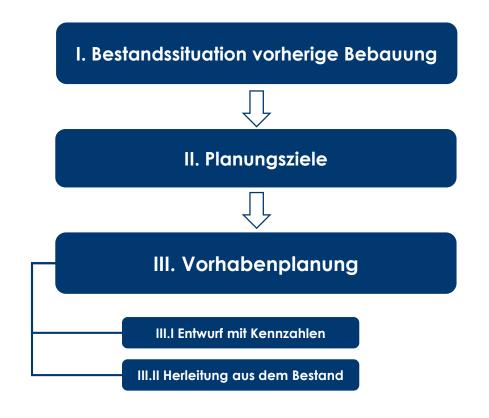
Stadtteilversammlung

Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"







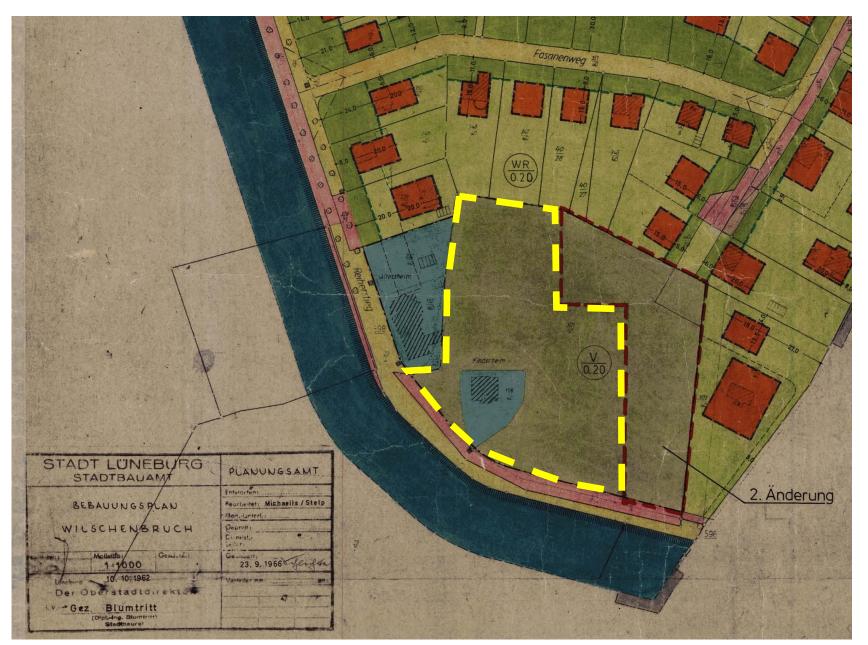
BESTANDSSITUATION - vorherige Bebauung



BESTANDSSITUATION - vorherige Bebauung



Altes Planrecht – Bebauungsplan Nr. 6





Altes Planrecht – Bebauungsplan Nr. 6



PLANUNGSZIELE - Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

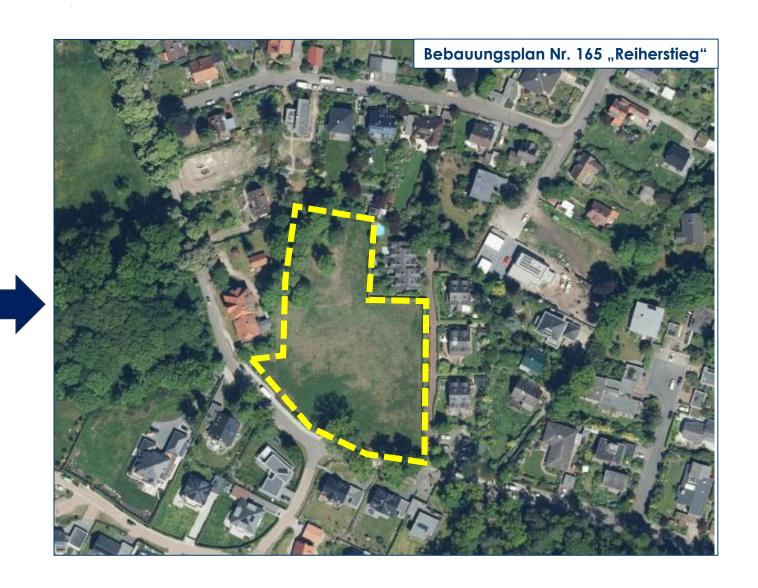
Städtebauliche Ordnung der Bebaubarkeit

Behutsame Nachverdichtung

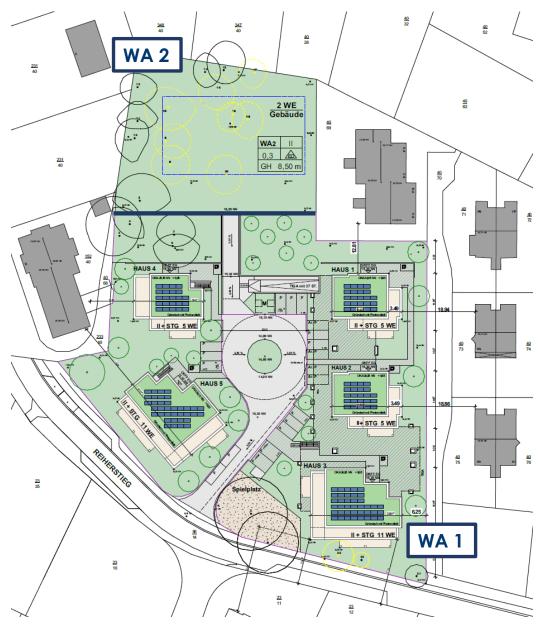
Moderne und nachhaltige Quartiersentwicklung

Unterstützung des Generationswechsels

Schaffung von Wohnraum für Ältere und Einkommensschwächere



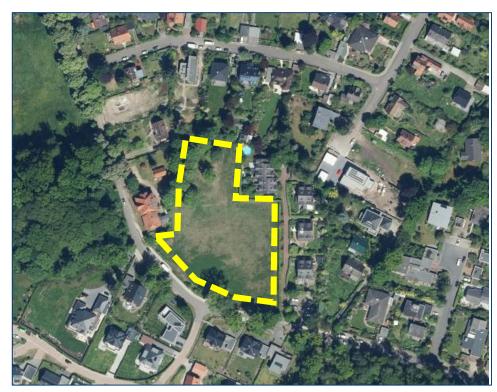
<u>Kennzahlen</u> WA 1 – unterer Grundstücksteil (Vorhabenteil)					
					Wohneinheiten:
Geschossigkeit / Höhen:	II Vollgeschosse + STG – 9,65 m GH auf 15,30 m OKFF				
Versiegelungsgrad / GRZ II:	ca. 0,4 mit Gründächern ca. 0,3				
Merkmale:	barrierefrei / altengerecht / mietwohnen / Tiefgarage / Flachdach + Gründach / Photovoltaik				
Stellplätze:	52 (37 in TG, 13 oberirdisch, 2 öffentlich) + 4 Ausbaureserve				
Stpl. Schlüssel:	ca. 1,4 pro WE (1,5 inkl. Ausbaureserve)				
WA 2 – oberer Grundstücksteil (Angebotsteil)					
Wohneinheiten:	max. 2 Gebäude mit je max. 2 WE				
Geschossigkeit / Höhen:	II Vollgeschosse max. 8,5 m GH auf max. 17,00 m OKFF				
Merkmale:	freistehend / eigentumswohnen				
Gesamt					
Energiestandard:	GEG / KfW 40				
Öff. Spielplatzfläche:					
Mietpreisgebundener Wohnraum:	30 % - derzeit 7,50 €				

