

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2018/221

freigegeben am **01.11.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 29.10.2018

Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.11.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.11.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Konzeptes zur verträglichen Verdichtung wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung öffentlich vorzustellen und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

Sach- und Rechtslage:

Im November 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Voruntersuchung der Wohngebiete in den Ortsteilen Hahn-Lehmden, Wahnbek und Rastede zu erarbeiten, die die städtebaulichen Verdichtungsmöglichkeiten erfasst, beschreibt und die Handlungsmöglichkeiten auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsverträglichkeit ermittelt (s. Vorlagen 2017/187 und 2017/187A).

Zunächst erfolgten eine Bestandsaufnahme der aktuellen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten und deren Darstellung in Übersichtskarten. Anschließend wurde eine Bestandsaufnahme der tatsächlich vorhandenen Bebauung vorgenommen, um die Abweichungen feststellen zu können.

Auf Basis dieser Feststellungen wurde dann der Entwurf eines Zielkonzeptes entwickelt. Dabei wurden zwei Ziele berücksichtigt: Zum einen sollten vorhandene Strukturen geschützt werden, um das Siedlungsbild zu erhalten. Zum anderen sollte eine Verdichtung an den Stellen zugelassen werden, die sich aufgrund ihrer Struktur und / oder ihrer Lage besonders hierfür eignen. Dabei wurden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

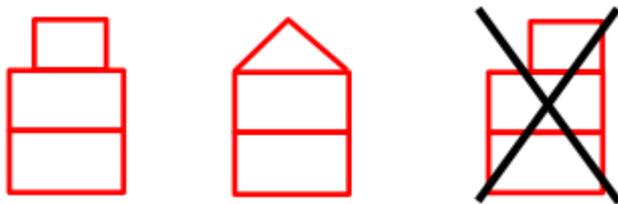
- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen (z. B. der typischen Einfamilienhausstruktur)

- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Auf Basis dieser Grundsätze sieht der Entwurf des Konzeptes folgende Zonen vor:

Zone 1 – höchste Dichte

Die Zone 1 entspricht der mit der höchsten Baudichte. Hier wird vorgeschlagen, maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss oder geneigtem Dach (mit zulässiger Wohnnutzung im Dachgeschoss) zu ermöglichen. Das Staffelgeschoss sollte dabei jedoch allseits zurückversetzt sein, um eine dreigeschossige Optik zu verhindern. Die zulässige Wohnungsanzahl sollte auf max. 10 Wohneinheiten je Gebäude bzw. max. 1 Wohneinheit je 140 m² Grundstücksfläche begrenzt werden (Beispiel: Neubauten auf dem Grundstück der ehemaligen Sägerei Brötje).



Zone 2 – mittlere Dichte

Die Zone 2 stellt den Übergang zwischen Bereichen mit höchster Dichte und den klassischen Einfamilienhausbereichen dar. Hier wird vorgeschlagen, maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zuzulassen und die maximale Traufhöhe sowie Dachformen zu definieren. Die zulässige Wohnungsanzahl wird auf Konzeptebene nicht definiert, sondern soll der anschließenden Einzelfallbetrachtung (also der konkreten Änderung des Bebauungsplans) vorbehalten bleiben, da diese Entscheidung insbesondere von der Umgebungsbebauung abhängig ist und nicht pauschal festgelegt werden kann. Insoweit gibt es keine abschließende Definition dieser Zone, sondern einen Rahmen.



Zone 3 – geringe Dichte

Die Zone 3 entspricht der Bebauung in klassischen Wohnvierteln, die von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt sind. Hier wird vorgeschlagen, maximal ein Vollgeschoss zuzulassen und maximale Traufhöhen sowie Dachformen zu definieren. Die zulässige Wohnungsanzahl soll zwei Wohneinheiten je Baukörper nicht überschreiten bzw. abhängig von der Grundstücksgröße definiert werden.



Im Rahmen der Sitzung werden die Grundzüge der Planung anhand ausgewählter Ortslagen schematisch verdeutlicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes sind gesetzlich keine Verpflichtungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschrieben. Da ein derartiges Konzept jedoch wesentliche Grundlagen für die weitere Ortsentwicklung bildet, wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeit über die vorgeschlagenen Zonen zu in öffentlicher Versammlung zu informieren und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Auszug aus dem Konzeptentwurf.