WOHNUNGSBAU **Grönegau**
Wohnen. Bauen. Gemeinschaft.

Pflichtenheft

Baugebietsentwicklung in Melle-Westerhausen (Projektnr. 2081)

Version 0.2

Historie der Dokumentversionen

Version	Datum	Autor	Änderungsgrund / Bemerkungen
0.1	06.10.2020	Luckas	Ersterstellung Entwurf
0.2	09.06.2021	Luckas	Ergänzung Kap.4

Inhaltsverzeichnis

Historie der Dokumentversionen 2
Inhaltsverzeichnis 2
1 Einleitung 3
1.1 Allgemeines 3
1.1.1 Zweck und Ziel dieses Dokuments 3
1.1.2 Projektbezug 3
1.1.3 Ablage, Gültigkeit und Bezüge zu anderen Dokumenten 3
1.2 Verteiler und Freigabe 3
1.2.1 Verteiler für dieses Lastenheft 3
2 Rahmenbedingungen 4
2.1 Ausgangslage 4
2.2 Flächenverfügbarkeit und vertragliche Bedingungen 4
2.3 Sachstand Vorplanung 5
3 Zielsetzungen der Entwicklung 6
3.1 Zielgruppen, Nachfragesituation 6
3.2 Bebauung und Baudichte 6
3.3 Öffentliche Erschließungs- und Bedarfsflächen 7
3.4 Flächenverhältnisse, Wirtschaftlichkeit 7
4 Städtebaulicher Vorentwurf und Bauleitverfahren 7
4.1 Städtebaulicher Vorentwurf 8
4.2 Bauleitverfahren 9
5 Anhang / Ressourcen 11

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

1.1.1 Zweck und Ziel dieses Dokuments

Für die Baugebietsentwicklung wird dieses Pflichtenheft als vorplanerische Grundlage erstellt und dient primär zur Abstimmung der Projektziele zwischen der Stadt Melle und der Wohnungsbau Grönegau GmbH.

1.1.2 Projektbezug

Aufgrund geringem Baulandangebot und starker Nachfrage nach Baugrundstücken, verfolgt die Wohnungsbau Grönegau GmbH das Ziel der Akquirierung und Entwicklung geeigneter Wohnbauflächen im Stadtgebiet Melle.

Das hier thematisierte Plangebiet liegt in Melle-Westerhausen zwischen Ochsenweg, Eisenbahnstraße und Erlenweg und wird bei der Wohnungsbau Grönegau GmbH unter Projektnr. 2081 geführt.

