Entwurfswerkstatt Florstadt Nord

05.11.2026

planungsgruppe puche gmbh | post welters + partner mbB

Kurzvorstellung der Büros

planungsgruppe puche gmbh und postwelters + partner mbh

- pgp Standort Northeim
- pwp Standort Dortmund

Tätigkeitsfelder Stadtentwicklung, Bauleitplanung, Umweltplanung und Consulting

- Integration von pgp in die postwelters + partner mbB ab Mitte 2027



TEAM

Ablauf

Ausgangslage Baugebiet Florstadt Nord (5 min)

Rahmenbedingungen städtebauliches Konzept (5 min)

Vorstellung der städtebaulichen Varianten (30 min)

Rückfragen + Pause (10 Minuten)

<u>GEMEINSAME ARBEITSPHASE</u>: (60 min)

3x Thementische

1. **Erschließung & Mobilität**
2. **Städtebau & Gebäudetypen**
3. **Freiraum**

alle 20 min:
Wechsel der Thementische

Abfrage Mentimeter: Variantenvergleich (10 min)

Kurzvorstellung der Ergebnisse & Ausblick (10 min)

Ausgangslage Baugebiet Florstadt Nord

→ **Plangebiet**

→ **8,8 ha**
nördlich der B275 u.
westlich der Florstädter Straße

→ **Aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche**

- Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt



Ausgangslage Baugebiet Florstadt Nord

Rückblick & Meilensteine

2019
Machbarkeitsstudie

Erste städtebauliche Überlegungen für ein Wohngebiet westlich und östlich der Florstädter Straße.

Anpassen des städtebaulichen Konzepts auf ein kleineres Gebiet westlich der Florstädter Straße.

Fokus auf getrennte Bereiche EFH u.. MFH.

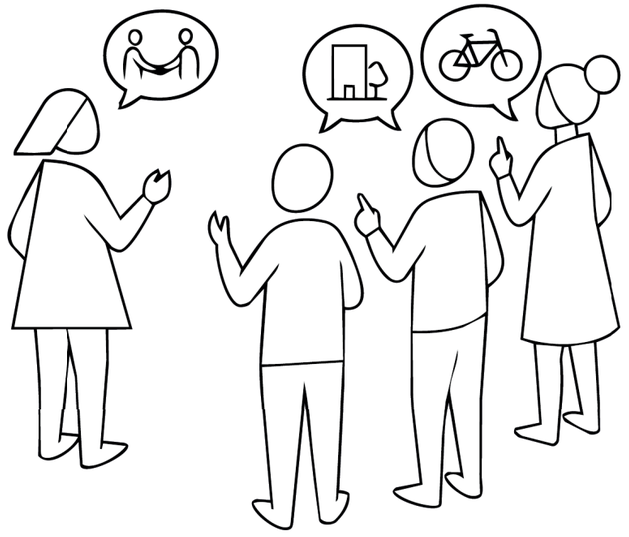
2025
Aktualisierung Machbarkeitsstudie

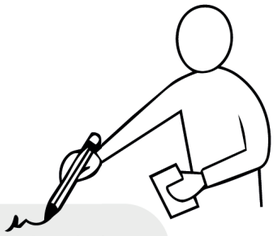
Aktuell

Erarbeitung von zwei Varianten.

Überprüfung der Entwürfe mit Einbindung der Öffentlichkeit.

2026
Einleiten des Bauleitplanverfahrens u. Überarbeitung Machbarkeitsstudie





Erarbeitung einer städtebaulichen Vorzugsvariante, Vorstellung und Abstimmung mit der Öffentlichkeit.

Anschließend Erarbeitung eines Bebauungsplanes.

2027
Prüfwerkstatt Vorzugsvariante + Bebauungsplan

Rahmenbedingungen Städtebauliches Konzept

Anforderungsprofil

- **Gemischte Kleinquartiere**
- **Erschließung an Kreisstraße u. Bundesstraße**
- **kein Durchgangsverkehr Straße „An der Linde“**
- **Quartiersmitte mit sozialer Infrastruktur**
- **Flächensparende Siedlungsentwicklung und Dichte**
  Maßgabe 25 WE / ha
- **Ersatz der Kleingärten**
  50% der Flächen



Rahmenbedingungen Städtebauliches Konzept

Freiraumbesonderheit - Kleingärten

→ **Flächenkonflikt Kleingärten an der Kreisstraße:**
Bestand mit ca. 26 Parzellen | 11.535 m² (teilweise übergroß)

→ **Anbindung:** Anschluss an die Kreisstraße in diesem Bereich erforderlich

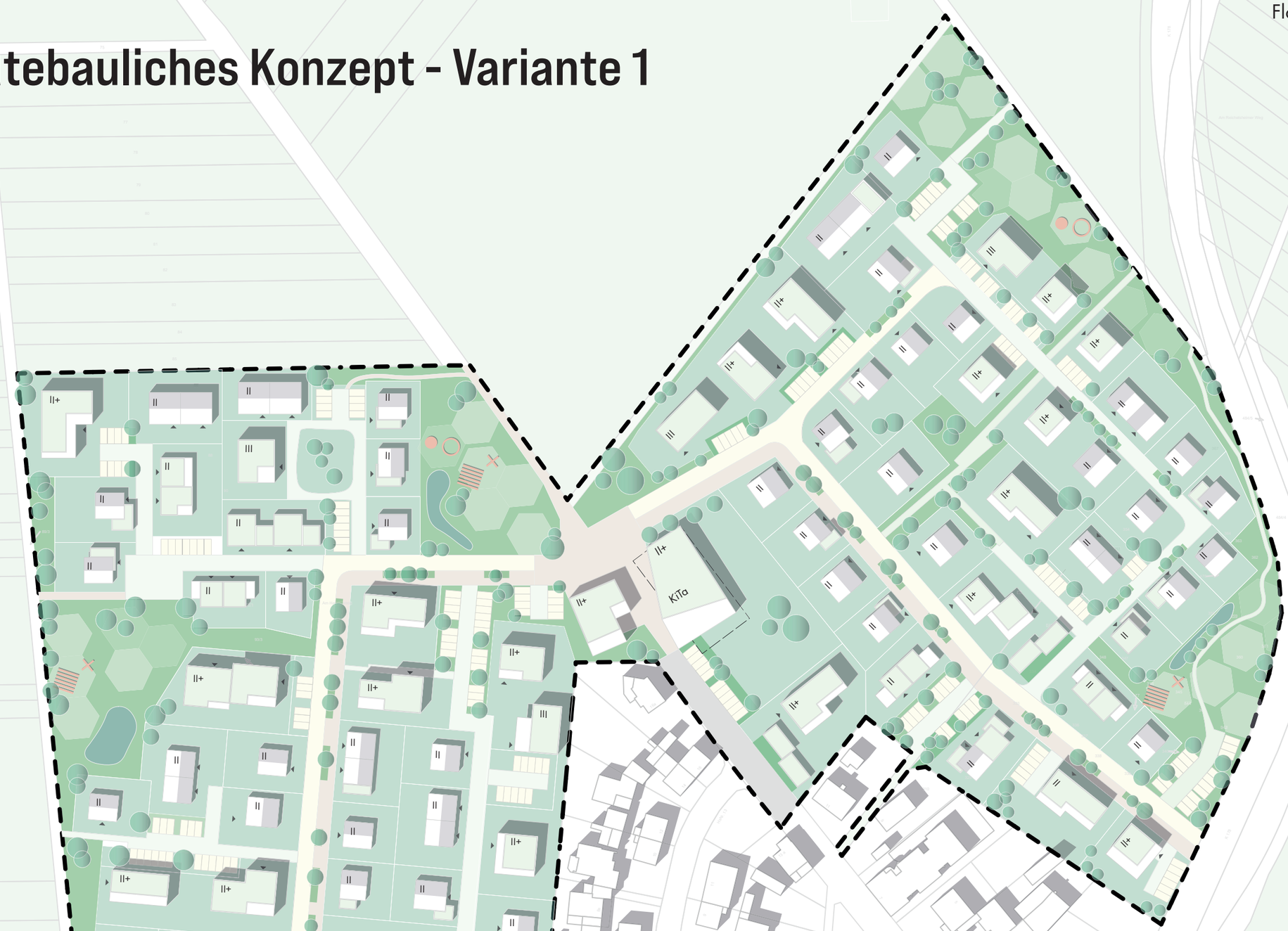
→ **Anspruch und Zielsetzung:**
Integration von 50% der Flächen in Neuplanung
Reduzierung der übergroßen Parzellengrößen auf das zukunftsfähige Maß 250-300 m²
(gem. BKleinG max. 400 m² / Parzelle (bundesweiter Durchschnitt ca. 370 m²))

→ **Ziele:**
Verkleinerung übergroßer Parzellen
Schaffen eines Angebotes im Quartier, Integration in das Freiraumkonzept

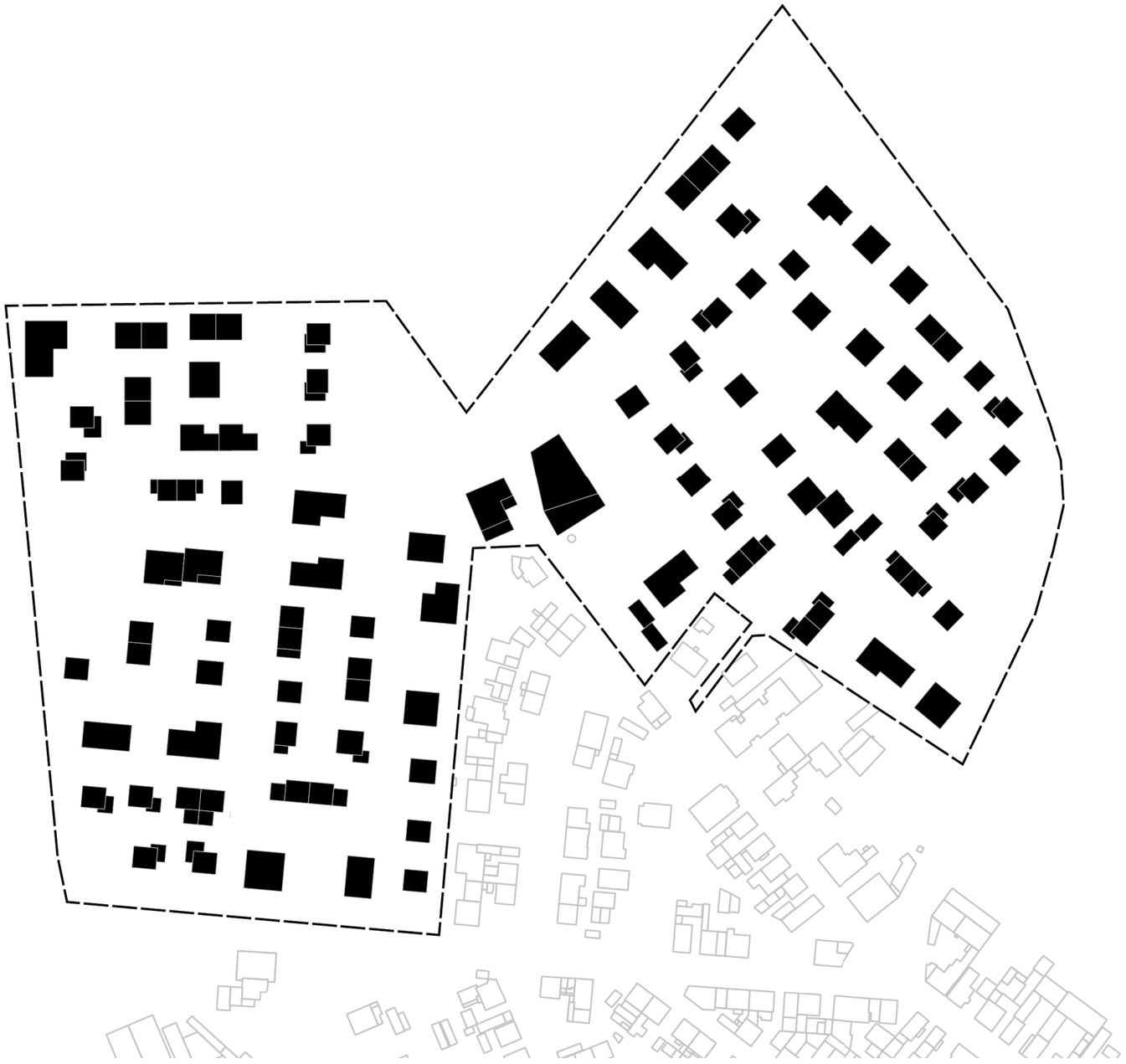
Fusion aus privaten Rückzugsorten (Parzellen) und öffentlichem Erholungsraum („Tore auf, Zäune runter“)



Städtebauliches Konzept - Variante 1



Maßstab 1:1.500



Schwarzplan



Gebäudetypologie



Geschossigkeit

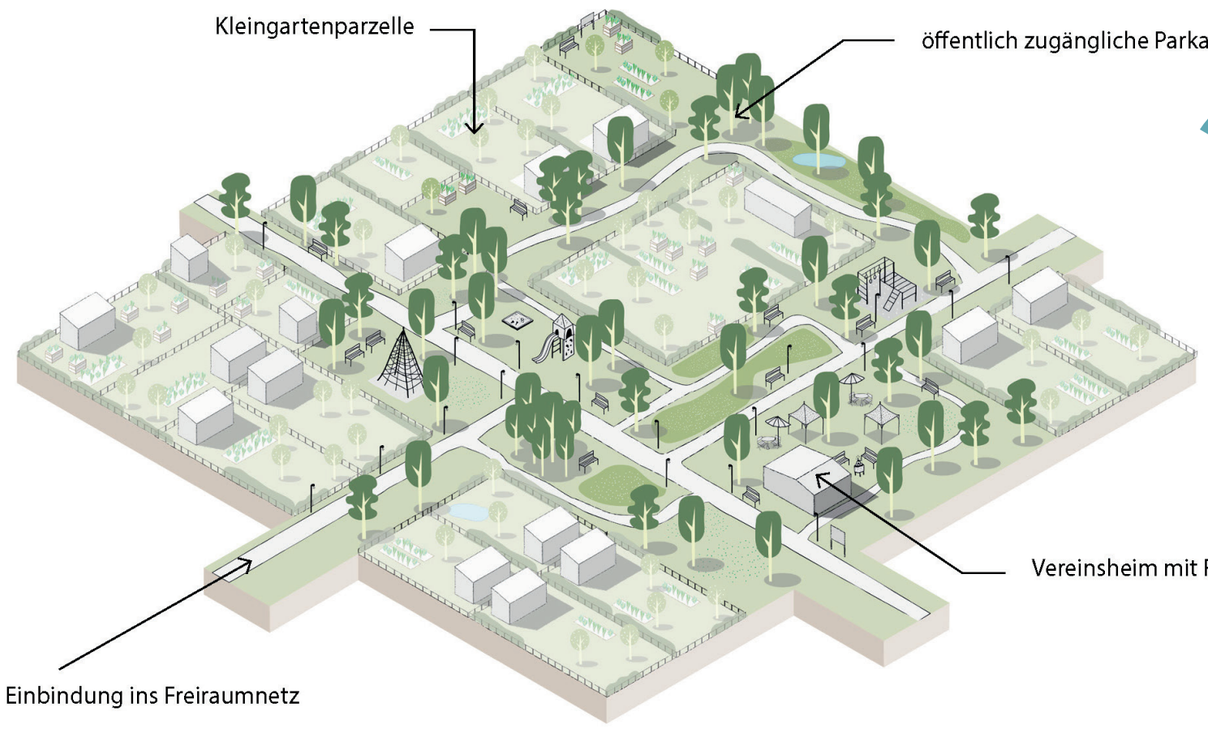


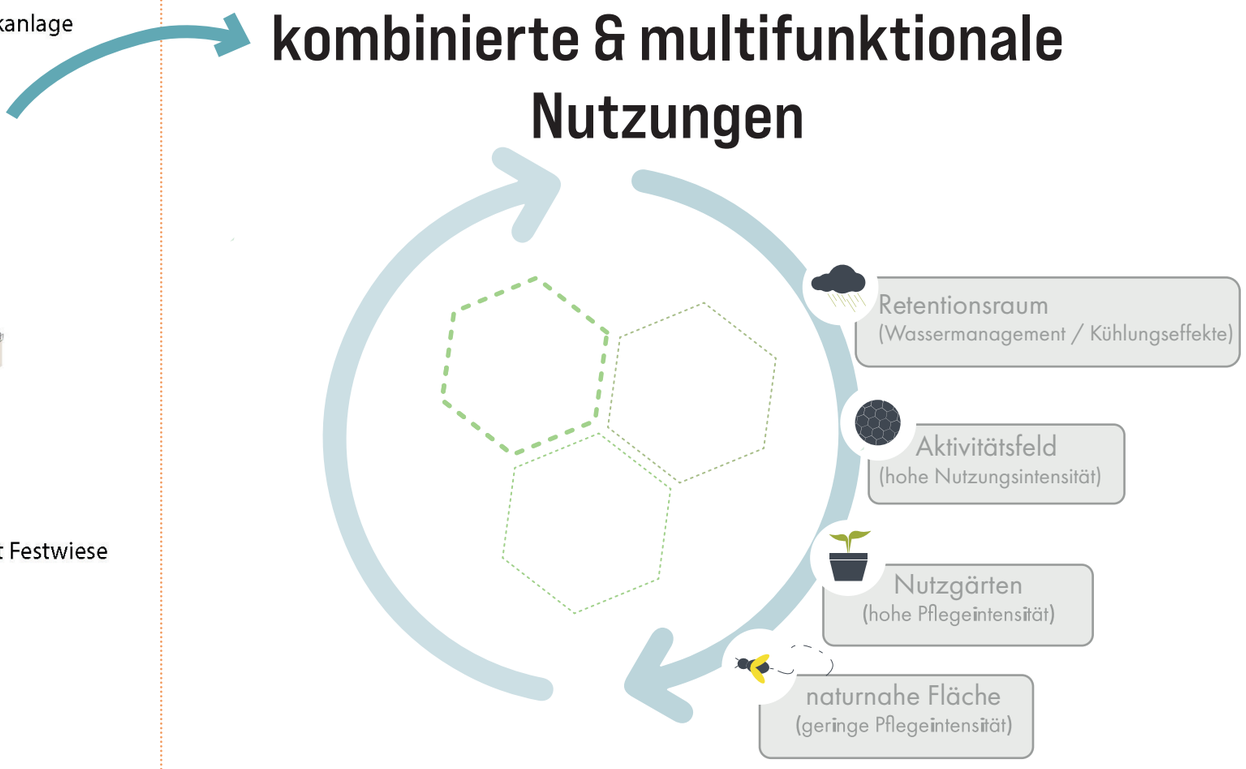
Freiraum



Erschließung

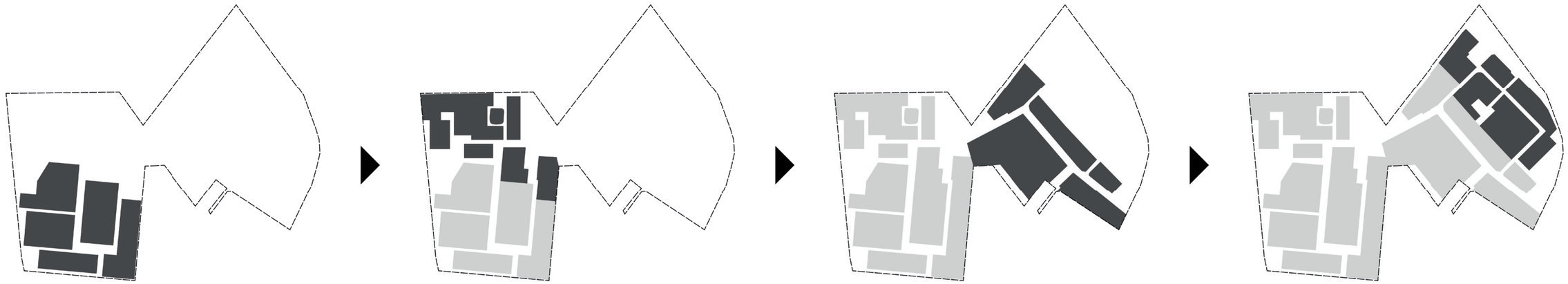
Detail Kleingartenkonzept - Variante 1





Prinzip des Kleingartenparks
Grafik: gruppe F | Freiraum für alle GmbH, Berlin

Bauabschnitte



Phase 1

Phase 2

Phase 3

