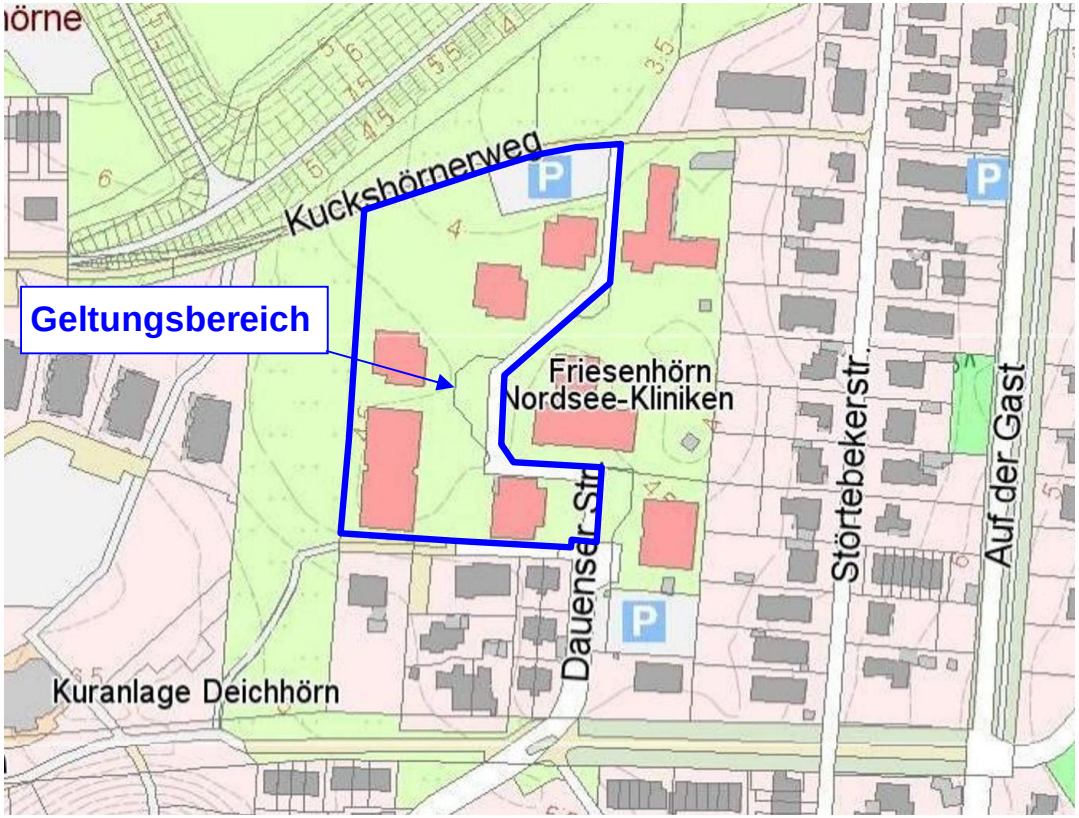
Stadt Varel

Landkreis Friesland

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B

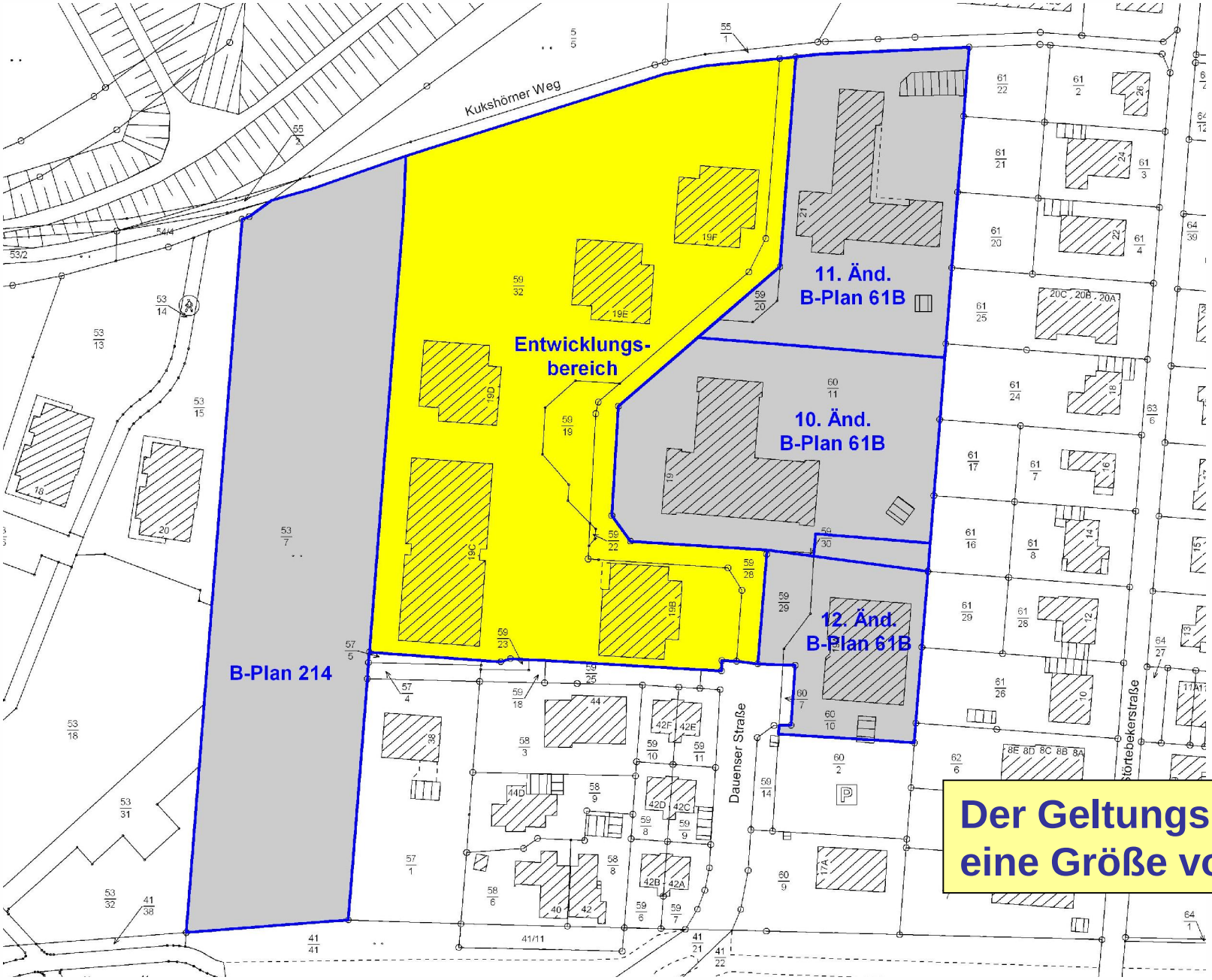
Vorstellung des Entwicklungskonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung



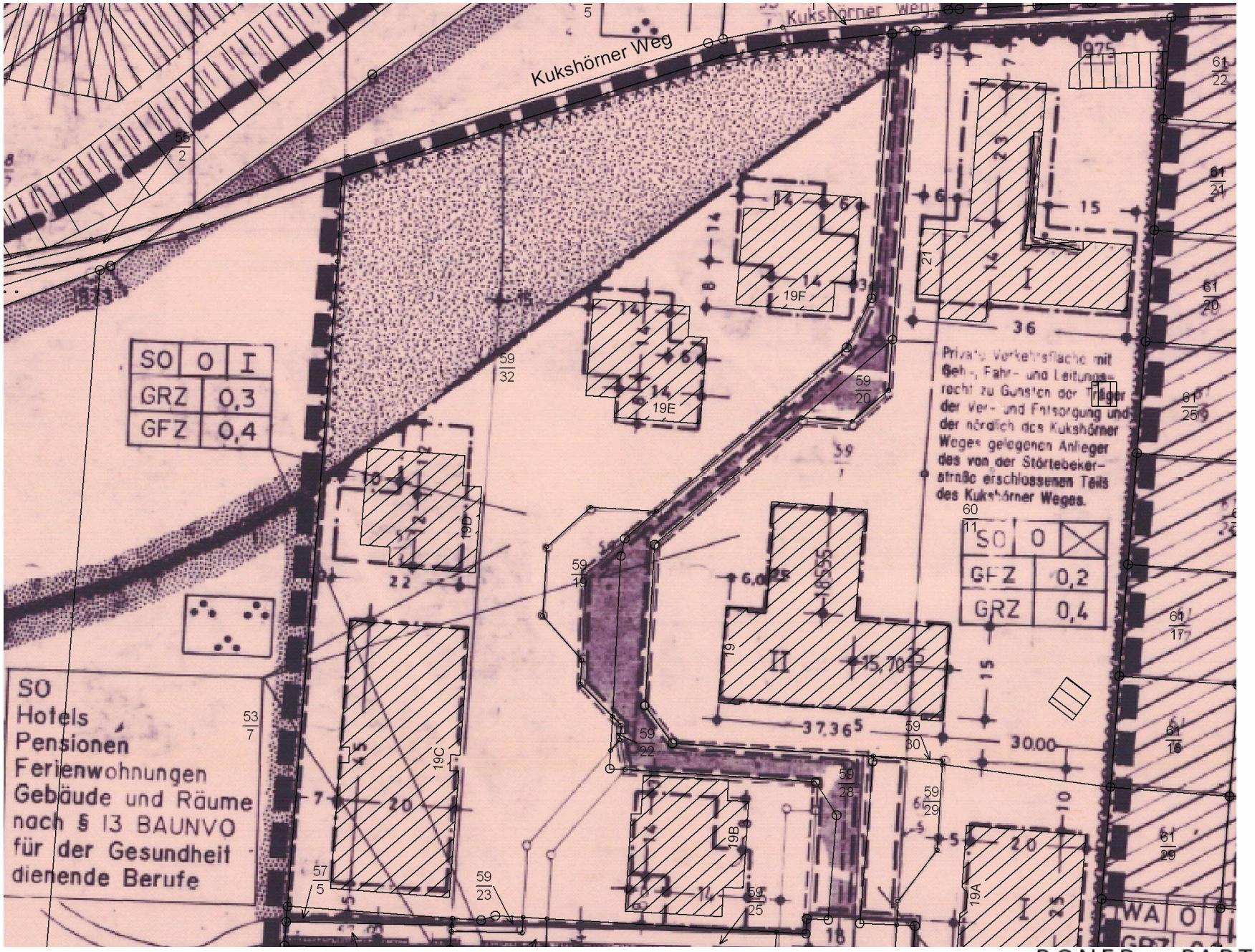
Planungsausschusssitzung am 28.11.2017

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

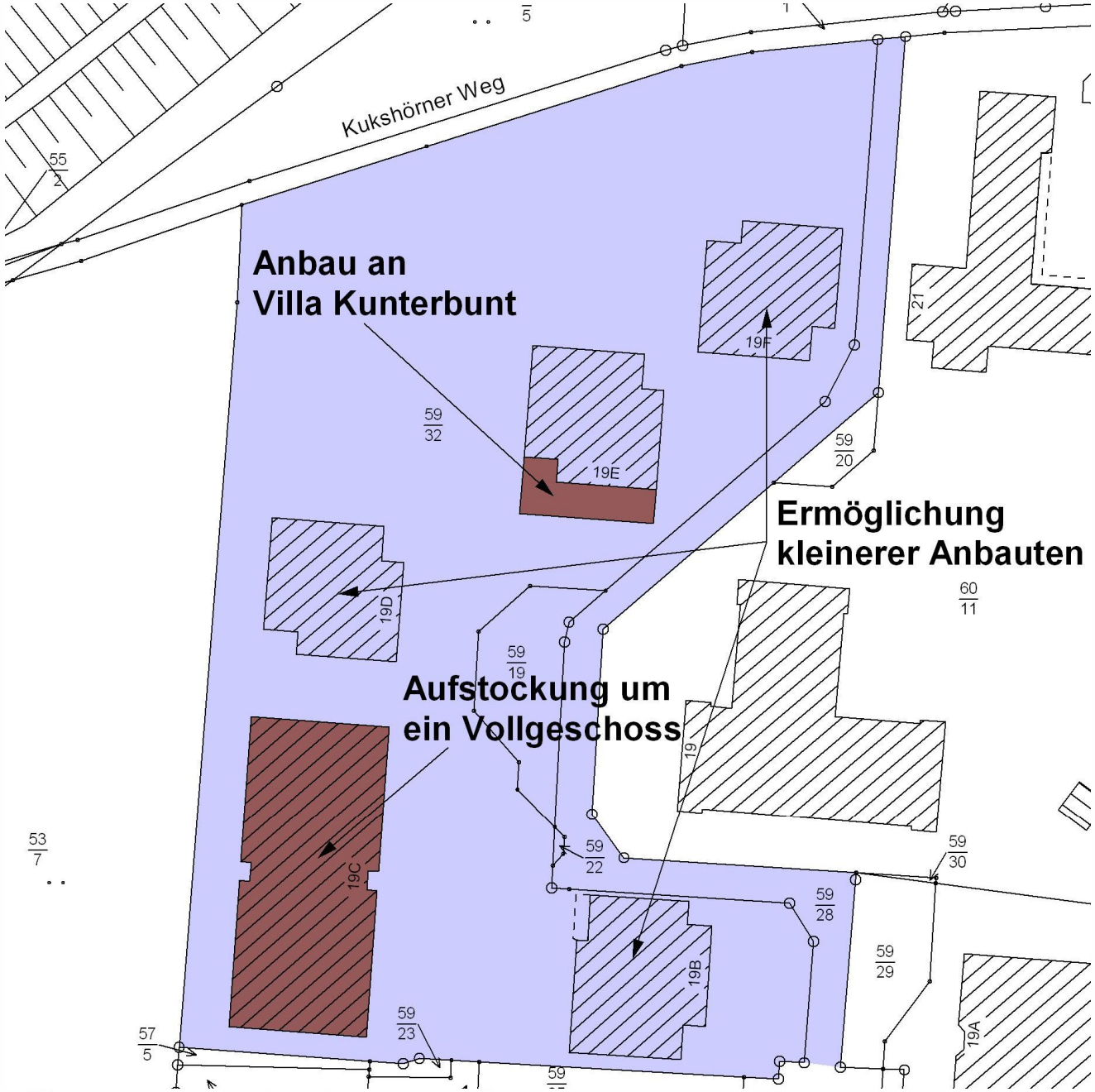
Abgrenzung Planbereich



Derzeitiger Stand der Planung



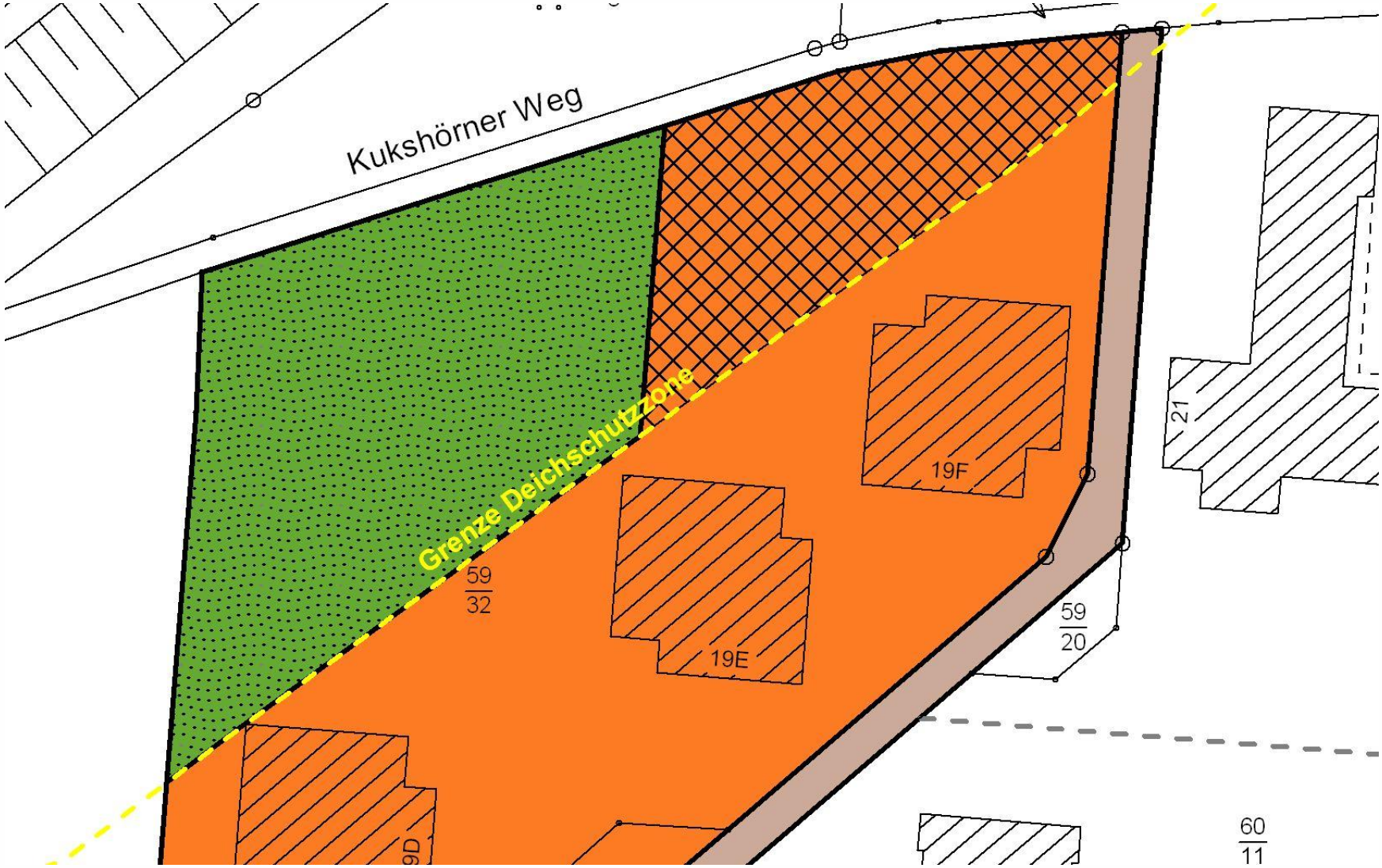
Geplante Baumaßnahmen



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Vorschlag zum Inhalt der Planänderung

- Neuabgrenzung des Sondergebietes im nördlichen Bereich

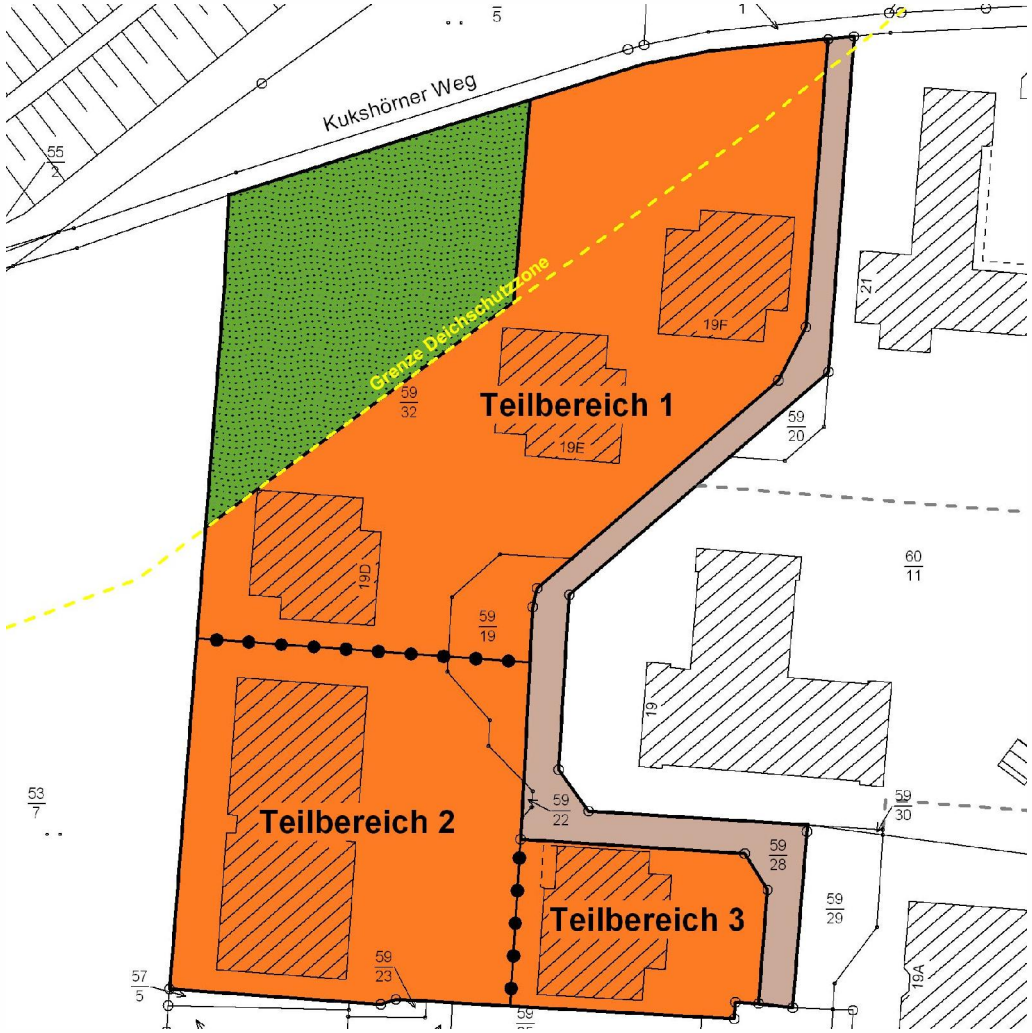


Vorschlag zum Inhalt der Planänderung

- Anpassung der überbaubaren Bereiche

Vorschlag zum Inhalt der Planänderung

- Neufestsetzung der GRZ und GFZ, gegliedert nach Teilbereichen
- Änderung der Zahl der Vollgeschosse im Teilbereich 2
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen



Teilbereich 1	
bislang	**zukünftig**
GRZ: 0,3 GFZ: 0,4 ZdV: I	GRZ: 0,35 GFZ: - ZdV: I
Teilbereich 2	
bislang	**zukünftig**
GRZ: 0,3 GFZ: 0,4 ZdV: I	GRZ: 0,425 GFZ: 0,65 ZdV: II
Teilbereich 3	
bislang	**zukünftig**
GRZ: 0,3 GFZ: 0,4 ZdV: I	GRZ: 0,525 GFZ: - ZdV: I

- Beibehaltung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe

Vorschlag zum Vorentwurf Bebauungsplanänderung

Bilanzierung Brutto-Geschossfläche

Aktueller Stand der Bauleitplanung

Größe des festgesetzten Sondergebietes: 7.509 qm

Eingeschossig; GRZ 0,3

Zulässige Geschossfläche Erdgeschoss:	7.509 qm x 0,3 =	2.253 qm
Zulässige Geschossfläche Dachgeschoss:	max. 2/3 von 2.253 qm =	1.502 qm
Zulässige Geschossfläche:		**3.755 qm**

13. Änderung des Bebauungsplanes

Größe der drei Teilbereiche: zusammen 8.408 qm
(Anmerkung: Diese Größe ergibt sich durch Einbeziehung von 899 qm bisheriger Grünfläche)

Teilbereich 1

Größe des festgesetzten Sondergebietes: 4.673 qm

Eingeschossig; GRZ 0,35

Zulässige Geschossfläche Erdgeschoss:	4.673 qm x 0,35 =	1.636 qm
Zulässige Geschossfläche Dachgeschoss:	max. 2/3 von 1.636 qm =	1.090 qm
Zulässige Geschossfläche:		**2.726 qm**

Teilbereich 2

Größe des festgesetzten Sondergebietes: 2.780 qm

Zweigeschossig; GRZ 0,425 GFZ 0,65

Zulässige Geschossfläche Erd- und Obergeschoss:	2.780 qm x 0,65 =	1.807 qm
Zulässige Geschossfläche Dachgeschoss:	max. 2/3 von 903,5 qm =	602 qm
Zulässige Geschossfläche:		**2.409 qm**

Teilbereich 3

Größe des festgesetzten Sondergebietes: 955 qm

Eingeschossig; GRZ 0,525; Überschreitung nur um 20 % zulässig

Zulässige Geschossfläche Erdgeschoss:	955 qm x 0,525 =	501 qm
Zulässige Geschossfläche Dachgeschoss:	2/3 von 501 qm =	334 qm
Zulässige Geschossfläche:		**835 qm**

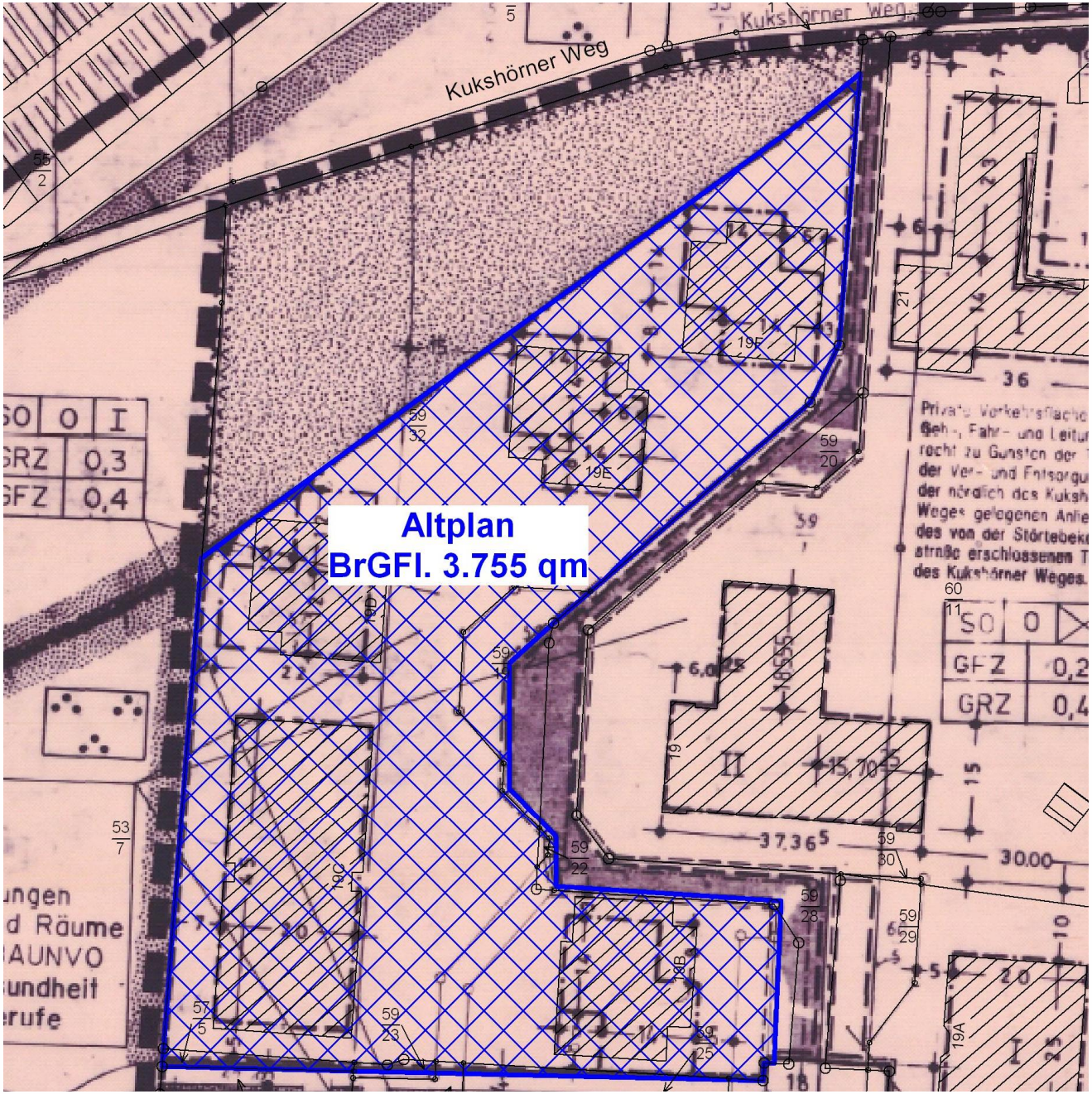
Bilanzierung zulässige Geschossfläche

nach aktueller Planung: 3.755 qm
nach vorgeschlagener Planung: 5.970 qm

Zuwachs: 2.215 qm

Summe: 5.970 qm

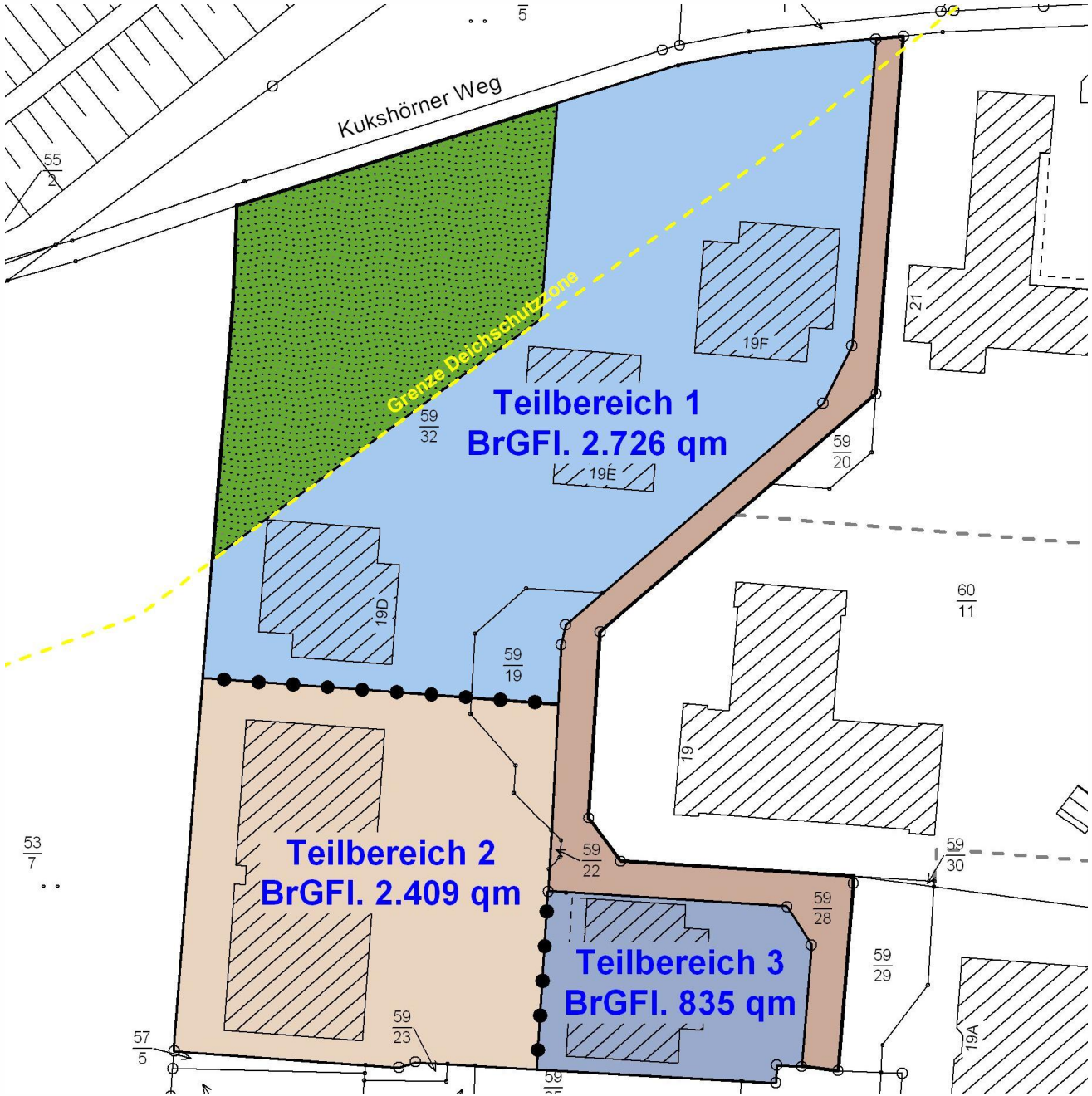
Bilanzierung Brutto-Geschossfläche



Brutto-Geschossfläche
nach bisheriger Planung

3.755 qm

Bilanzierung Brutto-Geschossfläche



Brutto-Geschossfläche
nach Vorschlag
zur Planänderung

insgesamt 5.970 qm

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Bilanzierung Brutto-Geschossfläche

Gesamtbereich

Teilbereich	Größe	GRZ / GFZ	Zul. Brutto-Geschossfläche
TB 1	4.673 qm	0,35 / -	2.726 qm
TB 2	2.780 qm	0,425 / 0,65	2.409 qm
TB 3	955 qm	0,525 / -	835 qm
Summe			5.970 qm

Bilanzierung

Zulässige Brutto-Geschossfläche gesamt:

gemäß derzeitiger Festsetzungen: 3.755 qm

gemäß Planung der 13. Änderung: 5.970 qm

Zuwachs an Brutto-Geschossfläche

gemäß den Festsetzungen: 5.970 qm - 3.755 qm = **2.215 qm**

Abschätzung der Netto-Geschossfläche

Abzug für Treppenhäuser und sonstige Zuwegungen

bei 5 % 2.104 qm
bei 10 % 1.994 qm
bei 15 % 1.883 qm

Zuwachs an
Brutto-Geschossfläche

insgesamt 2.215 qm

Bei einer durchschnittlichen Ferienwohnungsgröße von 95 qm könnten somit 20 bis 22 neue Ferienwohnungen realisiert werden. Bei einer Durchschnittsgröße von 70 qm wären es 27 bis 30 Ferienwohnungen.