1.1.3 Ablage, Gültigkeit und Bezüge zu anderen Dokumenten

Ablage erfolgt unter Z:\3. Bauland\01 Baugebiete\2081 - Erlenweg, Westerhausen

1.2 Verteiler und Freigabe

1.2.1 Verteiler für dieses Lastenheft

Rolle / Rollen	Name	Telefon	E-Mail	Bemerkungen

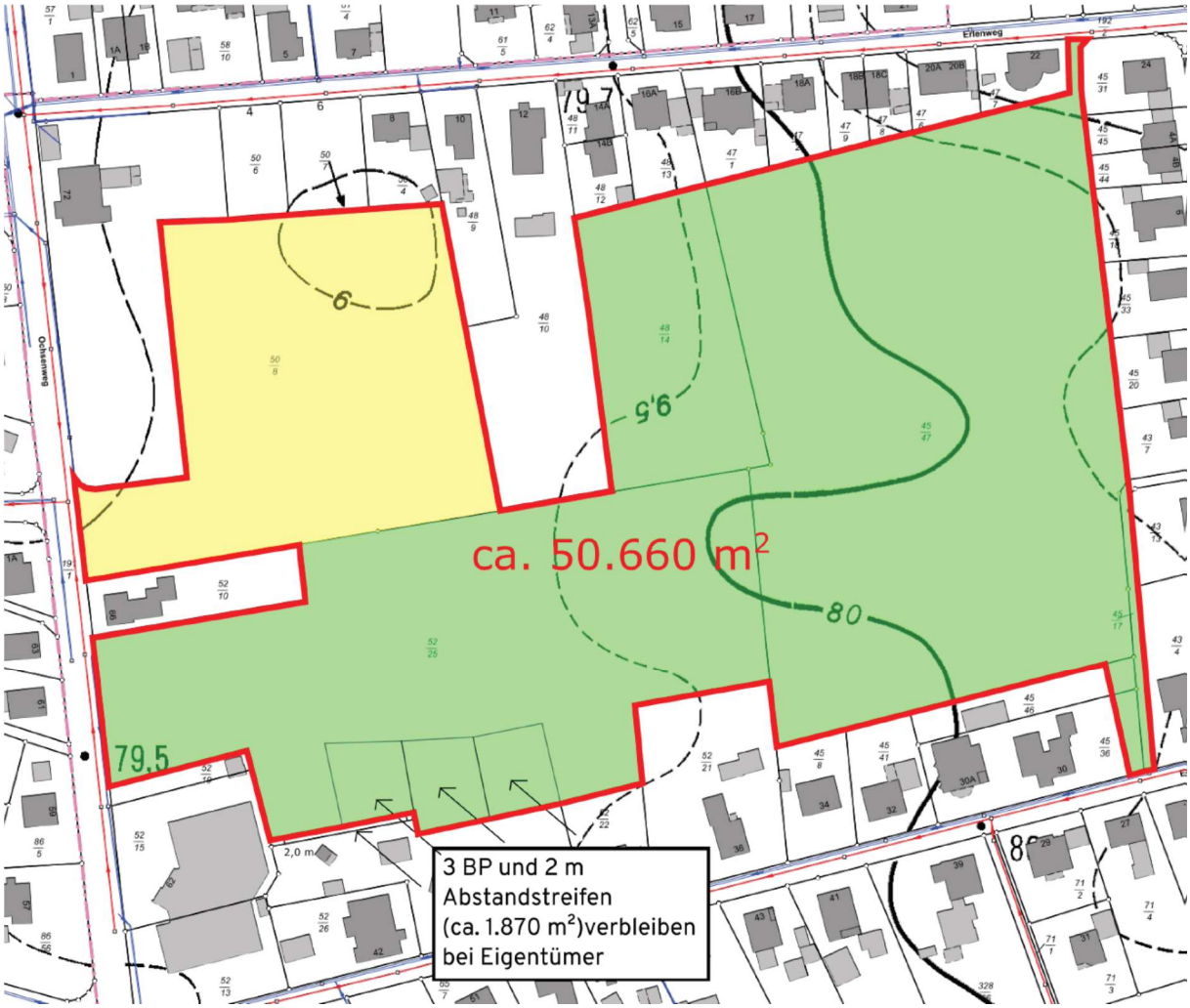
2 Rahmenbedingungen

2.1 Ausgangslage

Die beschriebene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche und entlang der des Ochsenwegs als gemischte Baufläche dargestellt.

2.2 Flächenverfügbarkeit und vertragliche Bedingungen

In untenstehendem Kartenauszug wurden die bisher voraussichtlich zur Verfügung stehenden Flächen rot eingerahmt.



- Mit Ausnahme der Teilfläche aus dem Flurstück 50/8 (gelb) sind die Flächen bereits gesichert. Mit den Eigentümern des Flurstücks 50/8 besteht grundsätzlich Einigkeit über die Bereitstellung der Flächen.

- Im südlichen Bereich verbleibt eine Teilfläche des Flurstücks 52/25 von ca.1.870 m² beim Voreigentümer. Es wurde verhandelt, dass dort drei Baugrundstücke entstehen sollen, die von Norden erschlossen werden. Der genaue Zuschnitt dieser Grundstücke soll nach Klärung der Straßenführung erfolgen.

- Eine Vermessung der Flurstücke 45/46 und 45/36 soll nach Klärung der Straßenführung im Bereich der Anbindung im Südosten an die Eisenbahnstraße erfolgen.

- Die Eigentümer des Grundstücks Erlenweg 12 haben einem Verkauf einer Teilfläche aus dem Grundstück 48/10 bisher zunächst abgelehnt. Die WBG ist bemüht, eine Teilfläche des Grundstücks verfügbar zu machen.

- Den Verkäufern des Flurstücks 45/47 wurde in Aussicht gestellt, dass seitens der WBG vorgeschlagen wird, dass im angrenzenden Bereich an die bestehende Wohnbebauung am Erlenweg möglichst eine 1 ½ -geschossige Bebauung entsteht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planungshoheit aber bei der Stadt Melle liegt.

2.3 Sachstand Vorplanung

- Für den Planungsbereich wurde in 2019 ein Artenschutzgutachten erstellt, das der Entwicklung nicht entgegensteht. Die markanten Einzelbäume sollen erhalten werden (insbesondere die zentral auf der Grünlandfläche stehende Eiche sowie die 4 Linden am Ochsenweg).Nötig wird wie üblich eine jahreszeitliche Begrenzung der Baufeldräumung.

- Seitens des Tiefbauamtes der Stadt gab es den Hinweis, dass im Bereich des Gebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen ist und die Entwässerung grundsätzlich in Richtung Westen zum Flöthegraben vorzunehmen ist. Örtlich gibt es in dem Bereich kaum Gefälle.

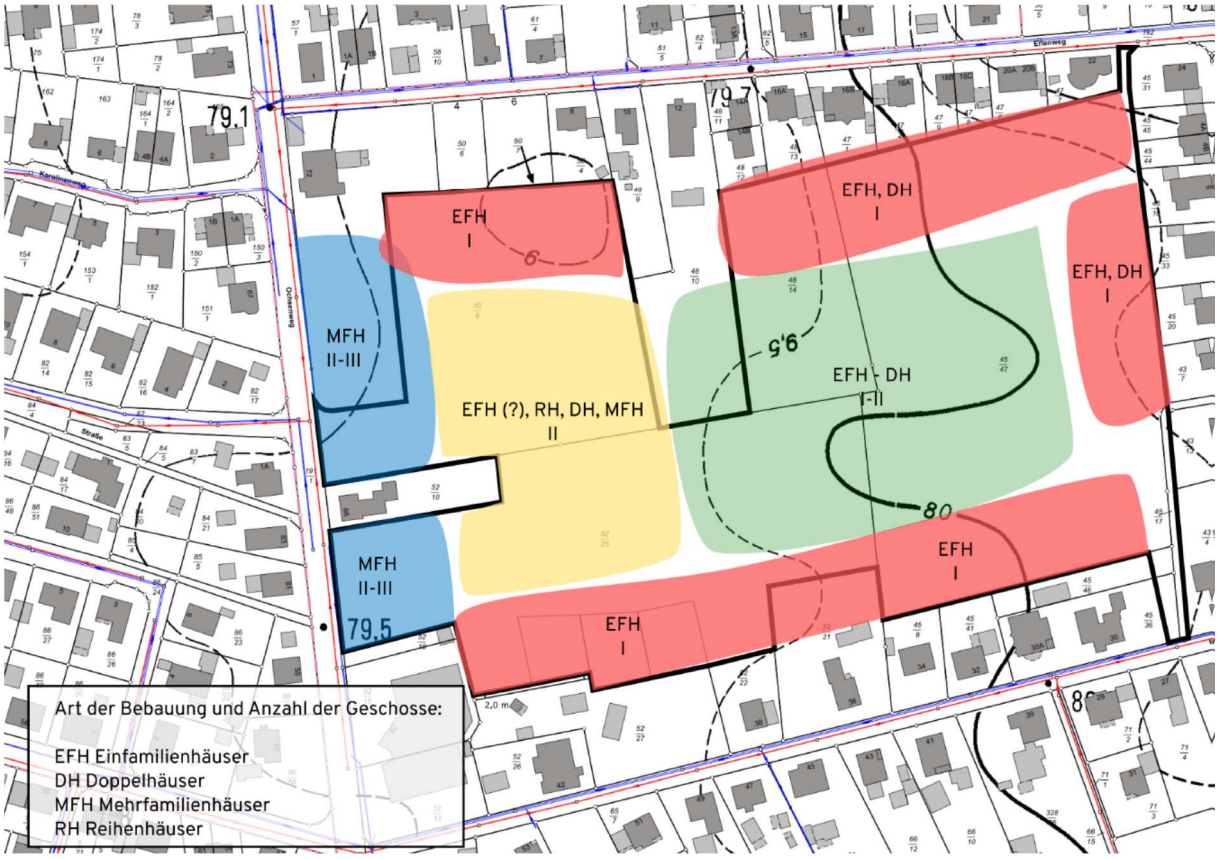
3 Zielsetzungen der Entwicklung

3.1 Zielgruppen, Nachfragesituation

- Überwiegend Selbstnutzer: junge Familien, Paare, Senioren (oft aus größerem Eigentum kommend)
- Auch Kapitalanleger und Investoren: private Investoren für Doppel- oder Mehrfamilienhausbebauung, Immobiliengesellschaften, Bau- und Handwerksbetriebe

3.2 Bebauung und Baudichte

Schematische Darstellung der beabsichtigten Baudichte und Geschossigkeiten:



- Hauptanbindung im Westen vom Ochsenweg als angemessenen Eingangsbereich für das Quartier gestalten
- Nebenanbindung im Osten von Eisenbahnstraße (verkehrsberuhigter Bereich!)
- Ausschließlich MFH am Ochsenweg (blau)
- Mögliche verdichtete Bauweise im Westen des Baugebietes (blau, gelb)
- Übergang zu Altbestand 1-geschossig (rot)
- Im östlichen zentralen Bereich überwiegend EFH und DH (grün)
- Im Bereich des Ochsenwegs sind auch gewerbliche oder soziale Nutzungen möglich.
- Für die verdichtete Bauweise ist eine GRZ von 0,4 – bei städtebaulich gebotenen Verdichtungen auch bis 0,6 - vorzusehen. In diesem Bereich sollte auch die Ausweisung eines „Urbanen Mischgebiets“ in Betracht gezogen werden. In den locker bebauten Bereichen eine GRZ von 0,4

3.3 Öffentliche Erschließungs- und Bedarfsflächen

- Straßenhierarchien (Haupt- und Nebenerschließung) ausbilden. Im Straßenraum sollten Straßenbegleitgrün ausgebildet werden.
- Erschließung mit einem Regelquerschnitt von etwa 6,5 m Breite (Genaue Straßenbreiten sind abhängig von Planung, Straßenhierarchien und beabsichtigter Ausbauart).
- Anbindung an vorhandene Fußwegestrukturen ermöglichen und Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr schaffen. Insbesondere im Süd-Westlichen Teil des Plangebiets sollte eine Fußwegeverbindung zur Eisenbahnstraße und zum Ochsenweg vorgesehen werden
- Größere Parkierungsanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern.
- Naturnah gestaltete Fläche für Regenrückhaltung ggf. mit Löschteichfunktion
- Grün- und Spielflächen als zentralen Quartiersplatz ggf. mit Rückhaltung kombinieren soweit wirtschaftlich darstellbar
- Das Baugebiet sollte durch grünordnerische Maßnahmen gegliedert werden. Kompensationsflächen sollten möglichst zusammenhängend und nicht kleinteilig angelegt werden.
- Frühzeitig sollte bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden, welches die örtlichen Verhältnisse (flache Topografie, Kanalhöhen und Kanaldimensionierungen sowie Retention) betrachtet;
- ebenfalls sollte die Schmutzwasserableitung hinsichtlich der vorhandenen Kanalhöhen überprüft werden; u.U. ist ein SW-Pumpwerk zu berücksichtigen
-

3.4 Flächenverhältnisse, Wirtschaftlichkeit

- Die Summe der öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen sollte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit möglichst 20% der Erwerbfläche nicht überschreiten.

- Reihenhäuser sollten einen hinterliegenden Gartenweg erhalten, der durch die Privaten zu unterhalten ist.

4 Städtebaulicher Vorentwurf und Bauleitverfahren

Unter Berücksichtigung einer seitens der Stadt Melle beauftragten Rahmenplanung des Planungsbüros Cappel + Kranzhoff aus Hamburg hat die Wohnungsbau Grönegau einen eigenen städtebaulichen Vorentwurf erstellt. Dieser soll nach erfolgtem politischem Aufstellungsbeschluss durch ein zu beauftragendes Planungsbüro zu einem Bebauungsplan weiterentwickelt werden.

4.1 Städtebaulicher Vorentwurf

Erschließung

Der städtebauliche Vorentwurf sieht zwei Zufahrtmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vor. Eine Zufahrt soll von Westen auf Höhe der Mozartstraße am Ochsenweg entstehen. Die zweite Zufahrt ist im Osten des Gebietes von der südlich verlaufenden Eisenbahnstraße kommend geplant.

Das Gebiet soll zudem über drei Fuß-und Radwege, im Osten an den Ginsterweg, im Norden an den Erlenweg und im Westen an den Ochsenweg angebunden werden.

Bebauungsstruktur

Das Baugebiet soll sich harmonisch in den örtlich vorhandenen Bestand einfügen, der überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern besteht und nur im Bereich des Ochsenweges mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser aufweist. Die Planung sieht daher am äußeren Rand des Plangebietes, im Anschluss an den Altbestand, ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke für eine eingeschossige Bebauung vor. In den zentraleren Bereichen sind eine Mischung aus Ein- und Doppelhausgrundstücke vorgesehen, für die bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen werden können. Im Nordwesten sollen auch Grundstücke für eine Bebauung mit Reihenhäuser vorgehalten werden. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sieht die Planung ausschließlich entlang des Ochsenweges vor.

Grünstrukturen und Entwässerung

Im Osten des Gebietes ist eine zentrale Grünfläche vorgesehen, die über zwei Fuß-/ und Radwege erreichbar ist. Auf dieser Fläche soll ein Spielplatz angelegt und eine Bepflanzung vorgenommen werden. Entlang des Zubringers von der Eisenbahnstraße und im Bereich des nördlichen Fuß-und Radweges zum Erlenweg sind zwei kleinere öffentliche Grünflächen zur Bepflanzung vorgesehen. Pflanzbeete, die im öffentlichen Verkehrsraum entstehen und erst mit der Fachplanung für den Straßenendausbau festgelegt werden, sind im hier beschriebenen städtebaulichen Vorentwurf noch nicht abgebildet.

Im Westen des Gebietes ist eine Fläche für die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, die ebenfalls möglichst naturnah angelegt und begrünt werden soll.

In zentraler Lage des Plangebietes und entlang des Ochsenweges stehen ältere Bäume, die möglichst zu erhalten sind. Hierzu sollte im Verfahren eine fachliche Begutachtung erfolgen und ein Bestandsschutz berücksichtigt werden.

Einzelheiten zur weiteren Gestaltung und zur Entwässerung werden im Verlauf des Verfahrens durch weiter Fachplanungen erarbeitet und in das Bauleitverfahren aufgenommen.

4.2 Bauleitverfahren

Gewähltes Bauleitverfahren

Das Gebiet soll in einem Normalverfahren nebst auszuweisender Kompensationsflächen und durchzuführender Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden. Im zu erstellenden Umweltbericht wird dazu eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und geeignete Flächen und erforderliche Maßnahmen benannt. Ein verkürztes Verfahren nach § 13a BauGB wird für das Gebiet seitens des städtischen Planungsausschuss nicht gesehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll aus Gründen der Stadtplanung über den Erschließungsbereich hinausgehen und auch bebaute Altanliegergrundstücke entlang Ochsenweg, Erlenweg und Eisenbahnstraße umfassen.

Freigabe / Genehmigung

Datum:	
Unterschrift Auftraggeber:	
Unterschrift Projektleiter:	
<Weitere Unterschriften>:	

5 Anhang / Ressourcen

Anlage 1: Verfügbare Flächen

Anlage 2: Beabsichtigte Baudichte und Geschossigkeit

Anlage 3: Städtebaulicher Vorentwurf