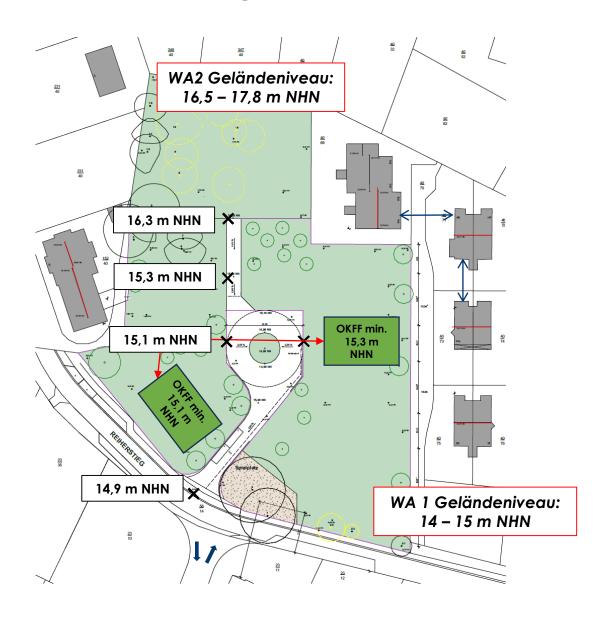


Planerische Ausgangslage: **WA2 Geländeniveau:** 16,5 - 17,8 m NHN • Grundstückskubatur (Breiten, Tiefen) FH ca. 9m / 23,4 m - 24,8 m NHN • Geländehöhenverlauf Baumbestand ca. 15,6 m ca. 50 m • Umliegender Bebauungsbestand (Lagen, Höhen etc.) FH 11,5 - 14,5 m / 25,5 - 28,7 m NHN ca. 12 m ca. 80 m ca. 125 m ca. 115 m WA 1 Geländeniveau: 14 – 15 m NHN FH max. 10 m

Erschließung der Grundstückstiefe und -höhenlage:

- Einfahrt ggü. Wohngebiet "Auekamp"
- Berücksichtigung Baumbestand
- Wendeplatz als multicodierbare Quartiersmitte
- Behutsame Aufnahme des Geländehöhenverlaufs
 → Folge für Höhenlage der Gebäude
- (..)

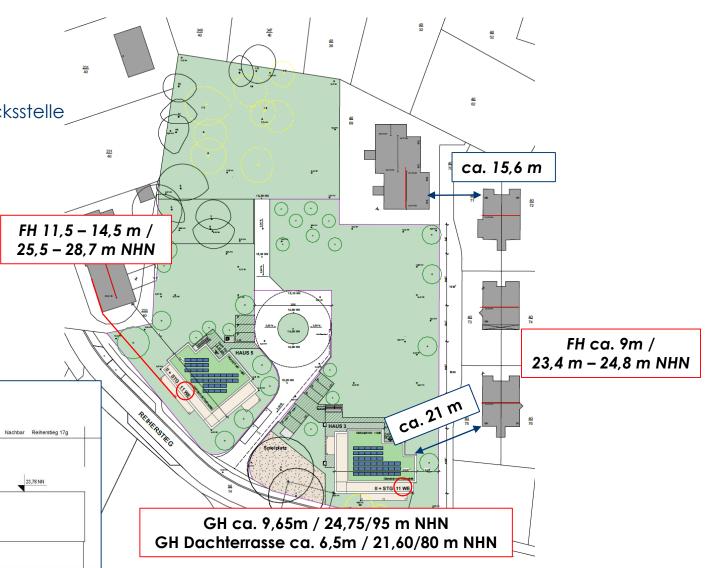




Baukörper zur Straßenseite:

- Größte Baukörper (11 WE) an breitester Grundstücksstelle
- Aufnahme der vorhandenen Baulinie
- Abstaffelung zum "Reiherstieg"
- Großer Abstand zu östlicher Nachbarbebauung

