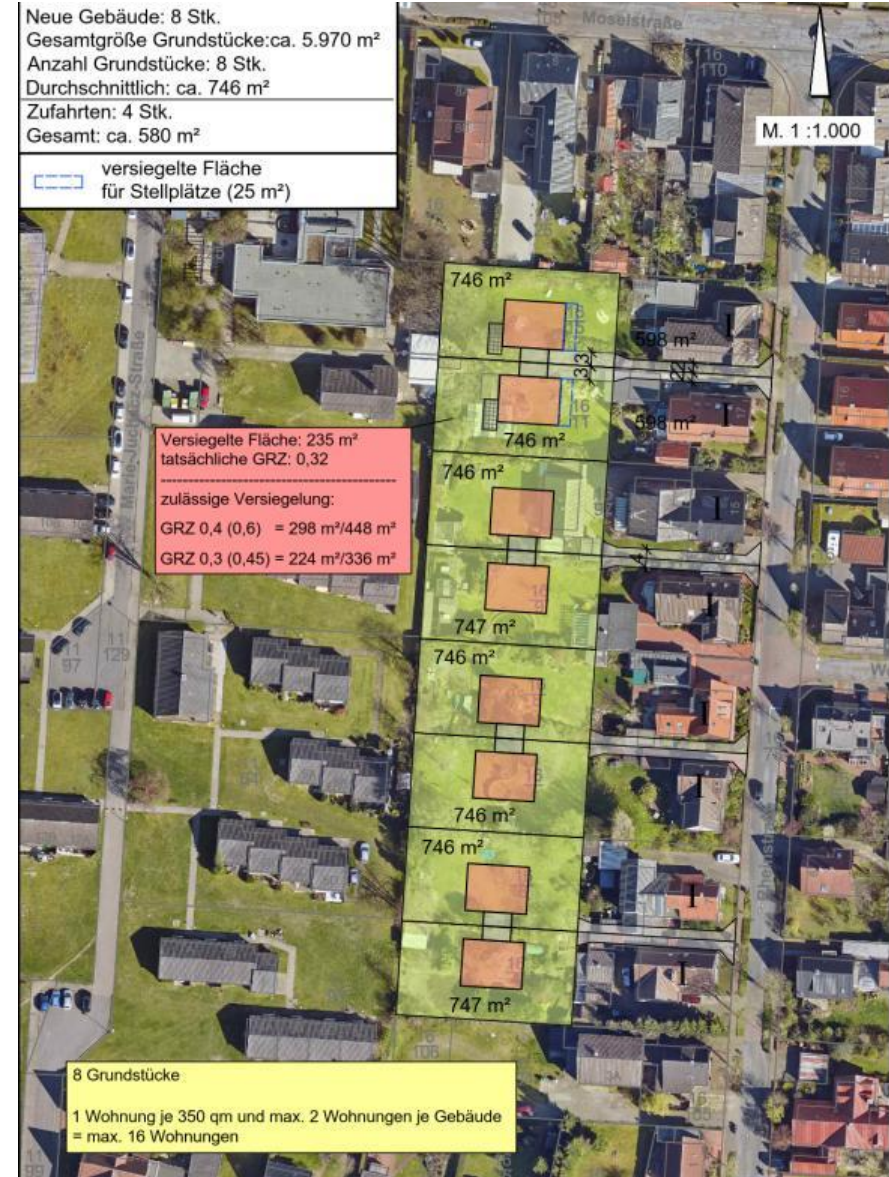
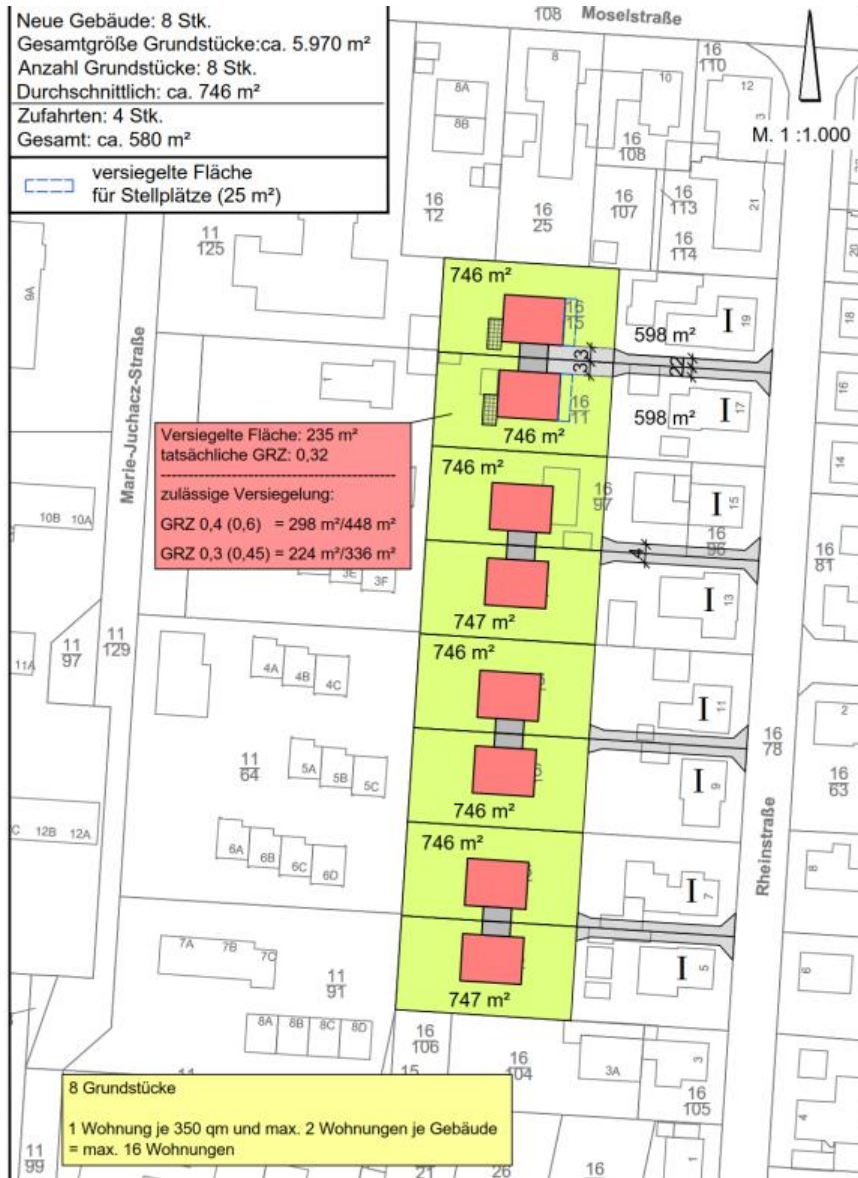


Musterquartier im Teilbereich II



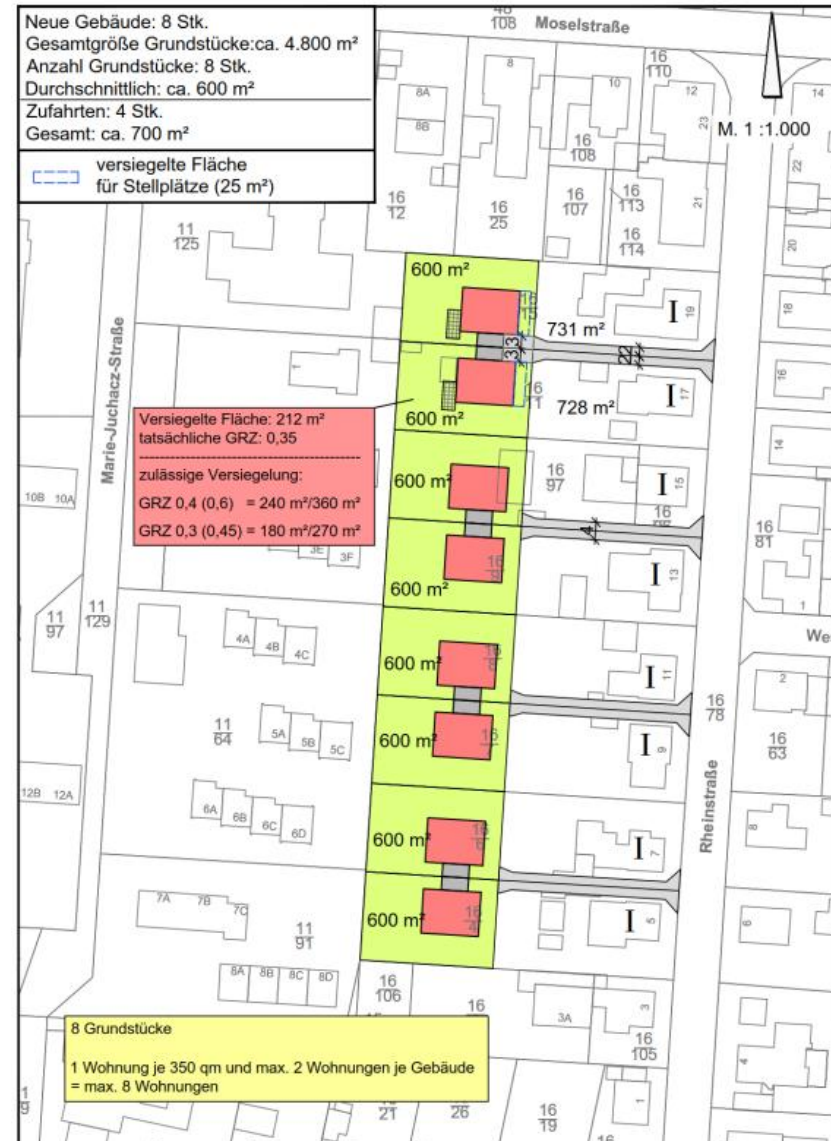
Musterbeispiel 1 für Erschließung

Musterquartier im Teilbereich II

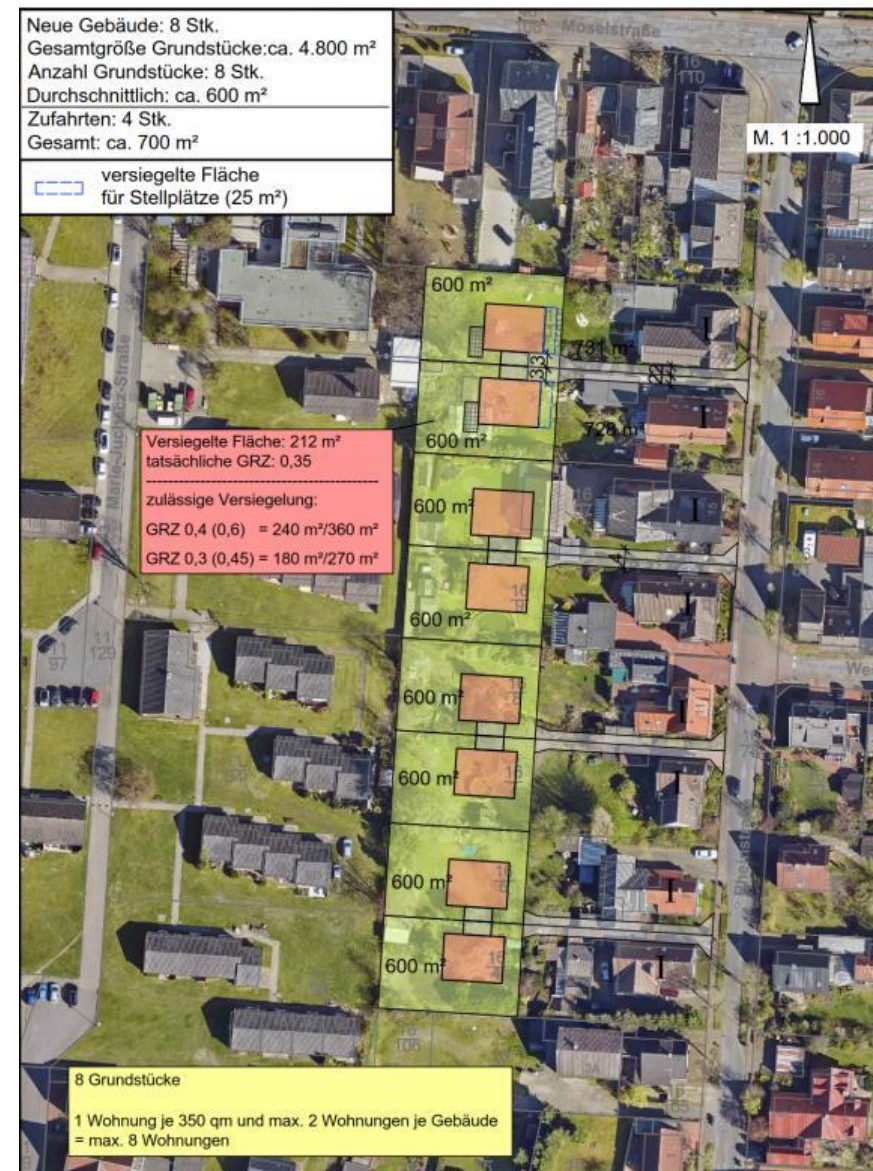
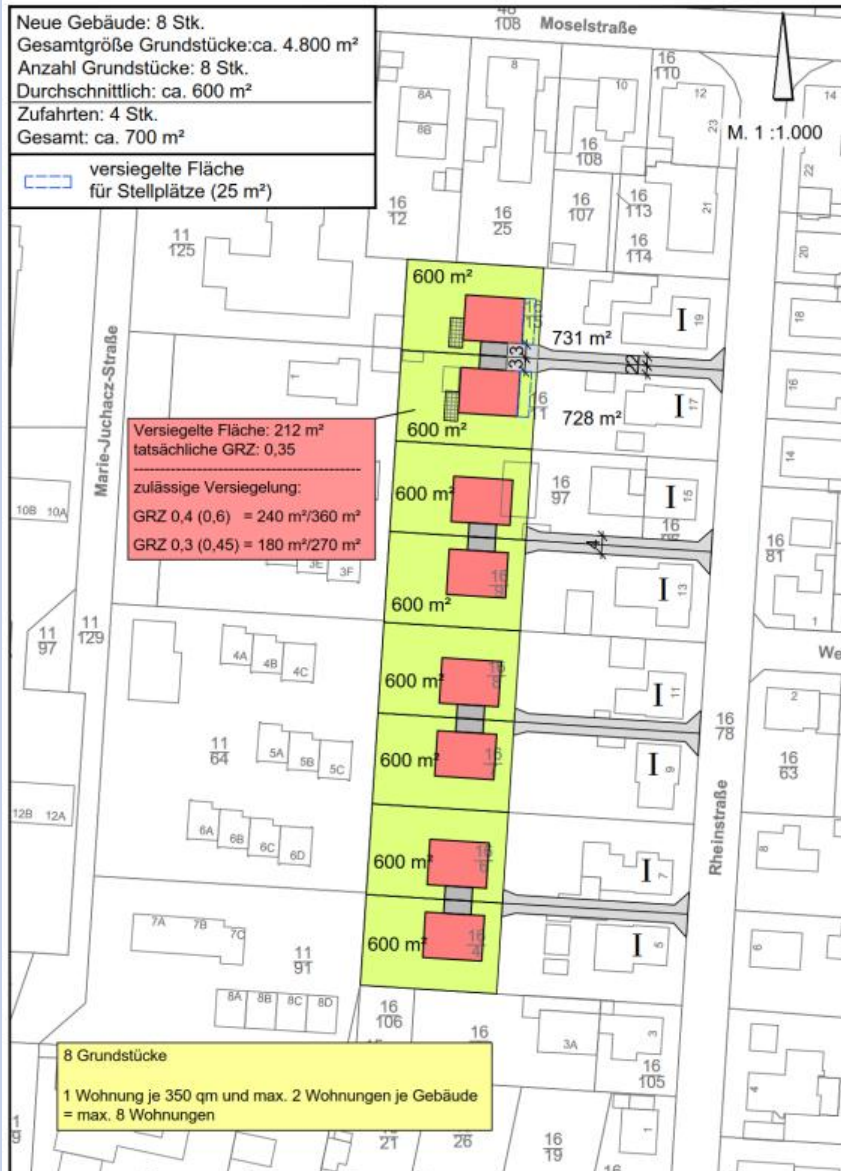


Musterbeispiel 1 für Erschließung

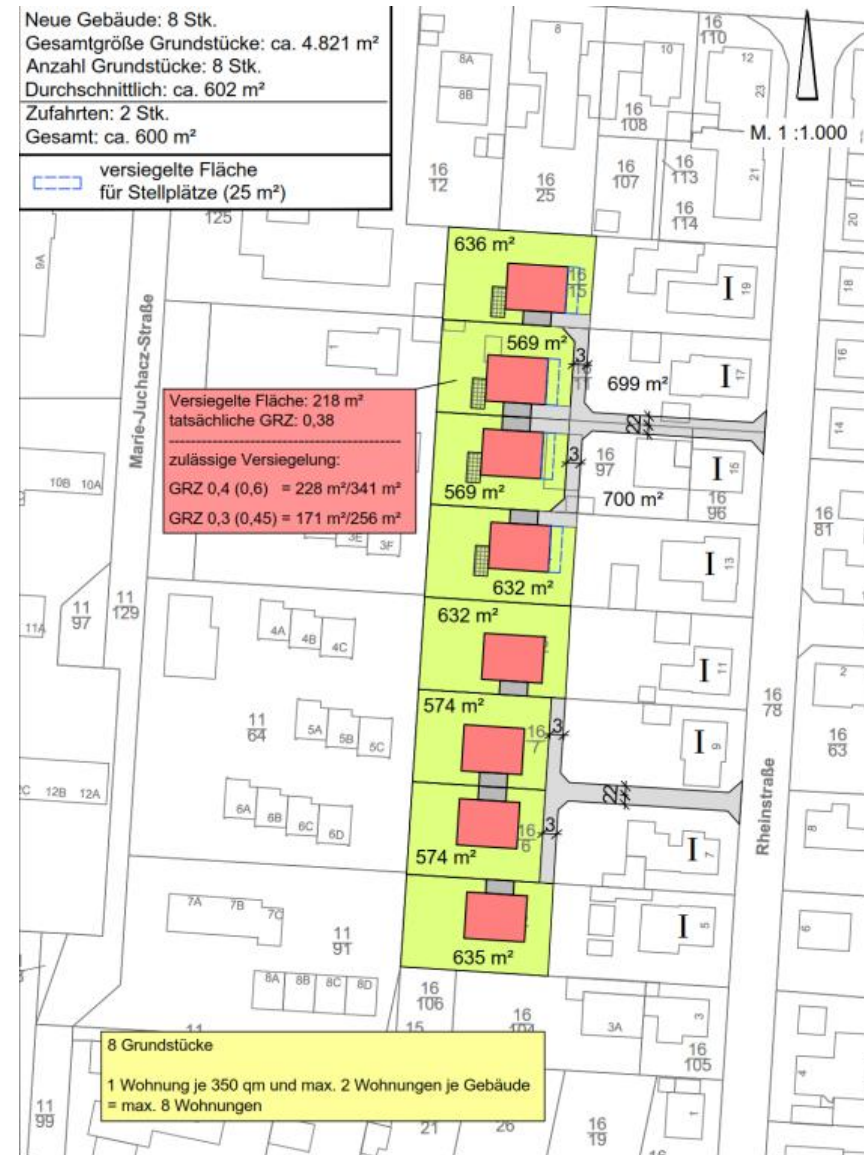
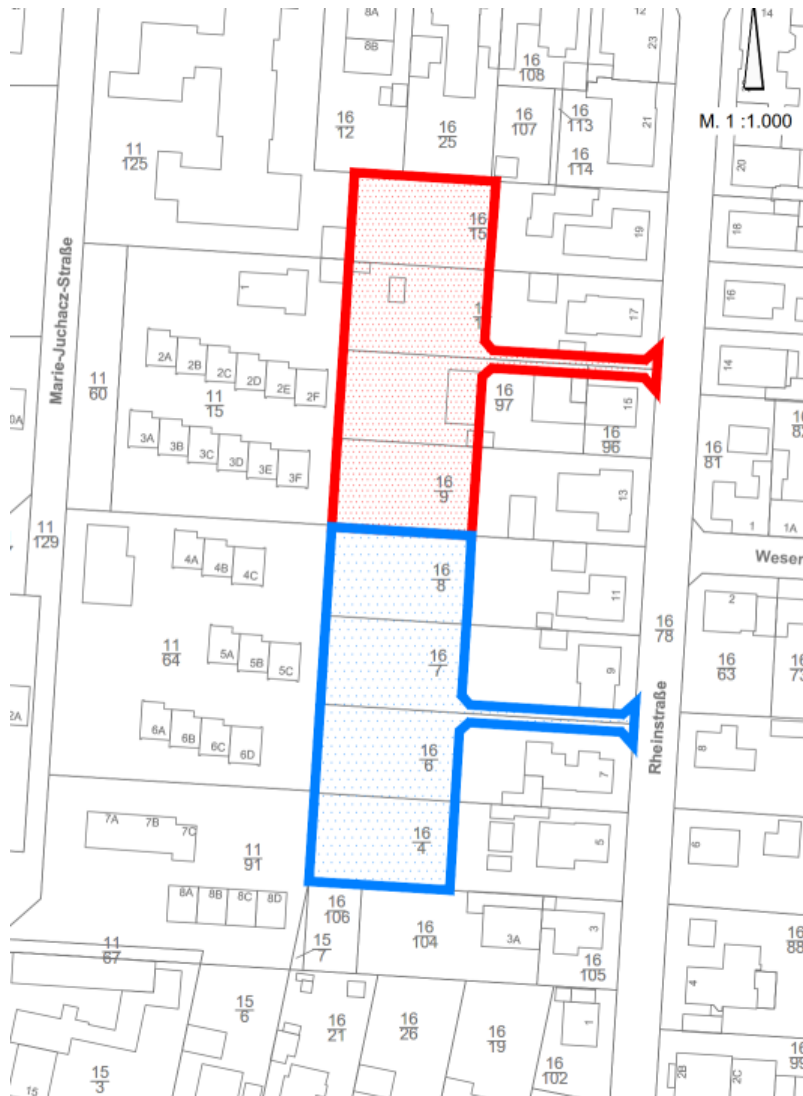
Musterquartier im Teilbereich II



Musterbeispiel 1A für Erschließung



Musterquartier im Teilbereich II



Musterbeispiel 2 für Erschließung

Musterquartier im Teilbereich II

Neue Gebäude: 8 Stk.
Gesamtgröße Grundstücke: ca. 4.821 m²
Anzahl Grundstücke: 8 Stk.
Durchschnittlich: ca. 602 m²
Zufahrten: 2 Stk.
Gesamt: ca. 600 m²

versiegelte Fläche
für Stellplätze (25 m²)

Versiegelte Fläche: 218 m²
tatsächliche GRZ: 0,38
zulässige Versiegelung:
GRZ 0,4 (0,6) = 228 m²/341 m²
GRZ 0,3 (0,45) = 171 m²/256 m²

