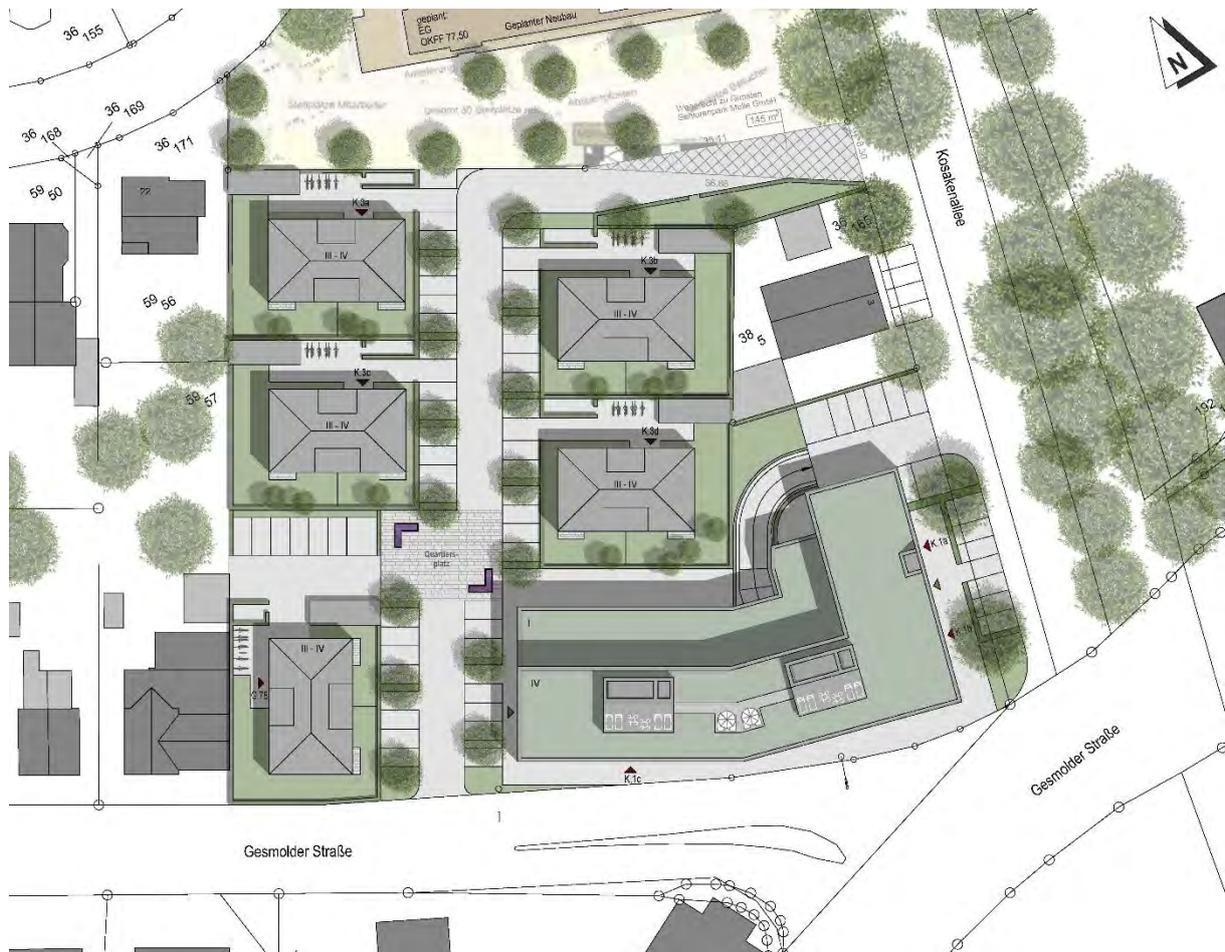


Pflichtenheft

als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses
für einen Angebots-Bebauungsplan
„Kosakenallee – 3. vereinfachte Änderung“

Bauvorhaben: Wohnpark Kosakenallee, Melle



Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet

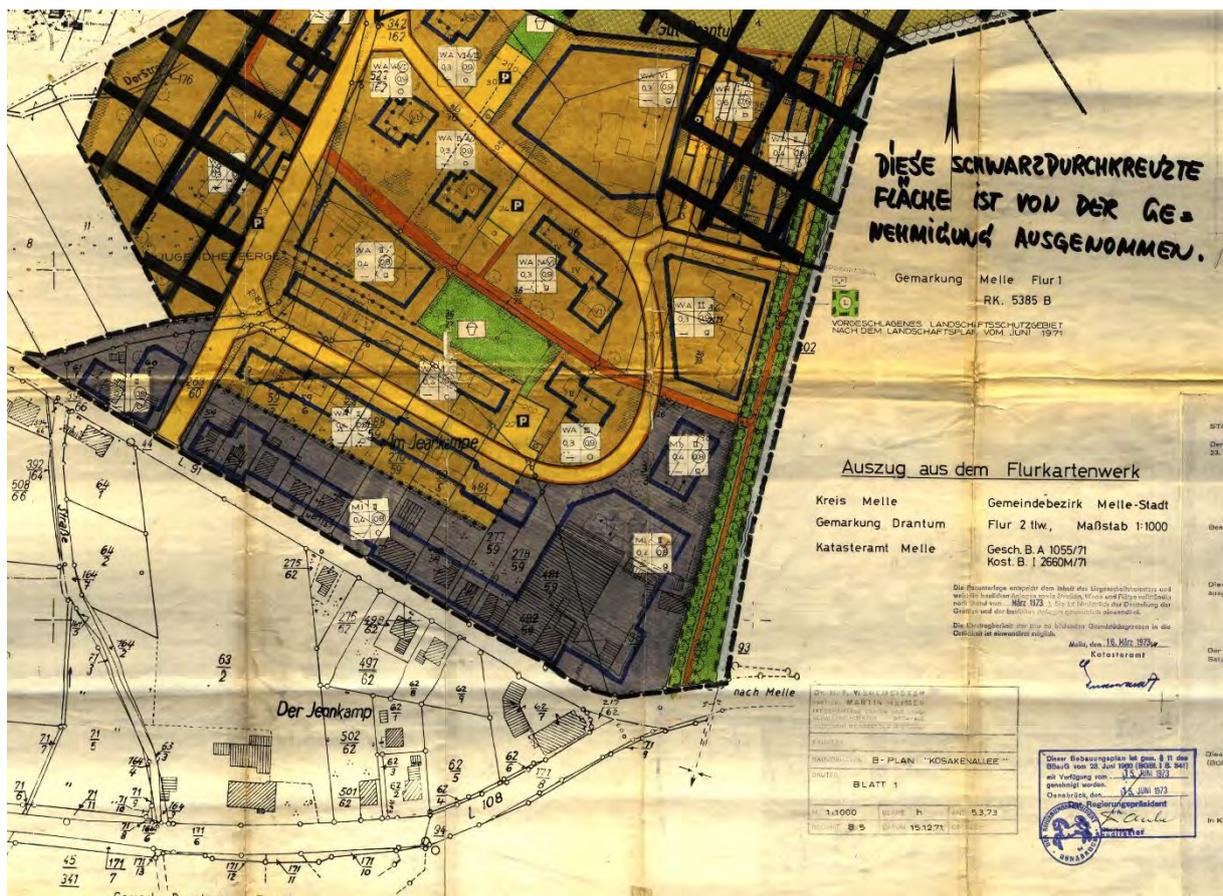
Das ca. 7.000 m² große Plangebiet liegt im westlichen Stadtzentrum Melle, im Ortsteil Drantum. Das direkte Umfeld ist durch Wohnbebauung, bzw. im Süden durch Schulgebäude geprägt. Es liegt am Kreuzungsbereich der Gesmolder Straße und Kosakenallee. Die Kosakenallee führt zur Grün- und Freizeitanlage Grönenbergpark.



Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kosakenallee“ aus 1973 setzt für dieses Grundstück ein Mischgebiet, maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8, sowie geschlossene Bauweise fest. Das Vorhaben entspricht nicht mehr den Zielen des Bebauungsplans, daher muss zur Realisierung des Bauvorhabens der Bebauungsplan geändert werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.



Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Wohnpark Kosakenallee GmbH mit Sitz in Melle.

Die südlich angrenzende Gesmolder Straße sowie die Kosakenallee gehören der Stadt Melle. Die westlichen und nördlichen Grundstücke sind in privater Hand, ebenso das Grundstück Kosakenallee 3 (Flurstück 38/5 und 36/165).



Städtebauliche Zielsetzung / Entwurfsidee

Der seit den 1960er Jahren auf dem Grundstück angesiedelte Gewerbebetrieb stellt städtebaulich wie architektonisch einen Bruch mit dem baulichen Umfeld dar. Mit der Bauaufgabe besteht die Möglichkeit, hier ein Stück Stadtreparatur zu leisten und mit einer angemessenen Architektur zur Konsolidierung des Wohnumfeldes beizutragen. Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Das städtebauliche Konzept zeigt die Planung für eine Entwicklung mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe. Die Nachverdichtung in zentralen Lagen in Melle-Mitte entspricht den Handlungsfeldern der Stadt Melle. Das Grundstück ist zentral gelegen mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen. Die angestrebte dichtere und höhere Bebauung entlang des innerstädtischen Straßenzuges trägt dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Rechnung.



Eine urban geprägte Nord-Süd-Achse, bildet das Rückgrat des Quartiers und dient - als „soziale Mitte“ - sowohl der Erschließung als auch der kommunikativen Begegnung der Bewohner. 5 Wohnhäuser und ein in seiner Höhe und Kubatur markantes 4-geschossiges Gebäude (Baukörper 1) als kantenbildender Riegel und Auftakt des neuen Wohnquartiers gruppieren sich um diese Achse. Ein Quartiersplatz bildet den Übergang zum privaten Wohnen. Die Wohnhäuser sind mit Walmdächern geplant, der Baukörper 1 mit Flachdach mit Dachterrassen für gemeinschaftliche Treffen der Bewohner. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bzw. ebenerdig nachgewiesen. Im 4-geschossige „Baukörper 1“ sind im Erdgeschoss 3 Ladenlokale geplant, in den oberen Geschossen ca. 36 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 40 m²- 60 m². Damit soll der Wohnraumbedarf auch für ältere oder alleinstehende Menschen erfüllt werden. Die 5 Wohnhäuser sind geplant mit jeweils 7 Wohnungen zwischen 60m² und 75m² verteilt auf 4 Geschosse. Insgesamt sind 71 Wohnungen geplant.

Das Grundstück wird über die Gesmolder Straße und die Kosakenallee erschlossen.

Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Laerbachs, der Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erfolgt über eine Regenwasserrückhaltung auf eigenem Grundstück. Die Ausgestaltung und Dimensionierung ist im Bauleitplanverfahren zu ermitteln.

Das Thema Erschließung und Stellplätze ist im Planverfahren näher auszugestalten.

Die ökologischen Belange werden besondere Beachtung finden:

- hoher Energiestandard über die gesetzlichen Vorgaben hinaus,
- passive Solarnutzung durch konsequente Ausrichtung der Wohnungen nach Südwesten,
- Nutzung regenerativer Wärmequellen wie Anbindung an das Fernwärmenetz,
- Nachweis von Fahrradabstellanlagen alternativ zu PKW-Stellplätzen,
- Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch höhere Geschossigkeit,
- verdichtete Bauvolumen wie Mehrfamilienhäuser, bzw. Geschosswohnungsbau reduzieren die Flächeninanspruchnahme pro Bewohner,
- die Innenentwicklung reduziert die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich,
- Beleuchtung von Grundstücken und Straßen mit hocheffizienten LED-Technik zur Verringerung des Stromverbrauchs,

- Berechnung von Retentionsvolumen in Bezug auf extreme Regenereignisse,
- ca. 0,2 Bäume je Stellplatz
- Verwendung von grünen und lebenden Einfriedungen, grünen Vorgärten und bepflanzten unbebauten Grundstücksflächen,
- Pflanzungen von Arten, die heimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten,
- Gründächer bzw. PV-Anlagen bei geeigneten Dachflächen,
- versickerungsfähiges Pflaster für Stellplatzanlagen bei geeigneten Bodenverhältnissen



Mit der Realisierung des Plangebietes kann unter der Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Aspekte attraktiver neuer Wohnraum in der Stadt Melle geschaffen werden.

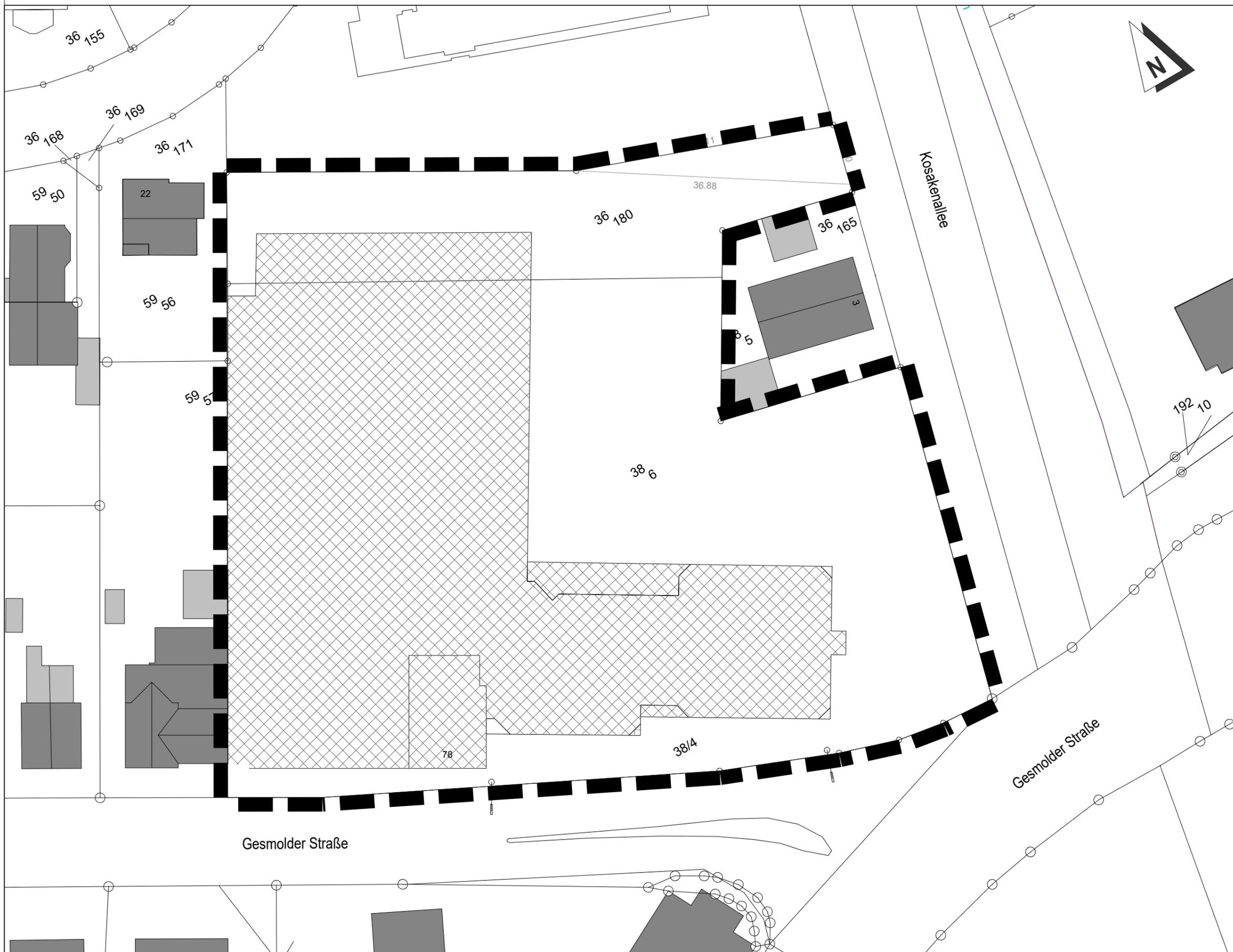
eleks & wilmes PartmbB

Melle, 25.3.2021

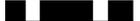


Carsten Wilmes

Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Angebots-Bebauungsplan „Kosakenallee - 3. vereinfachte Änderung“



**Bestands-
situation**

Legende:

räumlicher Geltungsbereich des
Angebots-Bebauungsplanes

Maßstab: 1:500
Planungsstand: 25.03.2021
Carsten Wilmes, Architekt

Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Angebots-Bebauungsplan „Kosakenallee - 3. vereinfachte Änderung“



Städtebauliches Vorkonzept

Legende:

 räumlicher Geltungsbereich des Angebots-Bebauungsplanes

Maßstab: 1:500
 Planungsstand: 25.03.2021
 Carsten Wilmes, Architekt

Wohnpark Kosakenallee

Ökologische Belange in der Bauleitplanung – Nachhaltige Wohnbauentwicklung Bebauungsplan „Kosakenallee – 3. vereinfachte Änderung“



Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 das Konzept der Ökologischen Belange in der Bauleitplanung beschlossen. Nachhaltige Maßnahmen sind in der Bauleitplanung zur berücksichtigen. Die folgende Liste dient dem Überblick über die in diesem Bebauungsplan eingeflossenen Maßnahmen.

Die Maßnahmenübersicht stellt Möglichkeiten dar, die geeignet sind, das formulierte Leitbild der nachhaltigen Wohngebieten zu erreichen. Die Maßnahmenübersicht umfasst beispielhafte technische und bauliche Maßnahmen, die auf den öffentlichen und/oder privaten Flächen umgesetzt werden können.

A	Regelung durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder durch eine kommunale Satzung
B	Regelung in den Grundstückskaufverträgen (teilweise in Form von städtebaulichen Verträgen)
C	Freiwillige Umsetzung ohne verbindliche Regelung ggf. unterstützt durch Information und Beratung
D	Umsetzung in der Erschließungsplanung bzw. Siedlungsentwicklung
E	Planerische Überlegungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
/	Oder
+	Und

Handlungsfeld Energie				
Maßnahme	Beschreibung	Empfehlung	Leitbild	Umsetzung
Photovoltaik	Erzeugung von Strom über Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an Fassaden	(A) / B / C / E	5	B
Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Flachkollektor	Erzeugung von Wärme und Kälte in geringer Tiefe mit Flachkollektoren	C	5	
Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonde	Erzeugung von Wärme und Kälte mit Tiefenbohrungen und oberflächennaher Geothermie	C	5	
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Erzeugung von Wärme und Kälte aus der Umgebungsluft mit einer Wärmepumpe	C	5	
Grundwasser-Wärmepumpe	Erzeugung von Wärme und Kälte aus Grundwasser mit einer Wärmepumpe	C	5	
Kalte Nahwärme	Nutzung von regenerativen Wärmequellen und Verteilung über ein kaltes Nahwärmenetz	B / C / E	5	
Wärmenetz	Verteilung von Wärme in einem Nahwärmenetz aus verschiedenen Erzeugungsanlagen	(A) / B / C / E	5	D
Abwasser-Wärmepumpe	Nutzung der Wärme aus Abwasserkanälen	C	5	
Solarthermie	Erzeugung von Wärme auf Dachflächen, Car-Ports, Garagen	B / C / E	5	
Passive Solarnutzung	Nutzung der Solarenergie zur Beheizung des Gebäudes ohne technische Anlagen	B / C	3, 5	
Blockheizkraftwerk (BHKW)	Erzeugung von Strom und Wärme in einer KWK-Anlage mit Biogas oder Biomasse (z.B. Holzhackschnitzel) als Brennstoff	B / C	5	
Holzheizung	Erzeugung von Wärme in einer Holzheizung mit Holzhackschnitzeln, Pellets, Holzbriketts oder Scheitholz als Brennstoff	C	5	
Kühlung	Erzeugung von Kälte mit selbst erzeugtem Strom, mit Solarthermie oder mit Abwärme aus einem BHKW	C	3, 5	
Energiestandards	Energiestandards für Wohngebäude, welche über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Z.B. kfw-Standards	B / C	5	C
Energieberatung	Beratung von Bauherren und Entwurfsverfassern zu den Möglichkeiten der Einsparung oder nachhaltigen Erzeugung von Energie und Wärme	C	5	
Nachhaltige Gebäudetechnik	Gebäudetechnik, die nachhaltigen Standards entspricht, um Energieverluste zu vermeiden und Ressourcen zu schonen	C	5	

Energiearme und ökologische Baumaterialien	Verwendung von ökologischen Baustoffen ohne bedenkliche Inhalte mit geringer grauer Energie und auf Basis natürlicher, nachwachsender Rohstoffen	B / C	5	
--	--	-------	---	--

Handlungsfeld Mobilität				
Maßnahme	Beschreibung	Empfehlung	Leitbild	Umsetzung
Fuß- und Fahrradwege	Bau eines sicheren und attraktiven Fuß- und Fahrradwegenetzes zur Förderung der umweltfreundlichen Nahmobilität	D / E	1, 6, 7	
Stellplatznachweis	Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze zur Reduzierung der versiegelten Fläche auf dem Grundstück	A	1, 6, 7	
Alternative Stellplatznachweise	Nachweis von Fahrradabstellanlagen oder Sharing-Angeboten alternativ zum PKW-Stellplatz	A	1, 6, 7	
Mobilitätsstation	Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote an zentralen Stellen	C / D / E	1, 6, 7	
Radabstellanlagen	Sichere und überdachte Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum	A / D	1, 6, 7	D
Shared Mobility	Gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen, E-Rollern, Fahrrädern etc.	C	1, 6, 7	

Handlungsfeld Fläche und Bebauung				
Maßnahme	Beschreibung	Empfehlung	Leitbild	Umsetzung
Geschossigkeit	Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit	A + E	1, 4	A + E
Verdichtete Bauformen	Schaffung von verdichteten Bauformen wie z.B. Mehrfamilienhäusern und Reihen- und Kettenhäusern zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner	A + B + E	1, 4	A + E
Reduzierung der überbaubaren Fläche	Geringe Grundflächenzahl zur Reduzierung der versiegelten Fläche auf dem Grundstück	A + E	1, 3, 4, 7	
Dachbegrünung	Begrünung von Dachflächen zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Gebiets sowie zur Einsparung von Energie und Kosten	A / B / C	1, 3, 4, 5	A (teilw)
Fassadenbegrünung	Begrünung von Fassaden zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Gebiets sowie zur Einsparung von Energie und Kosten	B / C	1, 4, 5	
Innenentwicklung	Priorität der Innenverdichtung und Verzicht auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich	A + D + E	1, 6	A + E
Erschließungsflächen	Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen	A + D + E	1, 4	

Materialität von Oberflächen	Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien im Straßenraum und auf den Grundstücken	A + D	1, 4, 7	A
------------------------------	--	-------	---------	---

Handlungsfeld Wasser und technische Infrastruktur

Maßnahme	Beschreibung	Empfehlung	Leitbild	Umsetzung
LED-Beleuchtung	Beleuchtung von Grundstücken und Straßen mit hocheffizienter LED-Technik zur Verringerung des Stromverbrauchs und zur artenschutzgerechten Beleuchtung	A / B / C / D	2, 5	A
Versickerungsfähige befestigte Flächen	Wasserdurchlässige Befestigungsflächen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs	A / B / C / D	1, 3, 4, 7	A (teilw)
Wassersensible Straßengestaltung	Gestaltung der Straßenräume mit Retentionsflächen und Freiflächen zum Schutz gegen Überflutung bei Starkregenereignissen	D	1, 3, 4, 7	
Regenwassernutzung	Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs	C	3, 5	
Grauwassernutzung	Nutzung von Grauwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs und zur Reduktion des Abwassers	C	3, 5	
Flächenversickerung	Versickerung von Regenwasser auf versickerungsfähigen Flächen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs	A / B / C	4, 7	
Muldenversickerung	Versickerung von Regenwasser in Mulden mit Stauvolumen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz vor Überflutung	A / B / C	4, 7	
Mulden-Rigolenversickerung	Versickerung von Regenwasser in Mulden-Rigolensystemen mit hohem Stauvolumen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz vor Überflutung	A / B / C	4, 7	
Urbane Retentionsflächen	Nutzung von urbanen Flächen als temporären Retentionsräumen zum Schutz vor Überflutung	D + E	1, 4	
Offene Wasserflächen	Offene Wasserflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität durch Kühlung im Sommer, erhöhen die Biodiversität und verbessern das Kleinklima	A / B / C	4, 7	
Siedlungswasserwirtschaft	Berechnung des Retentionsvolumens in Bezug auf extremere Ereignisse (aktuell 10jähriges anstatt 5jähriges Ereignis)	D + E	3, 4	D + E
Regenrückhaltung	Bau von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken	D + E	2, 4, 7	

Handlungsfeld Freiraum und Grün					
Maßnahme	Beschreibung	Empfehlung	Leitbild	Umsetzung	
Einfriedungen und Stützmauern	Verwendung von lebenden und grünen anstatt fester Einfriedungen sowie Verwendung von z.B. Natursteinmauern oder Böschungen	A / C	2, 7	A	
Pflanzgebote	Pflanzungen auf Privatgrundstücken in Bezug auf den Grad der Versiegelung	A	2, 7		
Gestaltung der Vorgärten	Vorgaben zur Gestaltung, Versiegelung und Bepflanzung der Vorgärten; Verbot von „Schottergärten“	A / C	1, 2, 7	C	
Unbebaute Grundstücksflächen	Vorgaben zur Gestaltung, Versiegelung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen	A / C	1, 2, 7		
Erhalt von Vegetation und Boden	Vorgaben zum Schutz und zum Erhalt von bestehender Vegetation einschließlich dem Kronentraufbereich und dem darunter liegenden Wurzelraum bei Baumaßnahmen	A / B / D	1, 2, 7		
Pflanzung klimaresilienter Arten	Pflanzung von Arten mit einer hohen Widerstandsfähigkeit gegen sich verändernde klimatische Bedingungen	A / C / D	2, 7		
Pflanzung heimischer Arten	Pflanzung von Arten, die heimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten	A / C / D	2, 7	A	
Artenschutzmaßnahmen	Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden oder durch technische Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität	A / C	2	A	
Frischluftschneisen	Schaffung von Frischluftschneisen zur Verbesserung des Kleinklimas	A / C + E	3, 7		
Naturnahe Freiflächen	Pflege der Begrünung nach den Bedürfnissen der heimischen Flora und Fauna (z.B. Wildwiese, Biotope, Streuobstwiese)	A / B / C	2, 7		
Biotopvernetzung	Gezielte städtebauliche Vernetzung von Biotopräumen zum Schutz und Erhalt der Natur und zur Förderung der Biodiversität	A / C	2, 7		
Begrünte Stellplätze	Verwendung von Materialien, die eine vollständige Versiegelung des Bodens vermeiden und Grünflächen integrieren	A / B / C / D	1, 3, 4, 7	A	
Begrünte Straßenräume	Anlage von multifunktionalen (Regenwassermanagement, Schadstofffilterung o.ä.) Grünflächen entlang der Straßen und Wege	C	1, 3, 4, 7	C	