STADT BRAMSCHE

Regel- und Planwerk mit **städtebaulichen Leitlinien** für eine verträgliche Innenentwicklung in der Stadt Bramsche

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?

Das **Leitbild** soll dazu dienen:

- die bebauten Abschnitte entsprechend ihrer Ausprägung in Zonen einzustufen und die Voraussetzungen zur Umsetzung von Nachverdichtungspotentialen zu überprüfen.
- Alle Ortsteile werden unter den gleichen Kriterien geprüft

Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung

- Schließung von Baulücken
- (Bebauung von nicht bebauten, freien Grundstücke)

- Ersatzbau
- (Abriss alter Bausubstanz und anschließender Neubau)

- Zusätzliche Bebauung
  (Überbauung von freien Flächen auf großen Grundstücken,
  z. B Hintergrundstück)

EntwicklungsZiele des Regel- und Planwerkes

- **Schutz vorhandener Siedlungsstrukturen, Sicherung von Freiräumen, Erhalt des ursprünglichen Charakter**
  (Reduzierung der Geschossigkeit, Reduzierung der zulässigen Versiegelung / Anwendung BauNVO ab1990)

- **Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten**
  (raumwirksame Straßenzüge und Ensemblewirkung)

- **Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung**
  (Festlegung der Wohnungsdichte / unterschiedliche Zonen)

- **Sicherung einer geordneten Erschließung**
  (Begrenzung von Zufahrten und Stellplätzen, Mindestgrundstücksgrößen)

- **Berücksichtigung des Klimaschutzes**
  (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung mit mindestens 15% wasserdurchlässiges Material)

Negativbeispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung

Nachverdichtung
durch höchstmögliche
Ausnutzung

Neue Bauformen neben ortsbildprägender Bebauung

Warum ist eine differenzierte Zoneneinteilung / Dichteprüfung für eine verträgliche Innenentwicklung sinnvoll ?

Anlass:

- Bei einem Eigentümerwechsel werden die teilweise nicht differenzierten Festsetzungen alter Bebauungspläne maximal ausgenutzt.
  Folgen: Ersatzbauten überformen das Quartier

- Große Gartengrundstücke ohne Baurecht

Ziel:

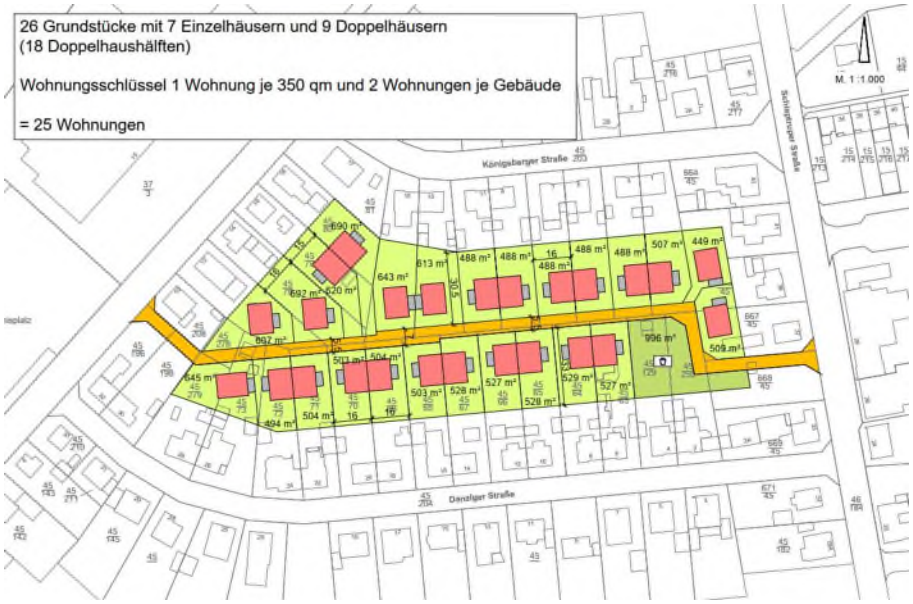
- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt vorhandener Strukturen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Nachbarschaftskonflikte vermeiden

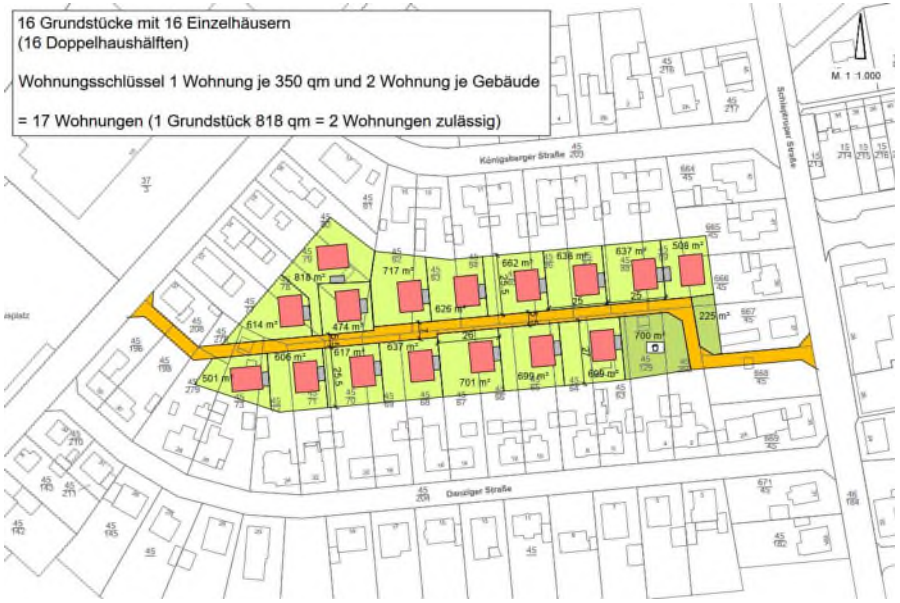
Nach welchen Kriterien erfolgt die Einordnung der einzelnen Zonen ?

Bestanderhebung und -analyse mit Auswertung der rechtskräftigen Bebauungspläne (zulässige Ausnutzung und Regelung der Anzahl der Wohnungen)

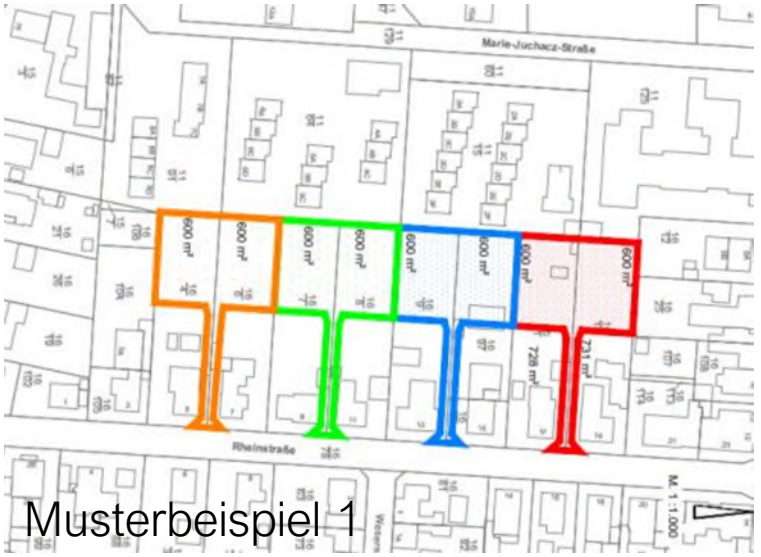
Abgleich mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur , Wohnungsdichte, städtebaulichen Qualitäten durch Auswertung von Kartenmaterial und örtlicher Überprüfung,

- Gemeinsame Erschließungssituation im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung und hohe Reduzierung der Versiegelung

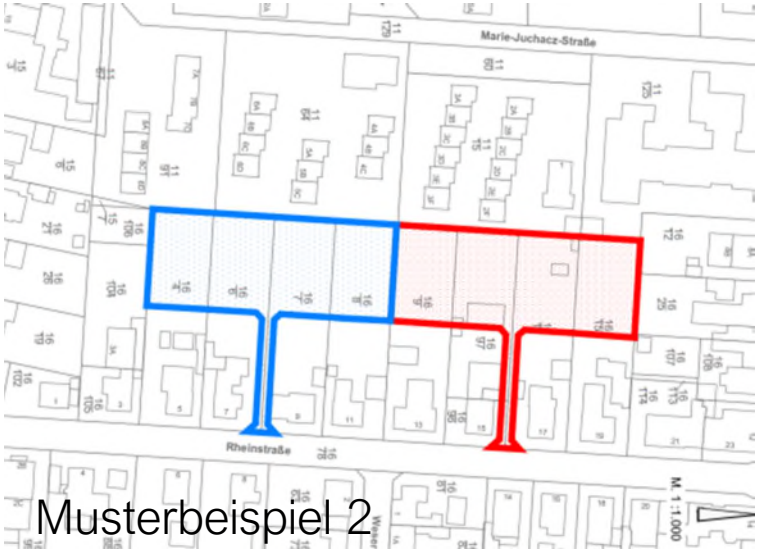




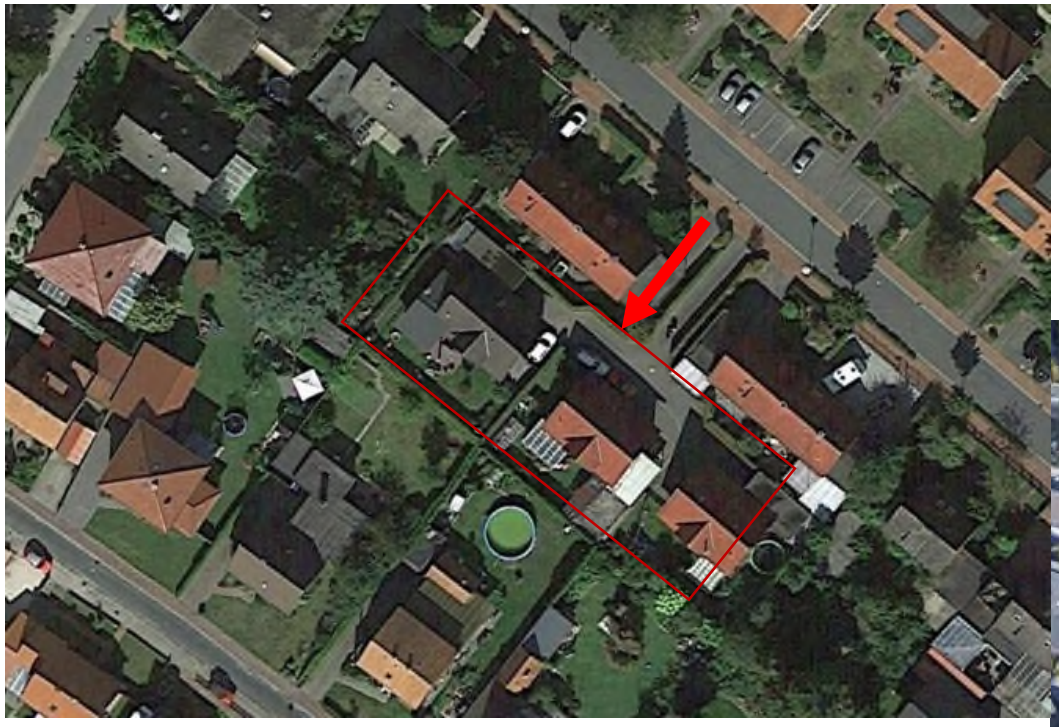
Beispiel differenziertere Erschließung



Musterbeispiel 1



Musterbeispiel 2



Ziel

Vorschlag zur Steuerung

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

Weitere Vorgehensweise

- **Beschluss** über
  das Regel- und Planwerk mit städtebaulichen Leitlinien für eine verträgliche Innenentwicklung in der Stadt Bramsche

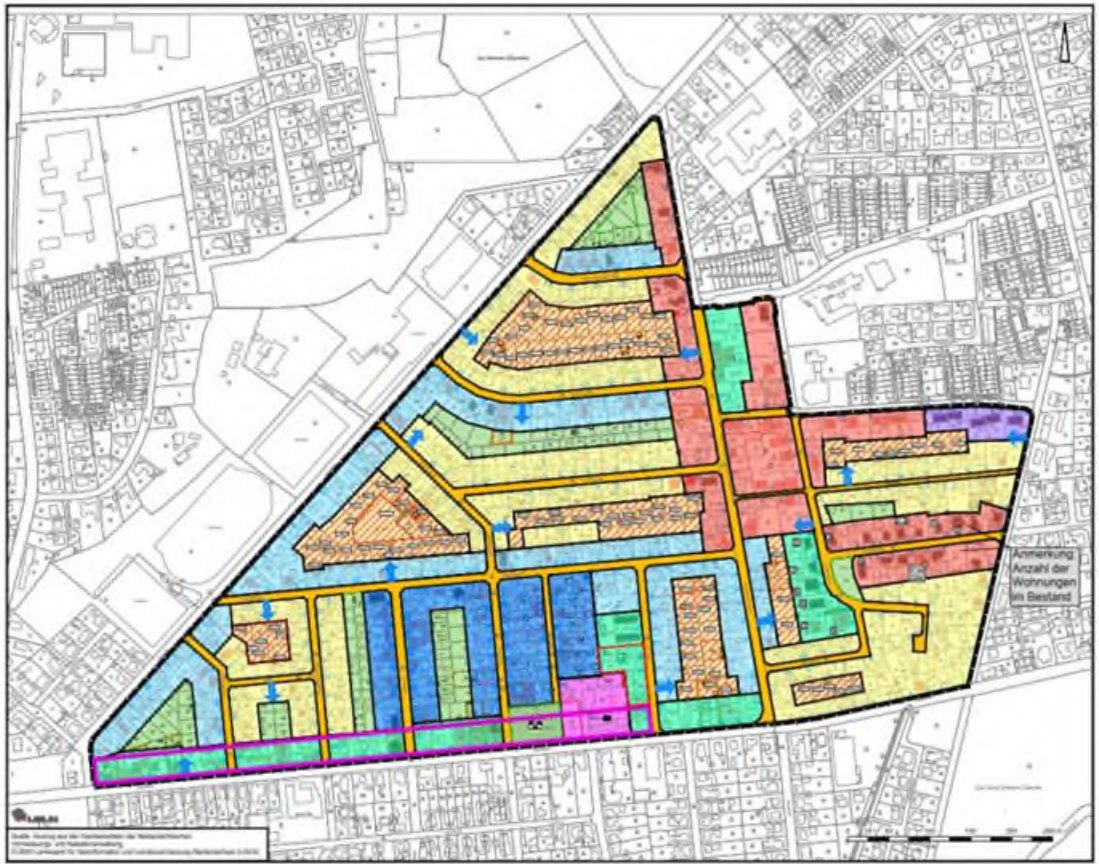
Die Umsetzung des Konzeptes erfordert:

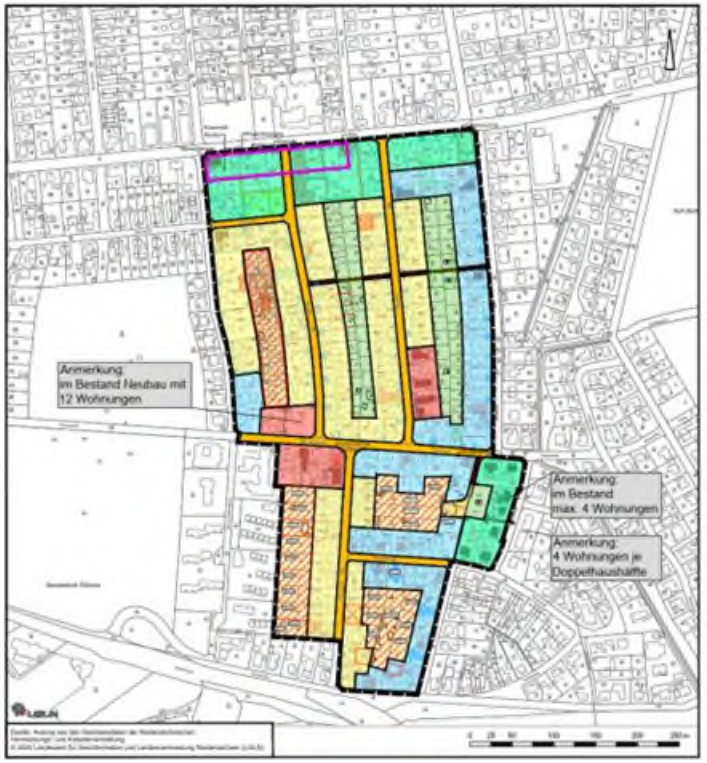
- Änderung der Bebauungspläne
- quartiersangepasste Zoneneinteilung
- eine frühzeitige Beteiligung der Anlieger !

Worin differenzieren sich die einzelnen Zonen:

Beispiel an der Zone 1 und Zone 3

Beispiel: Dichtezonen in der Gartenstadt (I und II)





Gegenüberstellung der Leitlinien und Merkmale der Zone 1 und 3

Zone 1	Siedlungsgebiete mit geringer Verdichtung, geprägt durch eingeschossige Einfamilienhausstrukturen, Ziel = Erhalt

Merkmal

B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, GRZ 0,3 bis 0,4, I bis II Vollgeschosse, GFZ 0,5 bis 0,8 Kleinsiedlungsgebiet, GRZ 0,2, I Vollgeschoss offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser	Wohnen Gebiete, die durch eingeschossige Bebauung mit geringer Traufe geprägt sind Zweigeschossige Baukörper/Mehrfamilienhäuser sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden und nicht prägend (Ausreißer)
Beispiel Birkenstraße	Beispiel Birkenstraße

Ziel

Erhalt der prägenden eingeschossigen Strukturen zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit, keine neuen zweigeschossigen Gebäude oder Mehrfamilienhäuser zulassen, bei Ersatzbauten keine Verdichtung durch neue Bauformen, geringfügige Erhöhung der Traufhöhe und Dacheinschnitte zur Verbesserung der Ausnutzung des Dachgeschosses zulassen, sofern kein zweites Vollgeschoss entsteht

bei Bedarf Rücknahme von Baurechten durch Reduzierung der Geschossigkeit im B-Plan

zweite Wohnung für Familienmitglieder oder zu Vermietungszwecken ermöglichen

Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung bei entsprechend großen Gartengrundstücken (siehe Zone 1A)

Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze

Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

Zum Erhalt des Ortsbildes einheitliche Gestaltungsmerkmale erhalten/sichern

Zone 3	Siedlungsgebiete mit Verdichtung, die bereits durch zweigeschossige kleine Mehrfamilienhäuser geprägt sind Ziel = moderate Verdichtung

Merkmal

B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 I bis II Vollgeschosse, zwingend II, GFZ 0,5 bis 0,8 Mischgebiet, GRZ 0,4 bis 0,6, II bis zwingend II, GFZ 0,8 bis 1,0 offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	überwiegend Wohnen in Mehrfamilienhäusern, untergeordnet gewerbliche Nutzung Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige überwiegend kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt, überwiegend kein ausgebautes Dachgeschoss untergeordnet können auch eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden sein

Standortvorteil: Lage an Sammelstraße, Nähe zu Nähe zu Infrastruktur wie Schulen, Kindergarten, Kindertagesstätte, zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgung, ÖPNV

Beispiel Schleptruper Straße	Beispiel Pommerstraße

Ziel

Erhalt und Schaffung von Wohnraum für Mietwohnungen durch kompakte Bauformen, Nachverdichtung durch Ersatzbauten und kleine Mehrfamilienhäuser

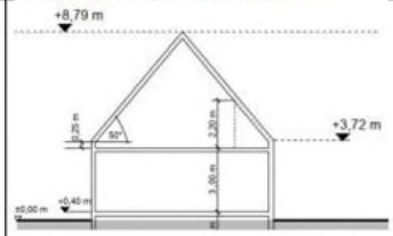
Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung und ebenerdigen Stellplätzen, Anreiz für den Bau von Tiefgaragen schaffen

Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

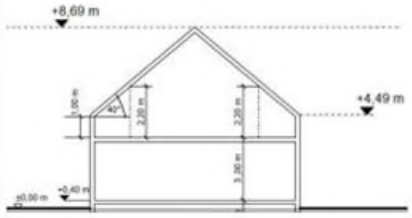
Gegenüberstellung Leitlinien und Merkmale der Zone 1 und 3

Charakteristik der Bauformen

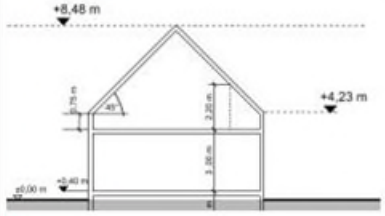
Eingeschossig ohne Drempel (klassisches Siedlungshaus mit einer Wohnung)



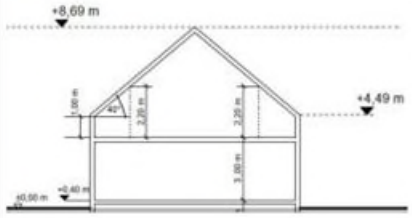
Eingeschossig mit kleinem Drempel (neueres Siedlungshaus mit einer Wohnung)



Eingeschossiges Doppelhaus mit einer Wohnung/Gebäude

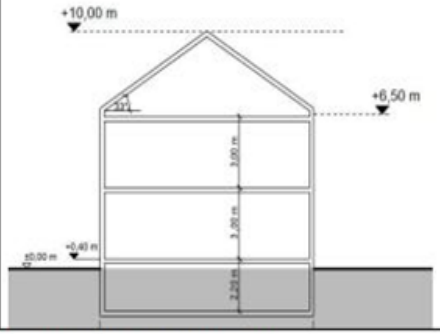


Eingeschossige Hausgruppe mit einer Wohnung/Gebäude

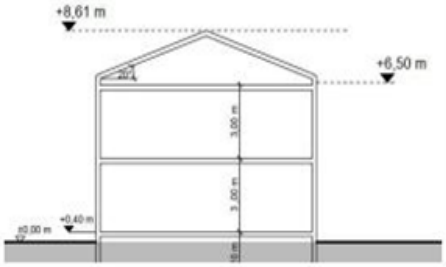


Charakteristik der Bauformen

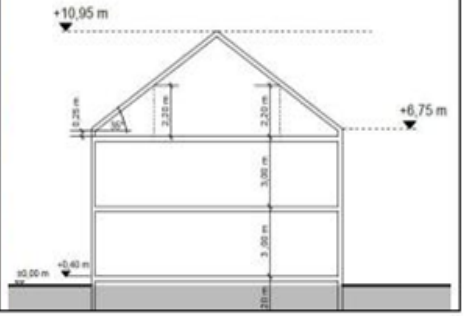
Zweigeschossig mit steilem Dach, nicht ausgebaut mit 4 Wohnungen



Zweigeschossig mit flach geneigtem Dach, nicht ausgebaut mit 4 Wohnungen



Zweigeschossig mit steilem Dach, ausgebaut mit 5 Wohnungen



Gegenüberstellung zukünftige Festsetzungen in der Zone 1 und 3

Zone 1

Merkmal

Siedlungsgebiete (Wohnen) mit geringer Verdichtung, geprägt durch eingeschossige Einfamilienhausstrukturen mit geringer Traufe

Zweigeschossige Baukörper/Mehrfamilienhäuser sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden und nicht prägend (Ausreißer)

Ziel

Erhalt vorhandener Strukturen

Festsetzungen (In Abhängigkeit von dörflicher und städtischer Lage differenzieren)	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 bis 0,4 + 50 v. Hundert, bei Nachverdichtung auf den Hintergrundstücken höhere GRZ zulassen, max I Vollgeschoss, Firsthöhe max. 8,50 bis max. 9,50 m, Traufhöhe max. 3,80 bis max. 4,50 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
Bauweise	Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser, Gebäudelänge max. 12 bis 15 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau), max 10 bis 12 m für Doppelhaushälften
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 250 qm bis 350 qm Grundstücksfläche
Mindestgrundstücksgröße	Einzelhäuser: 500 bis 800 qm bei einzeiliger Bebauung (ohne Hintergrundstücksbebauung) 400 bis 550 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung Doppelhäuser: 400 bis 450 qm
Erschließung	Max. eine Zufahrt, Zufahrtsbreite max. 4 bis 5m je Grundstück (gilt auch bei Hintergrundstücksbebauung)
Oberflächenwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)

Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)	
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken
Klimaschutz	Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen
Ausgleichsfunktion	Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm

Zone 3

Merkmal

Siedlungsgebiete mit Verdichtung, die bereits durch zweigeschossige kleine Mehrfamilienhäuser geprägt sind

überwiegend Wohnen in Mehrfamilienhäusern, untergeordnet gewerbliche Nutzung, Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige überwiegend kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt, überwiegend kein ausgebautes Dachgeschoss, untergeordnet können auch eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden sein

Ziel

moderate Verdichtung

Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 + max. 50 v.H. , max II Vollgeschosse, Firsthöhe max. 9 bis max. 11 m Traufhöhe max. 5,80 bis max. 6,70 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
Bauweise	Keine Vorgabe
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 4 Wohnungen je Gebäude + 1 Wohnung im Dachgeschoss (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen zusätzlich) max. 1 Wohnung je 150 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 125 qm Grundstücksfläche)
Mindestgrundstücksgröße	Keine Vorgabe
Erschließung	Zufahrtsbreite max 5 m je Grundstück
Oberflächenwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)

Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)	
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig Bedarfsweise zusätzliche Regelung für Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken
Klimaschutz	Pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes
Ausgleichsfunktion	Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm

Danke für Ihre Aufmerksamkeit