Phase 4

Städtebauliche Werte

Grünfläche öffentlich
1,8 ha

Baufelder
5,8 ha

Bebaute Fläche
1,5 ha

Erschließung Straßen / Wege / Plätze
1,2 ha



EFH
40

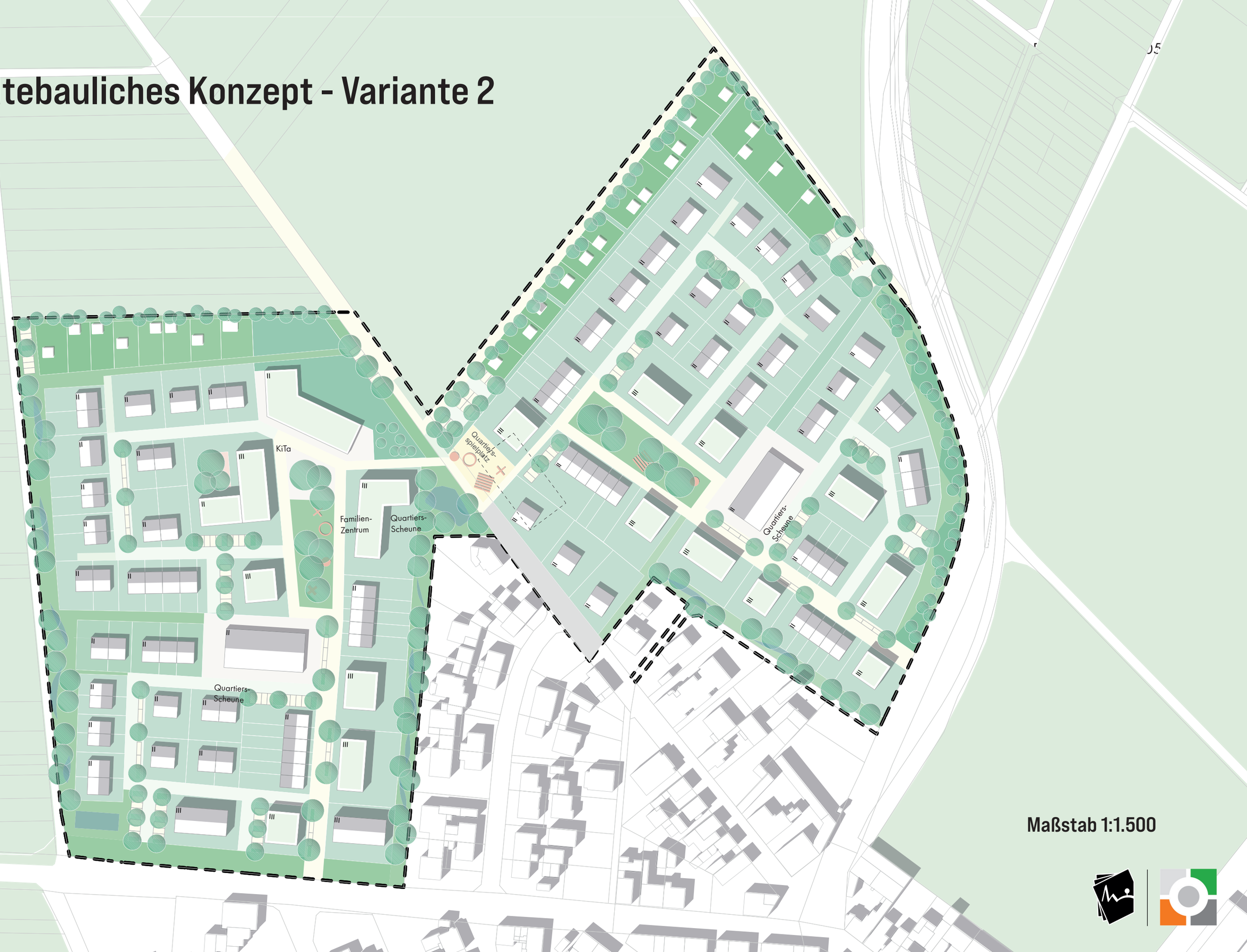
RH / DH
24

MFH
29 (4-8 WE)
172 WE

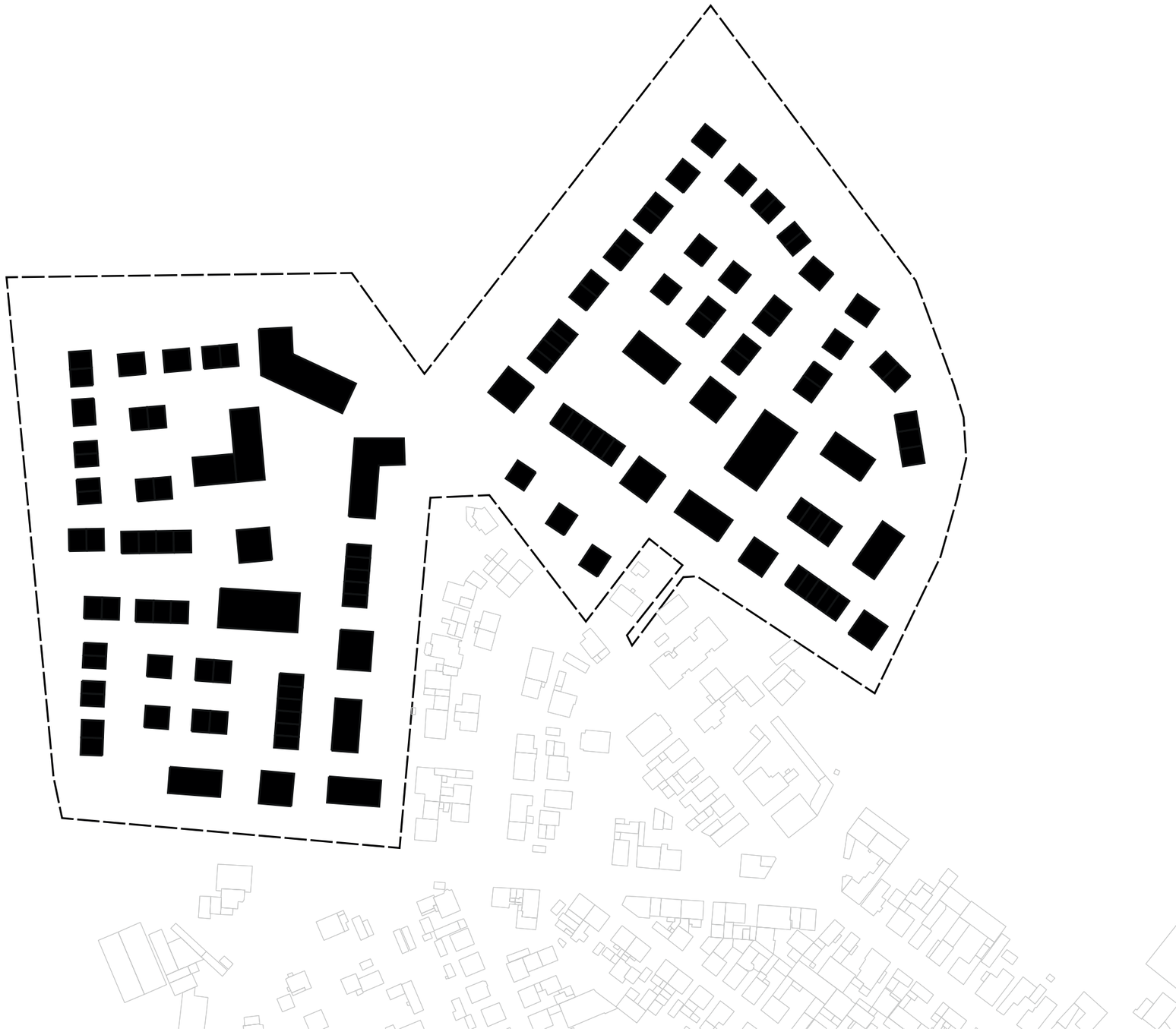
ca. 236 WE*

*Die Angaben sind als Näherungswerte zu verstehen. Eine Varianz der Wohnungsgrößen, auch innerhalb eines Gebäudes (MFH), ist möglich.

Städtebauliches Konzept - Variante 2



Maßstab 1:1.500



Schwarzplan



Gebäudetypologie



Geschossigkeit

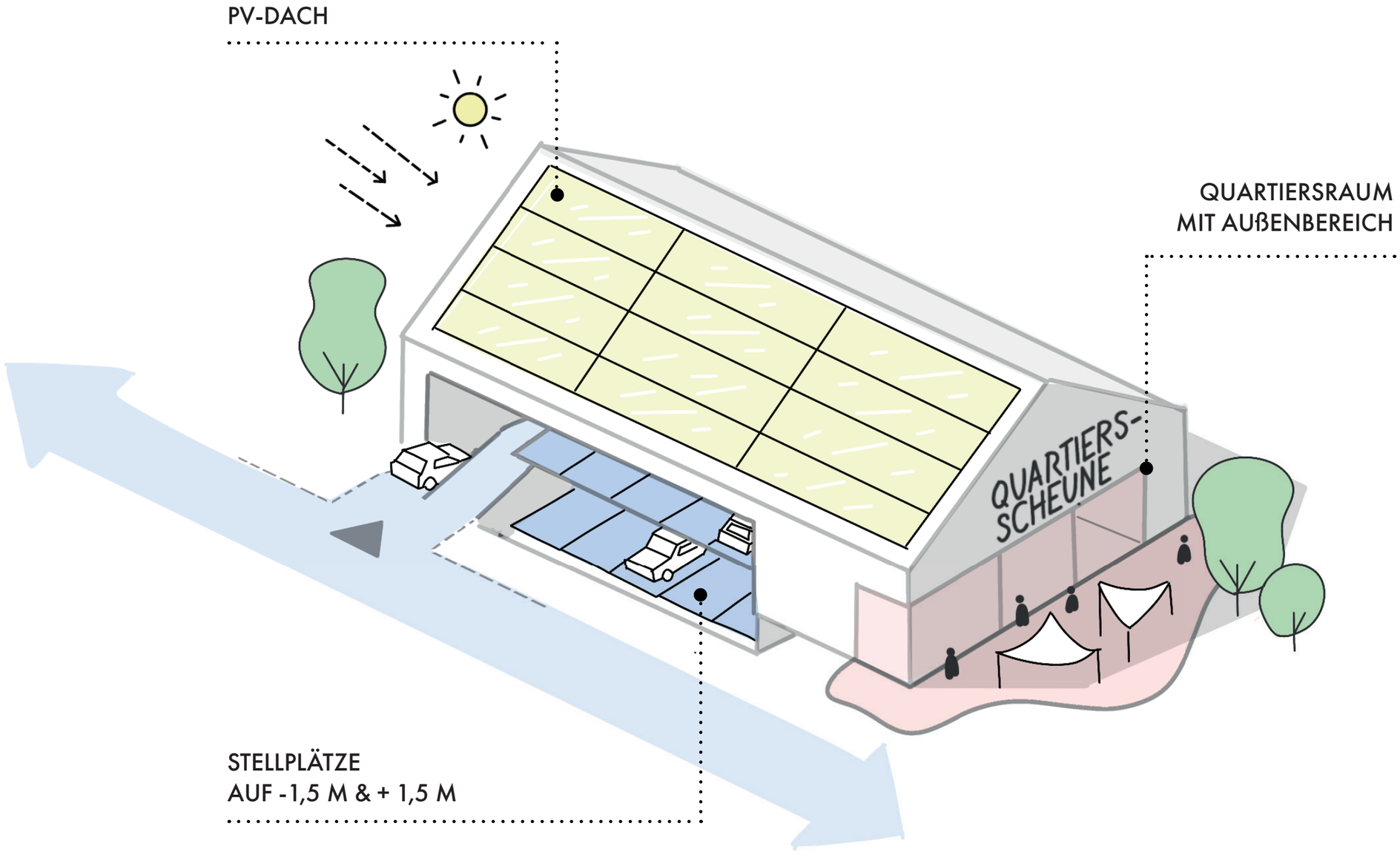


Freiraum

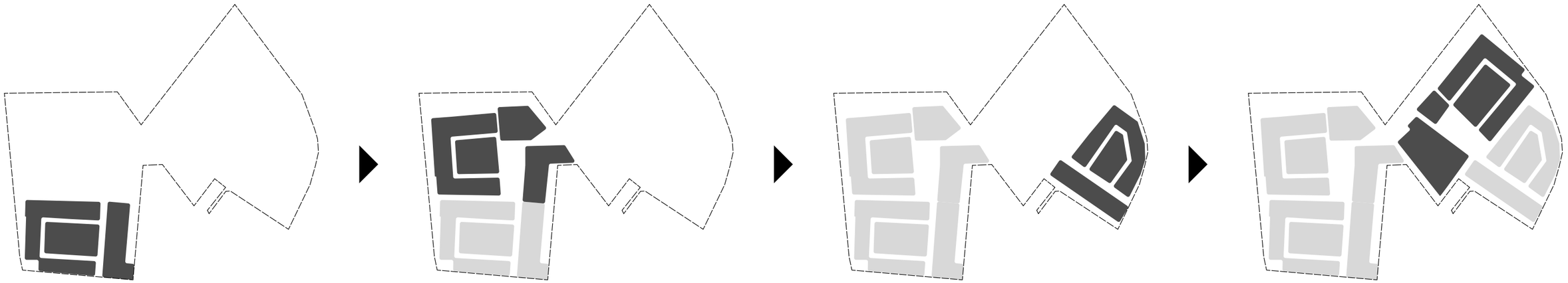


Erschließung

Detail Quartiersscheune - Variante 2



Bauabschnitte



Phase 1

Phase 2

Phase 3

Phase 4

Städtebauliche Werte

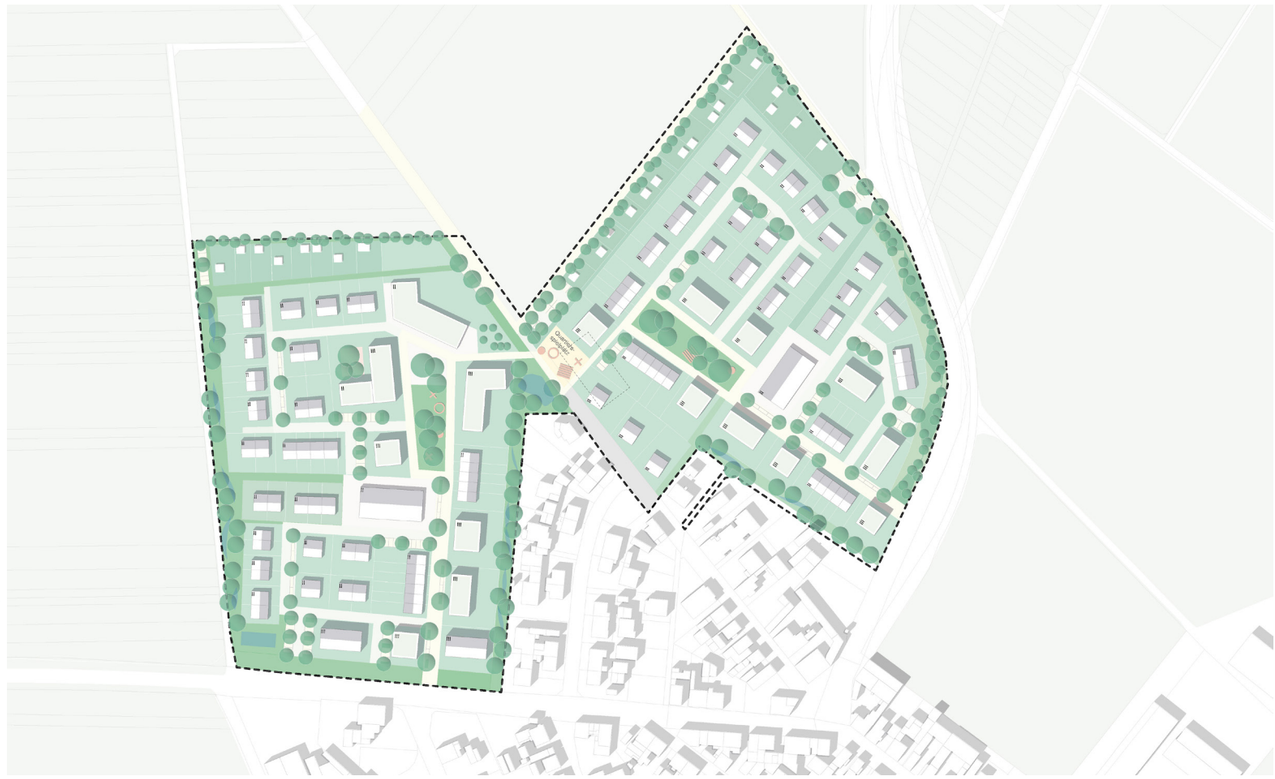
Grünfläche öffentlich
1,7 ha

Baufelder
5,5 ha

Kleingärten
0,7 ha

Bebaute Fläche
1,4 ha

Erschließung Straßen / Wege / Plätze
0,9 ha



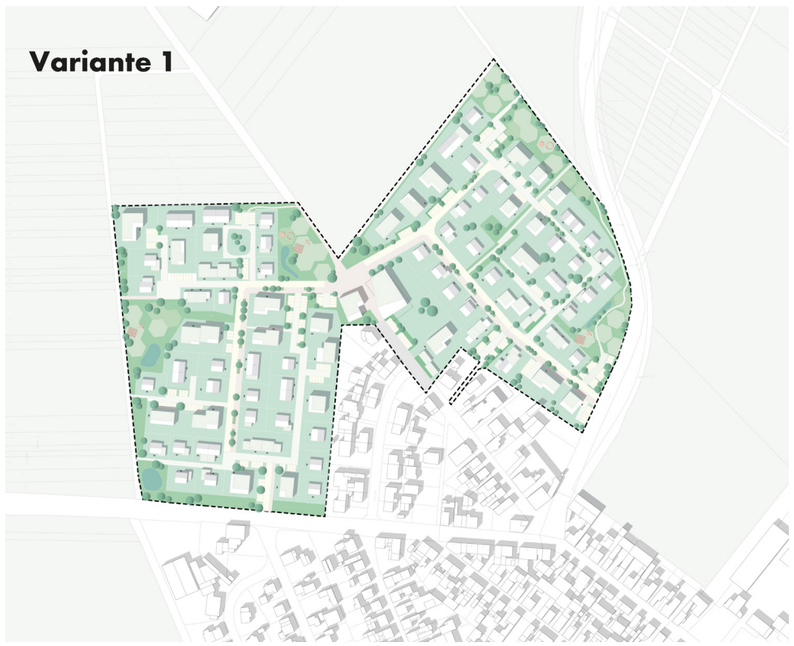
EFH
17

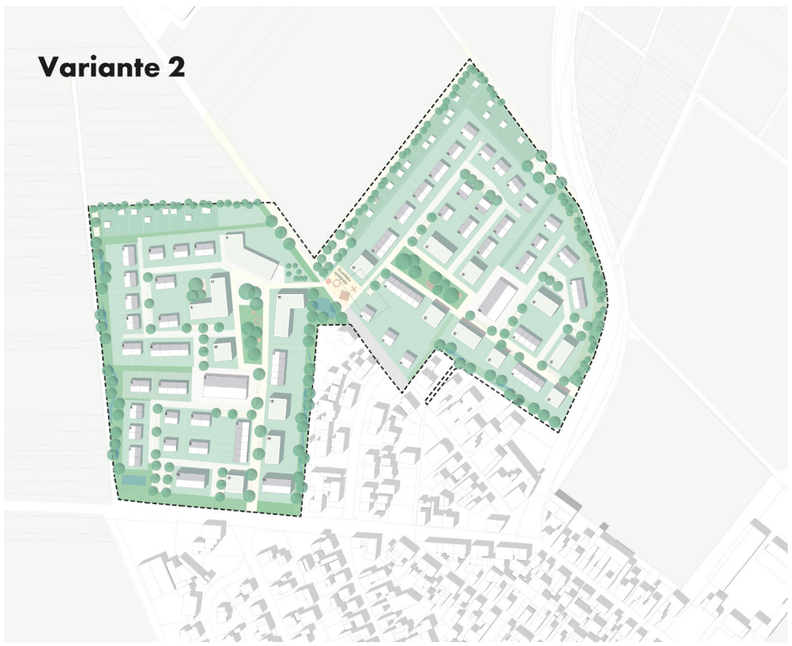
RH /DH
86

MFH
18 (6-12 WE)

ca. 245 WE*

*Die Angaben sind als Näherungswerte zu verstehen. Eine Varianz der Wohnungsgrößen, auch innerhalb eines Gebäudes (MFH), ist möglich.





Grünfläche öffentlich + KGA

Baufelder

Bebaute Fläche

Erschließung Straßen / Wege / Plätze

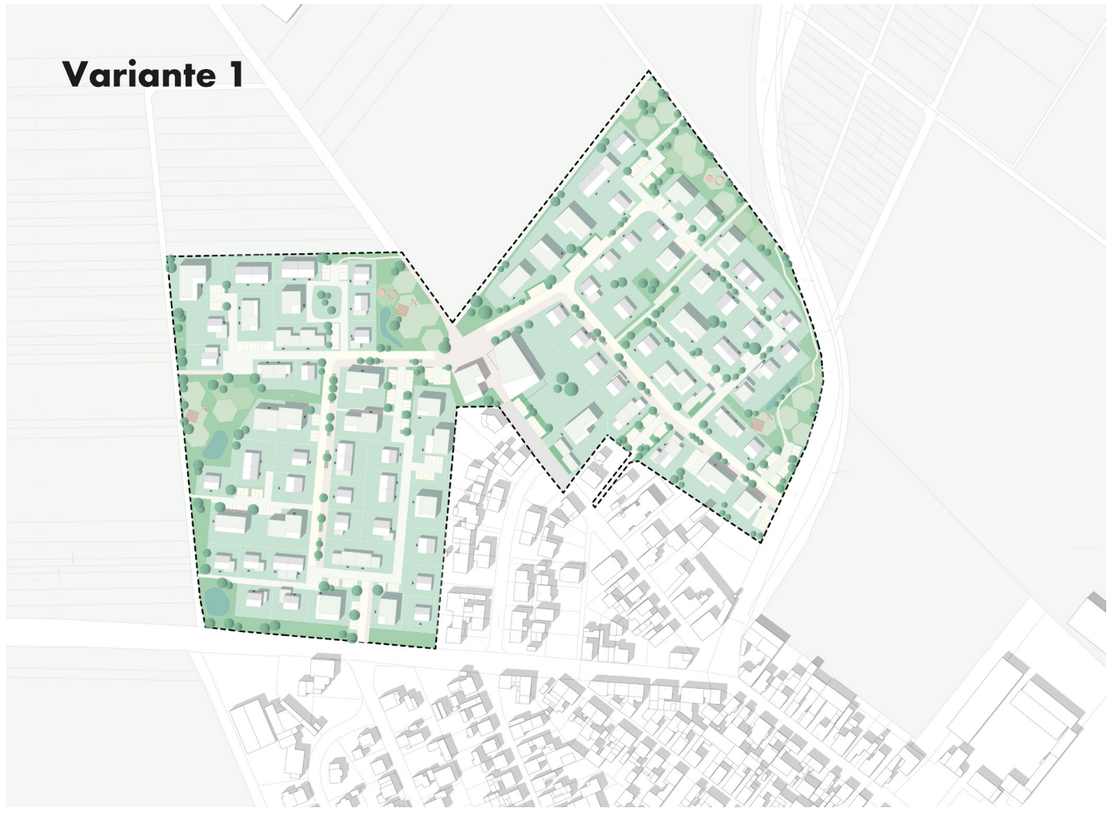
V1 1,8 ha (16%)*	**V1** 5,8 ha (51%)*	**V1** 1,5 ha (13%)*	**V1** 1,2 ha (11%)*
V2 2,4 ha (21%)*	**V2** 5,5 ha (48%)*	**V2** 1,4 ha (12%)*	**V2** 0,9 ha (7%)*

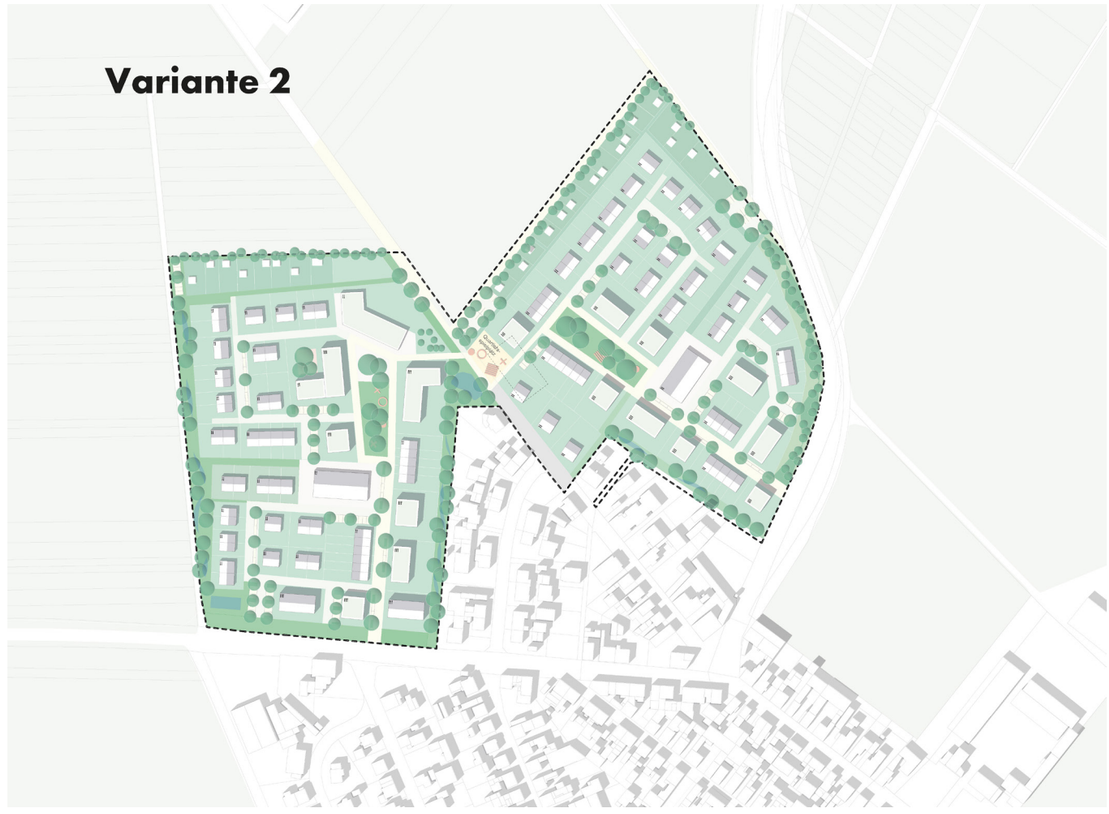
EFH	RH /DH	MFH	
V1 40	**V1** 24	**V1** 29	**V1 ca. 236 WE* ***
V2 17	**V2** 86	**V2** 18	**V2 ca. 245 WE* ***

* gemessen an einer Plangebietsgröße von 8,8 ha

* *Die Angaben sind als Näherungswerte zu verstehen. Eine Varianz der Wohnungsgrößen, auch innerhalb eines Gebäudes (MFH), ist möglich.

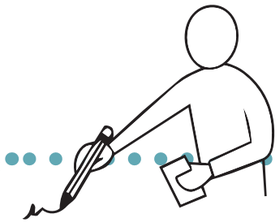
Rückfragen + Pause (10 Minuten)





Arbeitsphase

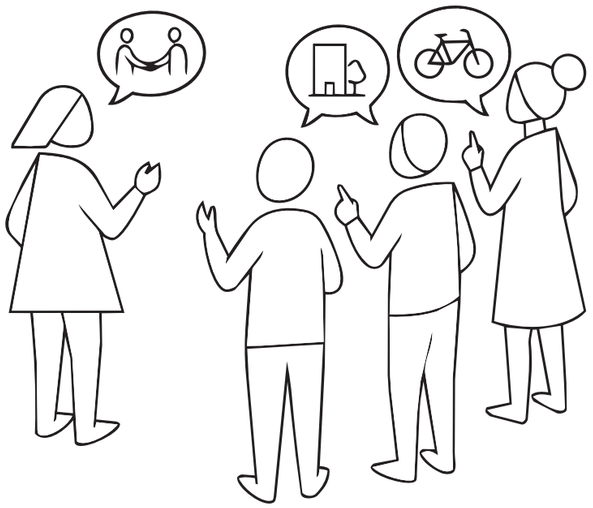
Diskussion der städtebaulichen Entwurfsvarianten



Diskutieren und konkretisieren Sie Ihre Entwicklungsvorstellungen, gerne auf dem Plan!

Drei Thementische:

1. Erschließung & Mobilität
2. Städtebau & Gebäudetypen
3. Freiraum



nach 20 min:
Wechsel der Thementische

Arbeitsphase

Variantenvergleich | Live-Abfrage Mentimeter

<u>Schwerpunktfragen zu den Themen:</u>

Städtebau und Gebäudetypen

Erschließung und Mobilität

Freiraum



AUSBLICK

Zusammenfassung der Ergebnisse +

Überarbeitung der Varianten +

2. Workshop = Prüfwerkstatt
vstl. im 1. Quartal 2027