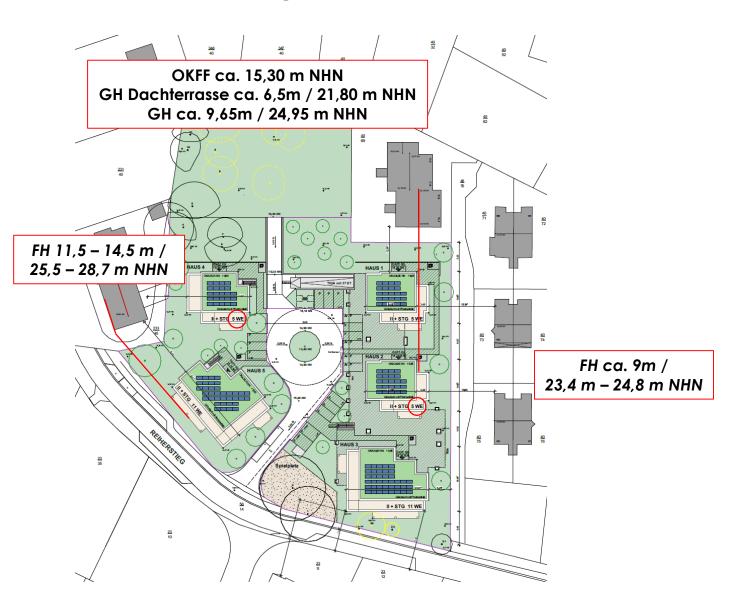
(..)



Lage und Größe Baukörper im Quartiersinneren:

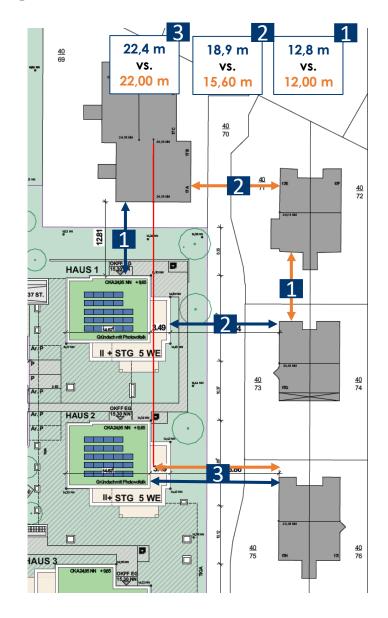
- Konsequente Reduktion der Baukörpergröße / städtebaulichen Dichte (11 WE -> 5 WE)
- Gründungsniveau gem. Höhe Quartiersplatz
- Abstaffelung der Gebäude jeweils zur Nachbarbebauung
- Fortführen der vorliegenden Firstlinie aus dem Bestand
- (..)





Lage und Größe Baukörper im Quartiersinneren – östlicher Grenzbereich:

- Aufnahme und Ausweitung der vorhandenen Abstandsmaßgaben aus der Bestandsbebauung
- (...)



Höhenverlauf Baukörper im Quartiersinneren – östlicher Grenzbereich:

 Orientierung an der absoluten Firsthöhe aus dem Bestand auf selber Bebauungstiefe



22,4 m

ca. 9m FH

18,9 m

Schattenverläufe 21. Juni



Schattenverläufe 21. Juni



Schattenverläufe 20. März

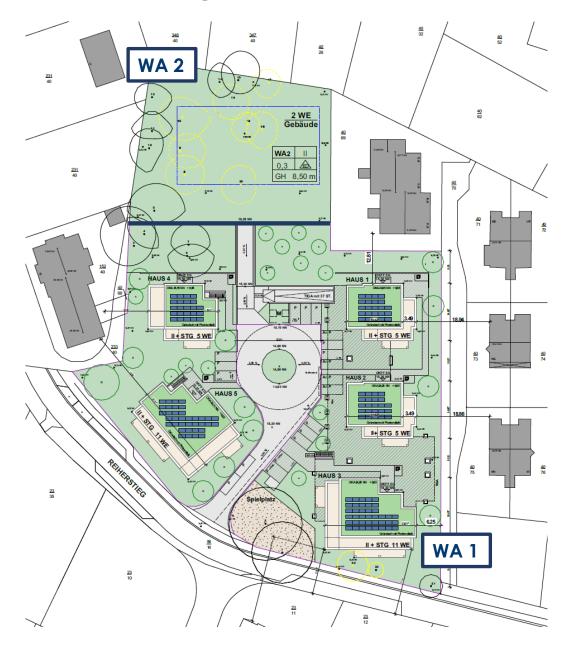


Schattenverläufe 20. März





<u>Kennzahlen</u>					
WA 1 – unterer Grundstücksteil (Vorhabenteil)					
Wohneinheiten:	37 verteilt auf 5 Gebäude				
Geschossigkeit / Höhen:	II Vollgeschosse + STG – 9,65 m GH auf 15,30 m OKFF				
Versiegelungsgrad / GRZ II:	ca. 0,4 mit Gründächern ca. 0,3				
Merkmale:	barrierefrei / altengerecht / mietwohnen / Tiefgarage / Flachdach + Gründach / Photovoltaik				
Stellplätze:	52 (37 in TG, 13 oberirdisch, 2 öffentlich) + 4 Ausbaureserve				
Stpl. Schlüssel:	ca. 1,4 pro WE (1,5 inkl. Ausbaureserve)				
WA 2 – oberer Grundstücksteil (Angebotsteil)					
Wohneinheiten:	max. 2 Gebäude mit je max. 2 WE				
Geschossigkeit / Höhen:	II Vollgeschosse max. 8,5 m GH auf max. 17,00 m OKFF				
Merkmale:	freistehend / eigentumswohnen				
Gesamt					
Energiestandard:	GEG / KfW 40				
Öff. Spielplatzfläche:	✓				
Mietpreisgebundener Wohnraum:	30 % - derzeit 7,50 €				



Entwurf (Vorabzug)-Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV90) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (WA), nummeriert Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß B GH 8.50 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß za. 9 +15,30 unterer Höhenbezugspunkt in Metern ü. NHN Bauweise und überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) höchst zulässige Zahl von Wohneinheiten je Einzelhaus höchst zulässige Zahl von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Spielplatz Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Baum, zum Erhalt Sonstige Planzeichen Grenze des Geltungsbereichs Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze Müllsammelstelle Darstellungen ohne Normcharakter Bemaßung in Metern

Baum, zukünftig entfallend



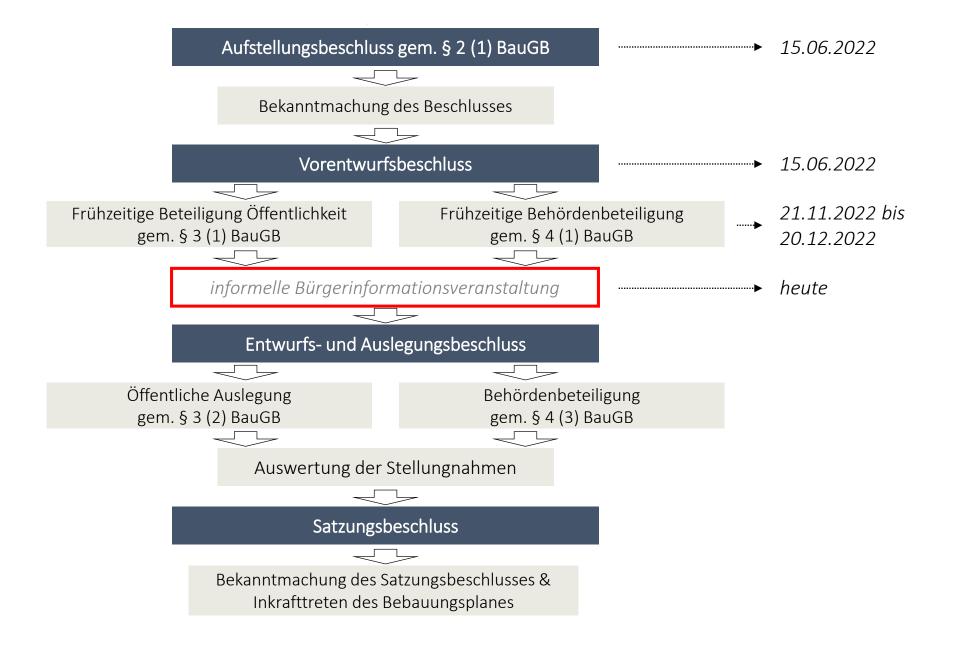
Fachplanungen – Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

Gutachten	(vorläufige) Ergebnisse
Verkehrsgutachten	 Verträgliche Aufnahme der planungsinduzierten Verkehre in allen Straßenabschnitten sowie der Amselbrücke möglich
Artenschutzgutachten	 Nachweis von Fledermäusen im Bereich des Baumbestandes Festsetzung CEF-Maßnahme: 5 Fledermauskästen an neuen Gebäuden
	Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung
	Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestands
	• Beachtung der Baufeldräumungszeiten (01.11. – 28.02.)
Verschattungsstudie	 Keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargebäude zu erwarten
	 höchste Empfehlungsstufe der DIN EN 17037 (mind. 4 Std. Besonnungsdauer von Aufenthaltsräumen) wird an der Nachbarbebauung vollständig eingehalten

Fachplanungen – Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

Gutachten	(vorläufige) Ergebnisse			
Geotechnische Untersuchung	 Absenkung des Grundwassers (Absenktrichter) im Bereich der unmittelbaren Nachbarbebauung möglich, erst mit konkreter Planung ermittelbar 			
	 Auswirkungen auf Nachbargebäude (z.B. Gebäudeschäden durch Senkprozesse) durch die geplante Grundwasserabsenkung sind aufgrund der untersuchten Bodenverhältnisse nicht zu erwarten 			
	Gute Versickerungsfähigkeit der Böden vorhanden			
Entwässerungsgutachten (liegt noch nicht vor; voraussichtliches Ergebnis der Untersuchung gem. Fachgutachter)	Versickerung			
	 des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Straße im Bereich des Wendehammers mit Notüberlauf in den Entwässerungskanal im Reiherstieg sowie 			
	 des anfallenden Oberflächenwassers der privaten Flächen auf dem Baugrundstück selbst mit Notüberlauf in den Entwässerungskanal im Reiherstieg 			
	möglich.			

Verfahren – Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"



Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

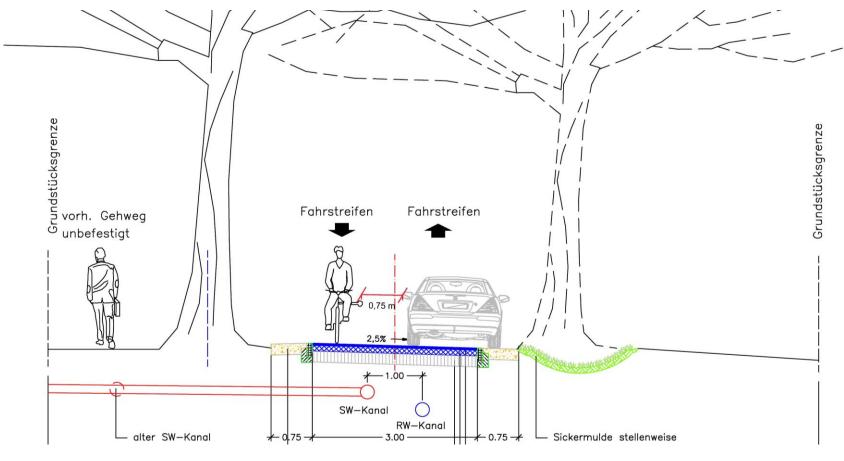




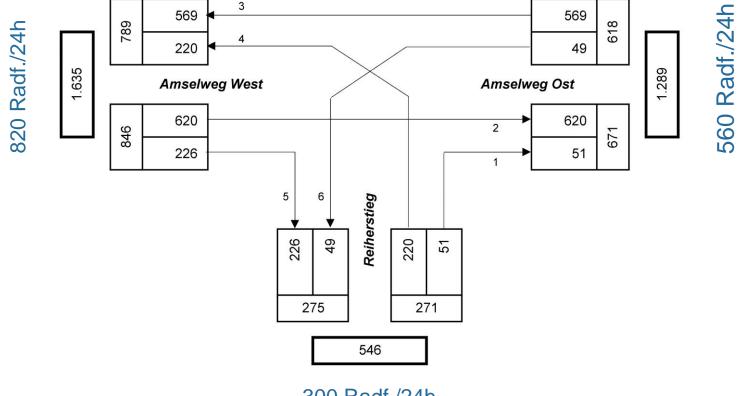


28.09.2023

Vorhandene Situation



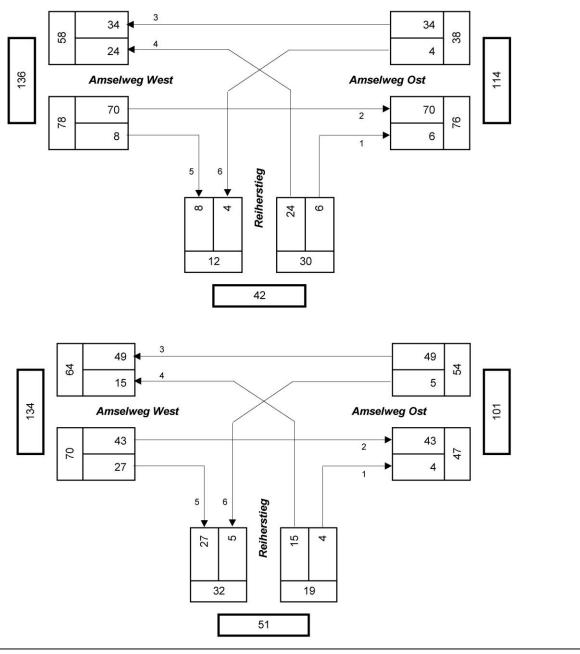
Quelle: Ingenieurbüro Beußel, Lüneburg



300 Radf./24h

Zählergebnisse August 2022



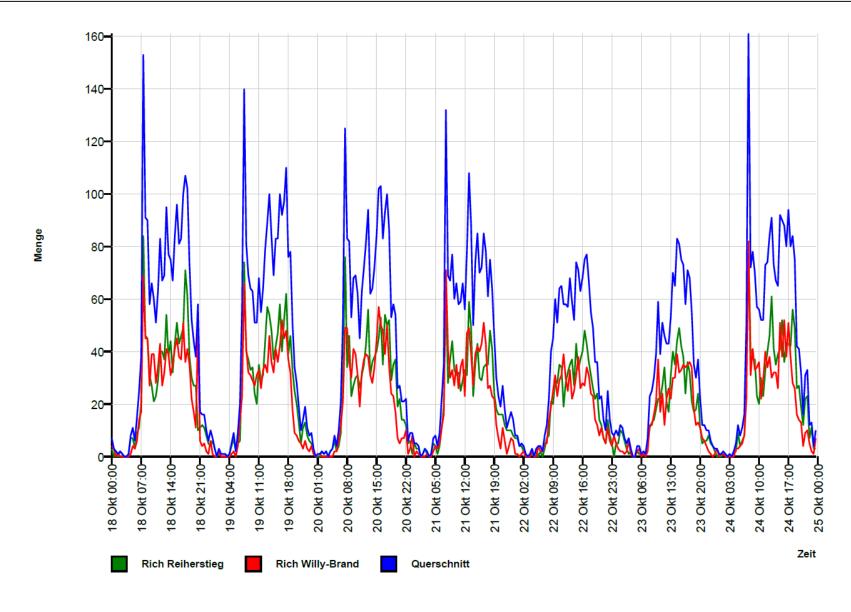


Morgenspitze

Nachmittagsspitze

Zählergebnisse August 2022





Zählergebnisse Amselbrücke 2016



Zukünftige Situation

Szenario Min

Einwohnerverkehr:

- 35 WE mit im Mittel 3,0 Einw. je WE
- 3,50 Wege je Einw.
- Modal-Split Pkw: 60 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,5 Personen

VKA =
$$35 \times 3.0 \times 3.5 \times 0.6 / 1.5 =$$

147 Kfz-Fahrten pro Tag

Besucherverkehr:

- 5 bis 15 % des Einwohnerverkehrs (im Mittel 10 %)
 - → 15 Kfz-Fahrten pro Tag

Lkw-Verkehr:

- 0,05 bis 0,1 Lkw-Fahrten je Einw.
 (im Mittel 0,075 Lkw-Fahrten je Einw.)
 → 8 Lkw-Fahrten pro Tag
- Summe: **170 Kfz-Fahrten/Tag**(85 Kfz-Fahrten/Tag je Richtung)

Szenario Max

Einwohnerverkehr:

- 50 WE mit im Mittel 3,0 Einw. je WE
- 3,50 Wege je Einw.
- Modal-Split Pkw: 60 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,5 Personen

VKA =
$$50 \times 3.0 \times 3.5 \times 0.6 / 1.5 =$$

210 Kfz-Fahrten pro Tag

Besucherverkehr:

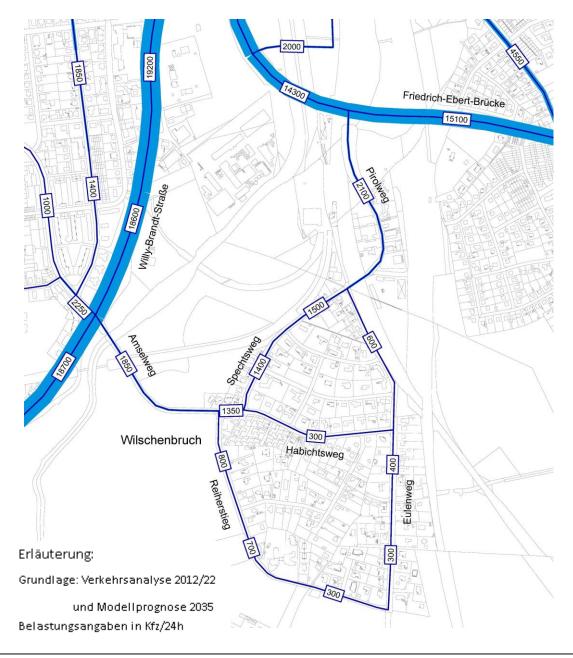
- 5 bis 15 % des Einwohnerverkehrs (im Mittel 10 %)
 - → 21 Kfz-Fahrten pro Tag

<u>Lkw-Verkehr:</u>

- 0,05 bis 0,1 Lkw-Fahrten je Einw.
 (im Mittel 0,075 Lkw-Fahrten je Einw.)
 - → 11 Lkw-Fahrten pro Tag

Summe: 242 Kfz-Fahrten/Tag

(121 Kfz-Fahrten/Tag je Richtung)



Verkehrsbelastungen Szenario Max



_			
C		N /	l:
SZDNO	rin	11/	เเก
Szena		ΙV	I I I I

Szenario Max

<u>*</u>					
	Anteil	Tages- verkehr	Spitzen- verkehr	Tages- verkehr	Spitzen- verkehr
Quellverkehr am Morgen	15 %	85 Kfz/24h	13 Kfz/h	121 Kfz/24h	18 Kfz/h
Quellverkehr am Nachmittag	7 %		6 Kfz/h		8 Kfz/h
Zielverkehr am Morgen	3 %	85 Kfz/24h	3 Kfz/h	101 VF-/01h	4 Kfz/h
Zielverkehr am Nachmittag	13 %		11 Kfz/h	121 Kfz/24h	16 Kfz/h

<u>Untersuchungsfazit</u>:

- Straßenquerschnitt 3,0 m + 2 x 0,75 m
- Begegnungsfall Pkw / Pkw oder Pkw / Rad
- Geringes Geschwindigkeitsniveau
- Kein Überholen des Radverkehrs
- Anstieg der Belastungen im Reiherstieg

von 550 auf 720 bis 800 Kfz/24h

von 42 auf 58 bis 64 Kfz/h (Morgenspitze)

von 51 auf 68 bis 75 Kfz/h (Nachmittagsspitze)

Verkehrsstärken nach RASt 06

Wohnstraßen (ES IV) bis 400 Kfz/h

Wohnwege (ES V) Mischflächen bis 150 Kfz/h

28.09.2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit