

Pflichtenheft

als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen
Angebotsbebauungsplan

„Baumgarten – 2. Änderung“ Bebauungsplan Stadt Melle – Gesmold

Ausgangslage:

Lage im Dorf: Das circa 3610m² große Plangebiet liegt mitten im Ortskern von Gesmold, an der durch den Ort führenden Gesmolder Straße.

Die Straße ist im Planbereich mit Bushaltestelle und umliegender Infrastruktur das Zentrum mit Nahversorgung im Dorf.

An der Gesmolder Straße befinden sich Gewerbe- und Wohnbauten. Das an das Grundstück direkt anschließende Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt, im weiteren Norden durch Industriehallen für Autohaus, Maschinenbau und Kunststoffformteile.

Lage des Grundstücks im Ort:



Stadtplan Ausschnitt

Bauvorhaben:

Barrierefreie Wohnanlage mit Tagespflege im Dorfkern von Gesmold



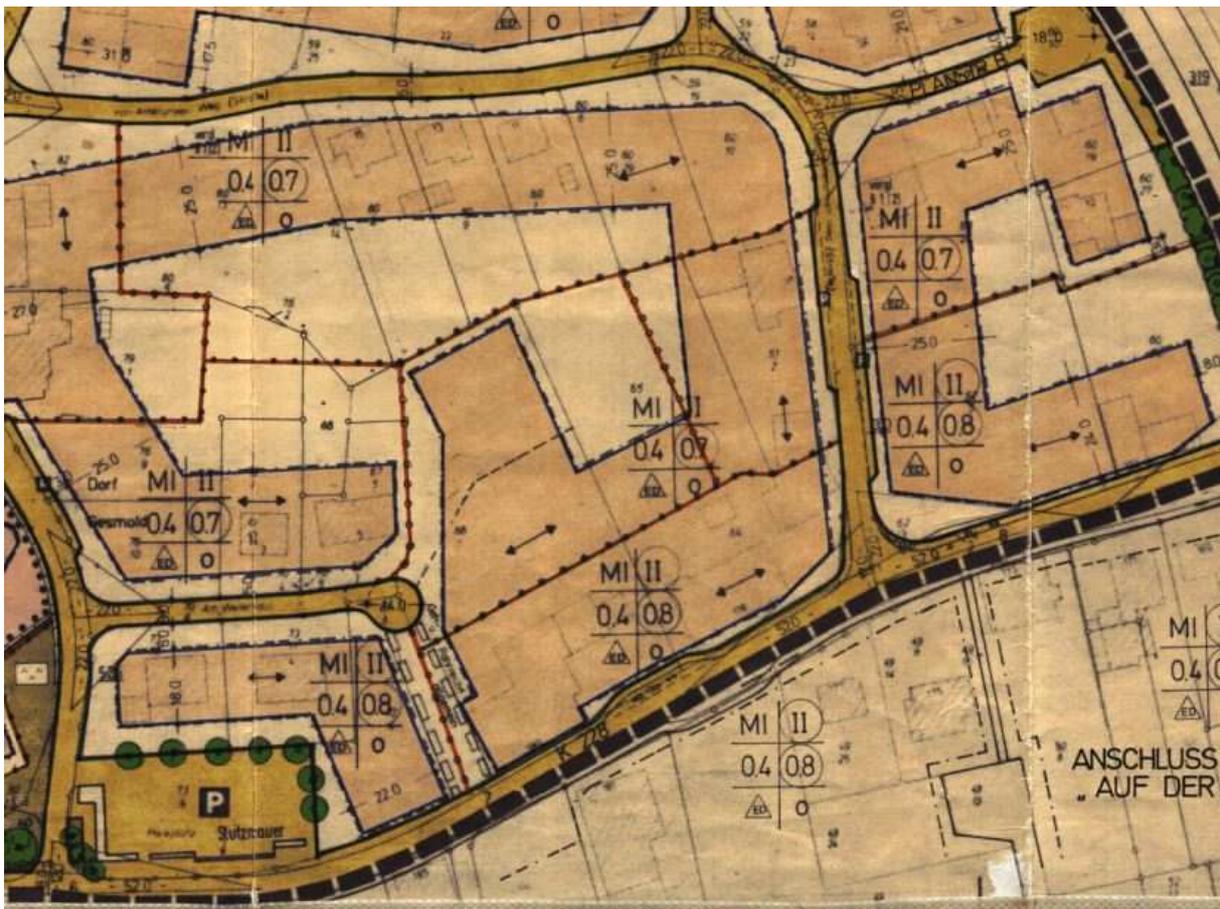
Entwurfskonzept

Planungsrecht:

Der Bebauungsplan „Baumgarten“ der Stadt Melle aus dem Jahr 1981 mit letzter Änderung im Jahr 1985 setzt für das Grundstück ein Mischgebiet, maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) im vorderen Bereich von 0,8, eine Geschossflächenzahl im hinteren Bereich von 0,7, offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser fest. Weitere Vorgaben sind der First- bzw. Traufverlauf in West-Ost Richtung sowie eine mittig durch das Grundstück verlaufende Baugrenze, die die Bebaubarkeit des Grundstücks stark einschränkt.

Der zweite Bauabschnitt entspricht hinsichtlich Baugrenze, Traufverlauf sowie der Anforderung, hier Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen, nicht den Zielen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan muss daher zur Realisierung des Bauvorhabens geändert werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Hierzu ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nötig.



Bebauungsplan „Baumgarten“

Eigentumsverhältnisse:

Das Grundstück mit vorhandenem Wohngebäude an der Gesmolder Straße mit Hausnummer 178 befindet sich im Privatbesitz. Die südlich daran angrenzende Gesmolder Straße gehört der Stadt Melle. Umliegende Grundstücke sind ebenfalls im Privatbesitz.



Ausschnitt Google Maps

Entwurfskonzept / Zielsetzung:

Im Ortskern von Gesmold soll unter den Leitlinien von Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Verwendung von ökologischen Baustoffen eine das Zentrum stärkende gemischte Wohnbebauung mit Tagespflege und Wohnraum entstehen.

Ein besonderes Anliegen der Entwurfsidee ist die Mischung der Nutzung durch Singles, Paare, Familien und insbesondere Senioren. Ortskernnah werden barrierefreie, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen geschaffen und eine gesunde gesellschaftliche Durchmischung und Integration der älteren Dorfbevölkerung „mittendrin“ erzielt. Die umliegende Infrastruktur ist fußläufig erreichbar, und eine lange Selbständigkeit von betagten Menschen wird gefördert und gewährleistet. Umgekehrt wird so auch der gesunde Ortskern zusätzlich belebt und die Attraktivität des Ortes gesteigert.

Die Höhenausprägung des Grundstücks mit einem abfallenden Gelände von einer Geschosshöhe auf ganzer Länge macht sich der Entwurf zunutze für die Bildung von zwei zweigeschossigen langgestreckten Gebäudekörpern mit Staffelgeschoss, die die verschiedenartigen und kombinierbaren Grundrissmodule der ca. 24 Wohneinheiten aufnehmen und für eine einfache barrierefreie Erschließung über Laubengänge aneinanderreihen. Das Projekt soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden und höchste energetische Standards erfüllen.



Entwurfskonzept

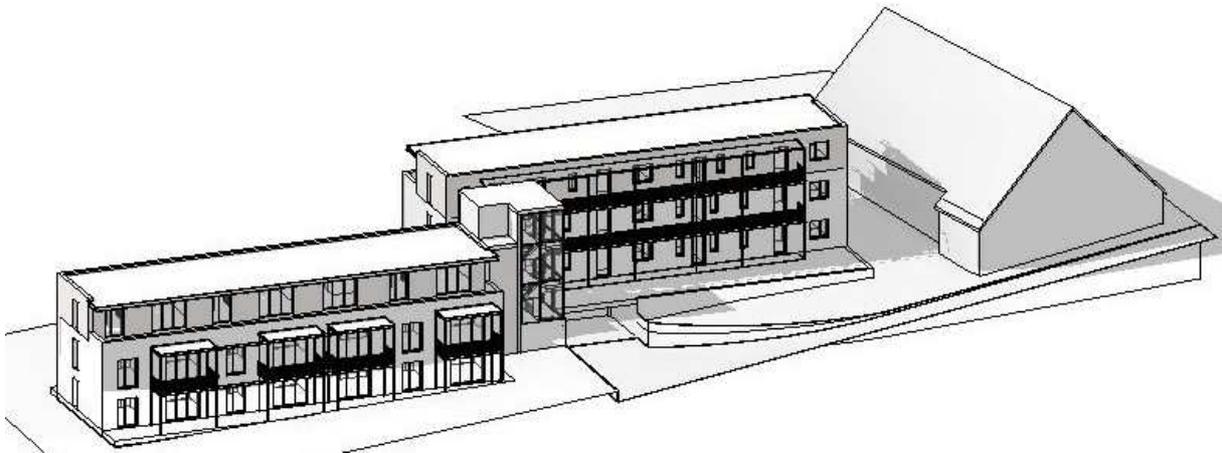
Am Verbindungspunkt der beiden Gebäudekörper ist der zentrale Eingang für alle Bewohner, der barrierefrei und über den gemeinsamen Platz mit Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten erreicht wird. Ein Aufzug und stufenlose Laubengänge führen zu den Wohnungen.

Die insgesamt 24 Wohneinheiten in Erdgeschoss, Obergeschoss und Staffelgeschoss bieten alle Wohnungsgrößen von ca. 40m², ca. 65m², bis ca. 130m² und können damit dem Bedarf von Bewohnern in unterschiedlichen Lebensphasen entsprechen. Dem demographischen Wandel und damit der Verkleinerung der Haushaltsgrößen wird ebenfalls flexibel entsprochen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden im Wesentlichen auf einem Parkdeck im belichteten und belüfteten Untergeschoss geschaffen, sodass ein Großteil des Grundstücks unversiegelt bleiben kann und Emissionen für die Anlage und Nachbarn auf ein Minimum begrenzt werden.

Das Grundstück wird von der Gesmolder Straße erschlossen.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse im nördlichen Bereich.



Skizze 3D - Modell

Folgende ökologische Belange werden insbesondere Beachtung finden:

- Hoher Energiestandard über die gesetzlichen Vorgaben hinaus
- Nutzung regenerativer Energien
- Flachgeneigte Dächer zur Gewinnung regenerativer Energien bzw. Dachbegrünung
- Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch kompakte Bauweise und Ausnutzung der Geschossigkeit
- Verdichtetes Bauvolumen und Unterbringung von Stellplätzen reduzieren die Flächeninanspruchnahme pro Bewohner
- Die Nutzung der freistehenden Fläche reduziert die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich
- die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung wird genutzt (Straßen, Strom-, Wasser-, Entwässerungs-, Telefonleitungen usw.)

Mit der Realisierung der Bauaufgabe kann unter sozio-ökologischen und städtebaulichen Aspekten im Ortskern von Gesmold attraktiver, bezahlbarer und der gesellschaftlichen Entwicklung angepasster Wohnraum geschaffen werden, der dem Zersiedeln an den Ortsrändern entgegenwirkt und im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens darstellt.

Die hier erwirkte Nachverdichtung in zentraler Lage in einem funktionierenden Ortskern entspricht den Handlungsfeldern der Stadt Melle. Diesem Ziel mit dem angestrebten Mix kann nur durch eine gewissen Baudichte und Kubatur des Baukörpers entsprochen werden, welcher auf dem Grundstück seinen Platzbedarf fordert. Die angestrebte höhere Auslastung des Grundstücks durch dichtere Bebauung im Ortskern trägt dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Und stellt das Gegenkonzept zum Bauen in Randgebieten/im Außenbereich dar. Zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit unseren Ressourcen gehört die Nutzung und Auslastung von gegebenen freien Flächen und damit die Schonung von unbebautem Boden.

RMN Architekten

Osnabrück, 20.05.2021



Andreas Niekamp