8 Grundstücke

1 Wohnung je 350 qm und max. 2 Wohnungen je Gebäude
= max. 8 Wohnungen

Neue Gebäude: 8 Stk.
Gesamtgröße Grundstücke: ca. 4.821 m²
Anzahl Grundstücke: 8 Stk.
Durchschnittlich: ca. 602 m²
Zufahrten: 2 Stk.
Gesamt: ca. 600 m²

versiegelte Fläche
für Stellplätze (25 m²)

Versiegelte Fläche: 218 m²
tatsächliche GRZ: 0,38
zulässige Versiegelung:
GRZ 0,4 (0,6) = 228 m²/341 m²
GRZ 0,3 (0,45) = 171 m²/256 m²

8 Grundstücke

1 Wohnung je 350 qm und max. 2 Wohnungen je Gebäude
= max. 8 Wohnungen

Musterbeispiel 2 für Erschließung

Rückwärtige Grundstücke können nur über die bestehenden Grundstücke erschlossen werden!

negativ

- Neue Baugrundstücke sind über bestehende Grundstücke erschlossen

positiv

- Individuelle Erschließung der rückwärtigen Grundstücke möglich
- Eigentümer können sich zusammenschließen, und mehrere Baugrundstücke mit einer Zufahrt erschließen

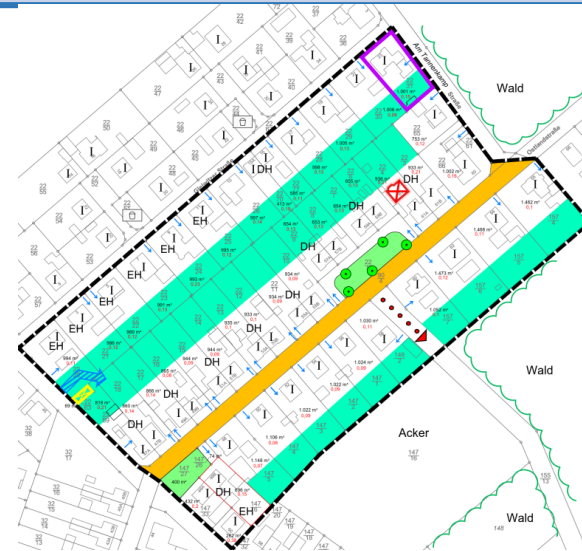
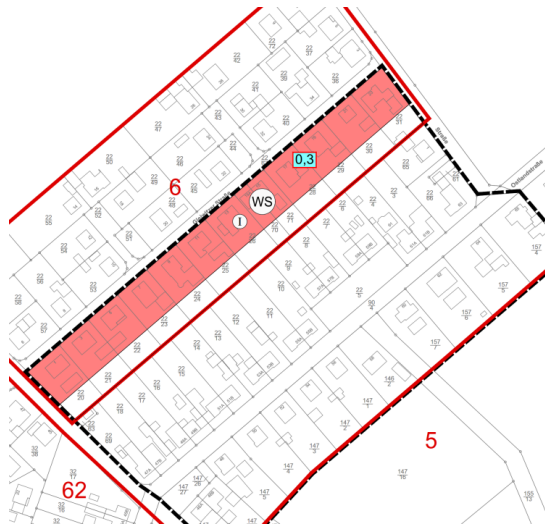
Musterquartier im Teilbereich III

Ortsteil Hesepe

*Bebauung an der Ostlandstraße und an der
Gleiwitzer Straße*



Musterquartier im Teilbereich III



Mögliche Nachverdichtung

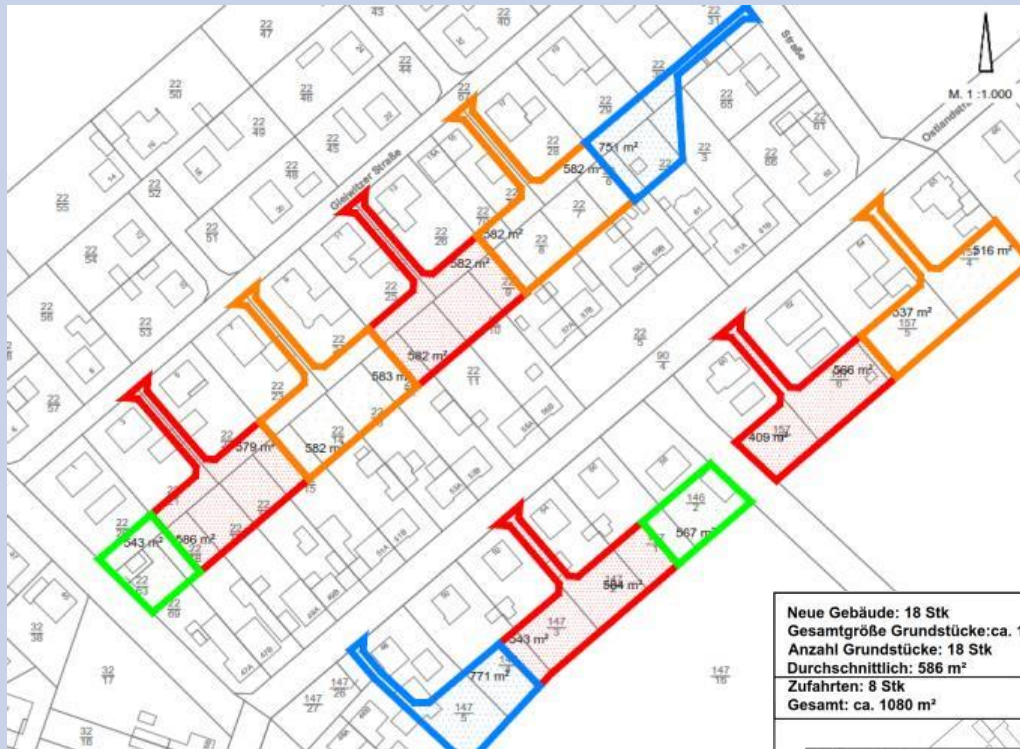
Beispiel Zone 1A
Pro **Wohngebäude**
maximal 2 Wohnungen
Pro 350 qm
Baugrundstücksfläche
maximal eine Wohnung

Mindestgrundstücks-
größe für Hinter-
grundstücke = 400 m²

Mögliche
Nachverdichtung max
10 Grundstücke und
max 10 Wohnungen
Im südlichen Teil



Musterquartier im Teilbereich III



Neue Gebäude: 18 Stk
 Gesamtgröße Grundstücke: ca. 10.540 m²
 Anzahl Grundstücke: 18 Stk
 Durchschnittlich: 586 m²
 Zufahrten: 8 Stk
 Gesamt: ca. 1080 m²

10 Grundstücke
 1 Wohnung je 350 m² und max.
 2 Wohnungen je Gebäude
 = max. 11 Wohnungen
 (1 Grundstück mit 751 m²
 = 2 Wohnungen zulässig)



8 Grundstücke
 1 Wohnung je 350 m² und max.
 2 Wohnungen je Gebäude
 = max 9 Wohnungen
 (1 Grundstück mit 771 m²
 = 2 Wohnungen zulässig)



Sonderfall: Gärten sind nicht tief genug, um einen Neubau pro Grundstück zu ermöglichen

negativ

- Mehrere Grundstücksbesitzer sind pro Neubaugrundstück involviert
- Einzelne Eigentümer können die Entwicklung erheblich verzögern

positiv

- Individuelle Erschließung der rückwärtigen Grundstücke möglich
- Eigentümer können sich zusammenschließen, und mehrere Baugrundstücke mit einer Zufahrt erschließen

- Gemeinsame Entwicklung von Nachverdichtungs- und Erschließungskonzepten mit den GrundstückseigentümerInnen und AnwohnerInnen
- Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte

Beispielhaftes Vorgehen in einem ähnlichen Fall in Cloppenburg:

Beteiligungsverfahren im Vorfeld
des Bebauungsplanverfahrens:



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit