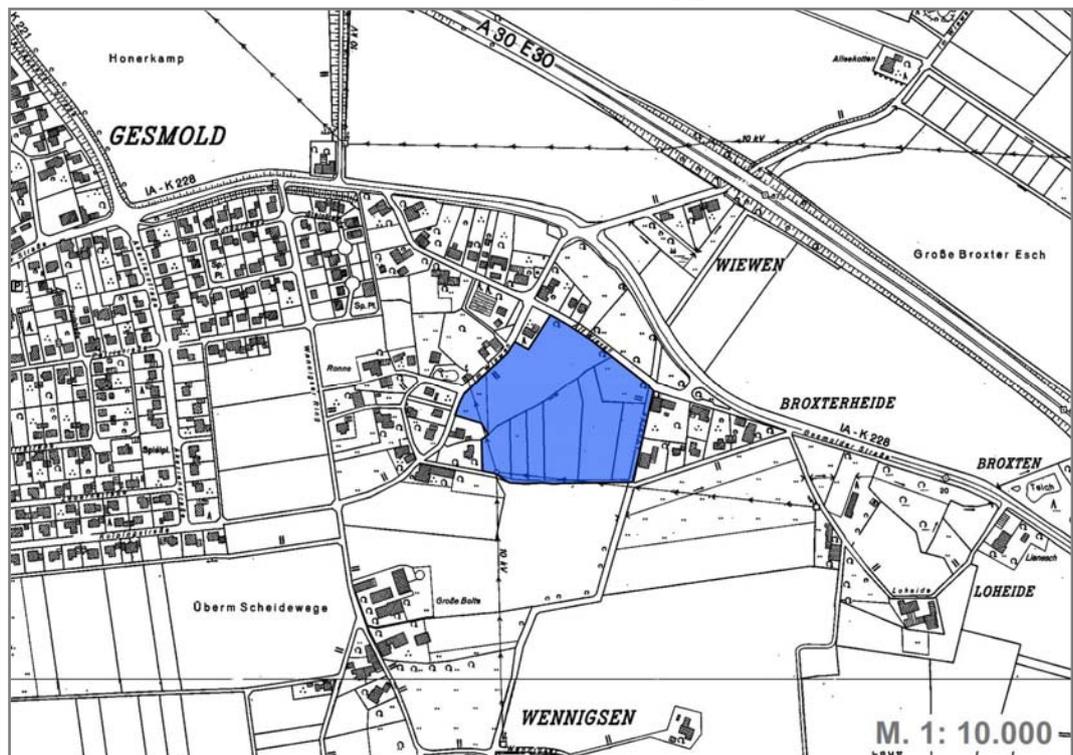


Bebauungsplan „Im Wievenkamp“

- frühzeitige Beteiligung -

Kurzerläuterung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB)



KURZERLÄUTERUNG ZUR FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (§§ 3 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

1. Verfahrensrechtliche Hinweise

Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sollen für die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden. Mit Hilfe der Behörden soll dabei frühzeitig der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung bestimmt werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem nachgeordneten Verfahrensschritt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ liegt in der Stadt Melle, Ortsteil Gesmold, westlich der Straßen *Im Wieven*, östlich der Straße *Broxterheide* und südlich der Straße *Alt Wieven*. Er umfasst dort die Flurstücke 42/6, 46/2, 47, 48, 49 und 50 sowie in Teilen die Flurstücke 51 und 142/6 der Flur Nr. 002, Gemarkung Wennigsen (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,9 ha.

Dem Plangebiet liegt kein Bebauungsplan zugrunde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle weist für den Geltungsbereich eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ausgewiesen werden. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Planungsanlass-, ziele

Aufgrund der allgemein positiven Entwicklung der vergangenen Jahre herrscht im Ortsteil Gesmold ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum. Die Fläche zwischen den Straßen *Im Wieven* und *Broxterheide* bietet sich für eine Siedlungserweiterung sehr gut an, stellt sie doch einen Lückenschluss zwischen dem Baugebiet ‚Broxterheide‘ und der Bestandsbebauung entlang der Straße *Im Wieven* dar.

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die bereits vorhanden, das Plangebiet im Norden, Osten und Westen begrenzenden Straßen *Im Wieven*, *Alt Wieven* und *Broxterheide*.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, ein gemischtes Baugebiet zu entwickeln, das möglichst viele unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen und sich somit zu einem sozial durchmischten und lebendigen Quartier entwickeln soll.

Daher sind unterschiedliche Haustypen vorgesehen, vom Mehrfamilienhaus, über das Reihen- und Doppelhaus bis hin zum Einfamilienhaus.

Das Entrée des Baugebietes wird durch vier Mehrfamilienhäuser gebildet. Sie sind städtebaulich so angeordnet, dass sie zum einen straßenbegleitend den Eingang zum Baugebiet flankieren. Zum anderen stellen sie die Raumkanten des südlich anschließenden Quartiersplatzes dar. Die für die Mehrfamilienhäuser benötigten Stellplätze sollen – um den öffentlichen Straßenraum zu definieren und baulich-räumlich zu fassen – hinter den Mehrfamilienhäusern angeordnet werden. Somit soll verhindert werden, dass der Straßenraum von abgestellten PKW dominiert wird.

Im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser im Norden, wo die Ringstraße sich verzweigt, ist ein Quartiersplatz vorgesehen. Hier soll – neben der Möglichkeit von E-Ladesäulen und Carsharingangeboten – auch Platz für spontane Begegnungen der Bewohner des Quartiers sein. Daher wird der Platz mit einer hohen Aufenthaltsqualität in einem späteren Detailentwurf ausgestaltet werden, der u. a. auch Spielgeräte, Bänke etc. aufweisen wird. Die Lage des Quartiersplatzes wurde bewusst am Eingang des Baugebietes gewählt, damit auch spontane und ungezwungene Begegnungen möglich werden: am Quartiersplatz kommen alle vorbei! Nutzungsmischung und Lage sollen einen lebendigen Ort gewährleisten.

An den Quartiersplatz angrenzend sind Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Somit wird der Quartiersplatz von vielen unterschiedlichen Wohnformen eingerahmt.

Das Baugebiet wird durch eine Ringstraße, die für den motorisierten Autoverkehr nur eine Anbindung an die Straße *Alt Wieven* besitzt, erschlossen. Somit kann auf Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden. Die städtebauliche Grundidee ist dabei, dass die höchste bauliche Dichte (Mehrfamilienhäuser) sich gleich am Anfang des Baugebietes im Norden anordnet und dann in Richtung Süden immer weiter abnimmt (vom Doppelhaus zum Einfamilienhaus). Somit werden diejenigen Haustypen, die einen höheren Verkehr induzieren, gleich am Anfang des Baugebietes platziert, um den motorisierten Autoverkehr innerhalb des Quartiers so gering wie möglich zu halten.

Darüber hinaus ist eine Ost-West-Fuß- und Radwegeverbindung zu den Straßen *Im Wieven* und *Broxterheide* vorgesehen, die auch eine Verbindung zum nördlich gelegenen Quartiersplatz beinhaltet. Diese Verbindung soll für die Teilstücke ‚Ringstraße <-> *Im Wieven*‘ und ‚Ringstraße <-> *Broxterheide*‘ so ausgebaut werden, dass sie im Notfall als zusätzliche Ein- und Ausfahrt (für Rettungsfahrzeuge, aber auch für Anwohner) dienen kann. Somit stünden – nur im Notfall – zwei weitere Gebietsein- und ausfahrten zur Verfügung, sollte die reguläre Zufahrt im Norden durch einen Rettungseinsatz einmal versperrt sein. Die Fuß- und Radwegeverbindung wird abzapollern sein, damit sie tatsächlich auch nur für den Notfall genutzt werden kann.

Südlich der Fußwegeverbindung sind dann vornehmlich nur noch Einfamilienhäuser vorgesehen. Das Baugebiet grenzt sich dann im Süden durch einen anzulegenden Gehölzstreifen vom Landschaftsraum ab und wird den Siedlungsrand abrunden.

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Lediglich für die vier Mehrfamilienhäuser im Norden ist darüber hinaus ein zusätzliches Staffelgeschoss erlaubt. Neben den ortstypischen geneigten Walmdächern sollen auch Flachdächer ermöglicht werden. Diese sollen dauerhaft begrünt werden und somit einen Beitrag

zur umweltverträglichen Entwicklung des Baugebietes leisten. Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Grundstücken und der Ausschluss von sog. „Steingärten“ sollen diesen umweltverträglichen Entwurfsansatz unterstützen. Sowohl der Straßenraum, als auch die Fuß- und Radwegeverbindung sollen alleeartig angelegt werden und bei heißen Sommern durch Schattenwurf die Aufheizung der versiegelten Straßen- und Wegeflächen reduzieren.

4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden zwei Gutachten für den Themenkomplex Immissionsschutz erarbeitet: Zum einen der Fachbeitrag Schallschutz: Verkehrslärm und zum anderen eine Geruchsimmissionsprognose. Diese wurden durch das Gutachterbüro RP Schalltechnik, Osnabrück, erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass (a) bei entsprechenden Festsetzungen (Ausweisung von Lärmpegelbereichen) und (b) in Bezug auf Geruchsimmissionen eine Entwicklung des Baugebietes aus Immissionsschutzsicht unbedenklich ist. Beide Gutachten werden als Anlage dieser Kurzbegründung dem Bebauungsplan beigelegt.

5. Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplanes „Im Wievenkamp“ erfolgt im Trennsystem mit Anbindung an die in der Umgebung vorhandenen Entwässerungssysteme.

Regenwasser

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Wohnbaugrundstücken oder der direkten Umgebung ist wegen der Baugrundbeschaffenheit (niedriger Kf Wert, geringe Versickerungsrate, zeitweilig hoch anstehender Grundwasserstand) nicht möglich.

Aufgrund dessen wird das Niederschlagswasser über Hausanschlussleitungen von den einzelnen Mehrfamilienhausgrundstücken abgeleitet in die öffentliche Kanalisation. Die geplanten öffentlichen Regenwasserkanäle sammeln das anfallende Niederschlagswasser und leiten es aus dem Baugebiet in Richtung Norden zur Straße *Alt Wieven*. Im Bereich der geplanten westlichen Zufahrt in das Baugebiet besteht eine Durchleitung unter der Straße in das nördlich der Straße *Alt Wieven* befindliche Regenrückhaltebecken. Die neue Regenwasserkanalisation wird in diesem Bereich an die Bestandskanalisation angeschlossen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken hat nach erster Einschätzung ausreichende Volumina, den erhöhten Oberflächenabfluss aus dem geplanten Baugebiet zu retendieren. Darüber hinaus stehen in direktem Anschluss zum Regenrückhaltebecken öffentliche Flächen zur Verfügung, auf denen erforderlichenfalls eine Erweiterung der Regenrückhaltung vorgenommen werden kann.

Die Randbebauung des Gebietes, welche im Westen über die Straße *Im Wieven* verkehrlich erschlossen wird, entwässert über die Bestandskanalisation in das vorgenannte Regenrückhaltebecken.

Schmutzwasser

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser soll über Schmutzwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum in nördliche Richtung entsprechend dem Geländegefälle (parallel zur Regenwasserkanalisation) aus dem Gebiet hinausgeführt werden. In der nordwestlichen Ecke des Baugebietes im Straßenseitenraum der Straße *Alt Wieven* findet sich eine Schmutzwasserpumpstation, über welche die Abwässer

mittels einer Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Gesmold gefördert werden. Der öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird nach Verlassen des Baugebietes ca. 20 m in der Straße *Alt Wieven* verlegt und an die vorgenannte Pumpstation angeschlossen.

Die Randbebauung des Gebietes, welche im Westen über die Straße *Im Wieven* verkehrlich erschlossen wird, entwässert über die Bestandskanalisation in die vorgenannte Pumpstation.

6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aussagen bezüglich Umweltauswirkungen oder Ausgleichsmaßnahmen liegen zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt. Die Ergebnisse liegen zur öffentlichen Auslegung vor und fließen in den Umweltbericht ein.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht:

Ein Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 17.01.2020
Lh/Mi -909.019

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR