



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

Pflichtenheft

Baugebietsentwicklung in Melle-Neuenkirchen
Wieboldstraße
(Projektnr. 2087)

Version 0.1

Historie der Dokumentversionen

Version	Datum	Autor	Änderungsgrund / Bemerkungen
0.1	28.02.2022	Luckas	Ersterstellung Entwurf

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
1.2 Verteiler und Freigabe.....	3
Verteiler für dieses Pflichtenheft.....	3
2 Rahmenbedingungen	4
2.1 Ausgangslage	4
2.2 Flächenverfügbarkeit und vertragliche Bedingungen	6
2.3 Sachstand Vorplanung	6
3 Zielsetzungen der Entwicklung	7
3.1 Zielgruppen, Nachfragesituation	7
3.2 Bebauung und Baudichte	7
3.3 Öffentliche Erschließungs- und Bedarfsflächen.....	7
3.4 Flächenverhältnisse, Wirtschaftlichkeit	8
4 Städtebaulicher Vorentwurf und Bauleitverfahren.....	8
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 mangelndem Baulandangebot und starker Nachfrage nach Baugrundstücken, unterstützt die Wohnungsbau Grönegau GmbH die Stadt Melle in deren Zielsetzung der Entwicklung geeigneter Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet Melle.

Das hier thematisierte Plangebiet liegt in Melle-Neuenkirchen an der Wieboldstraße. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und bildet in der Örtlichkeit eine Baulücke. Das Plangebiet wird bei der Wohnungsbau Grönegau GmbH unter Projektnr. 2087 geführt und nachfolgend „Wieboldstraße“ oder „Plangebiet“ genannt.

1.2 Verteiler und Freigabe

Verteiler für dieses Pflichtenheft

Rolle / Rollen	Name	Telefon	E-Mail	Bemerkungen

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ausgangslage

Die für das Plangebiet „Wieboldstraße“ vorgesehene Fläche (ca. 1,5 ha) liegt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Wienfeld“ und der Wilhelm-Fredemann Oberschule (s. Abbildung 1). Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. An das Wohngebiet Wienfeld grenzt ein Wanderweg an, der in die im Norden angrenzenden Waldflächen führt.

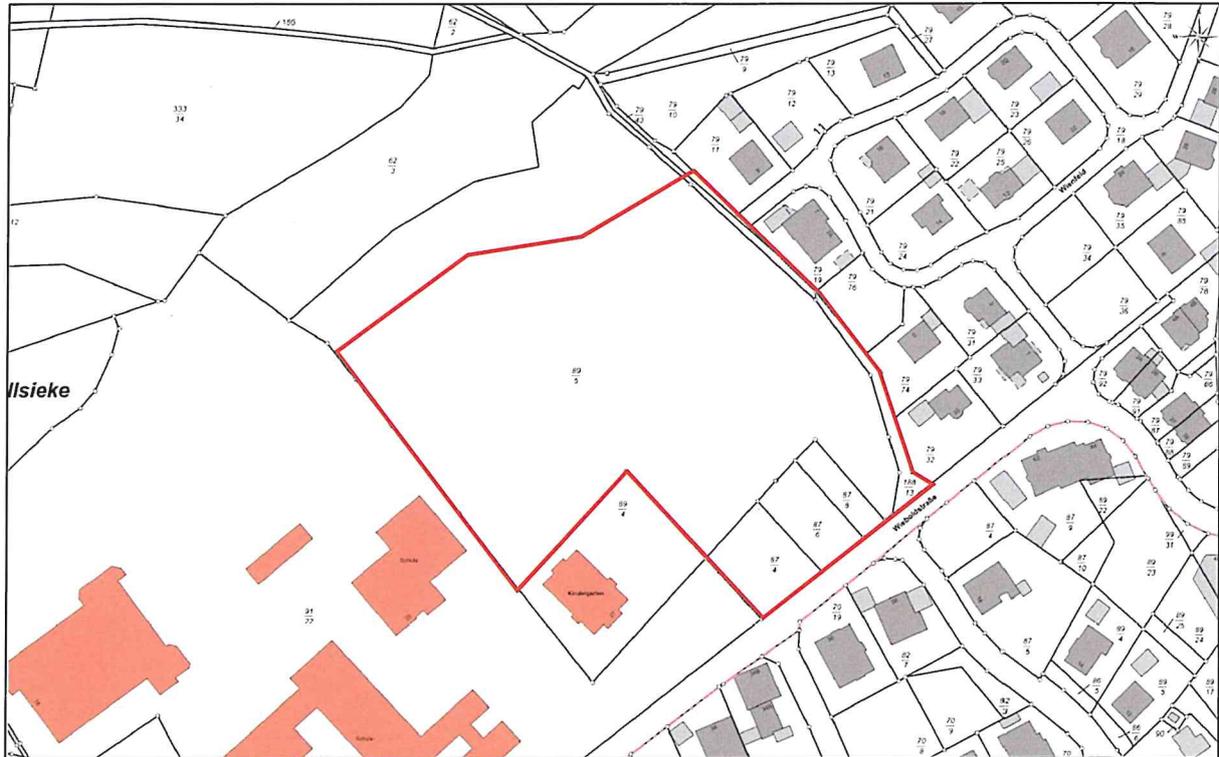


Abbildung 1 - Vorschlag Bereich für die Bebauungsplanänderung Plangebiet „Wieboldstraße“

Der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan „Freizeitraum Neuenkirchen“ stammt aus dem Jahr 1986 und sieht im Bereich des Plangebietes eine Fläche für „sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vor (s. Abbildung 2). Nach Auskunft der Stadt Melle (Referat für Stadtentwicklung) sind aktuell keine öffentlichen Bedarfe für eine Nutzung im Sinne des bestehenden Bebauungsplanes erkennbar. Die Wohnungsbau Grönegau regt insoweit eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel an, dass eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich möglich gemacht wird. Sollte öffentliche Bedarfe z.B. in Teilflächen für Erweiterungsabsichten der öffentlichen Gebäude noch festgestellt werden, können diese im weiteren Verfahren, soweit möglich, berücksichtigt werden.

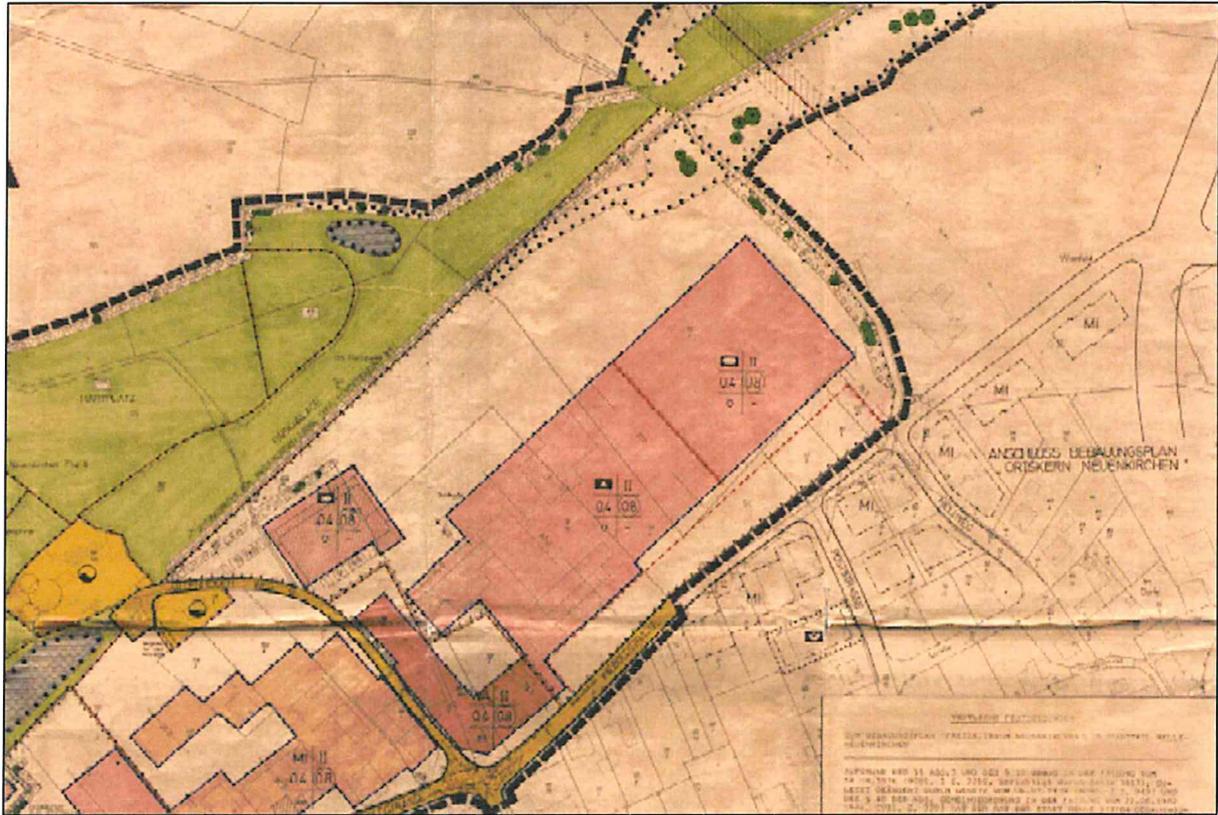


Abbildung 2 - Auszug aus dem Bebauungsplan

2.2 Flächenverfügbarkeit und vertragliche Bedingungen

In der nachfolgenden Karte (Abbildung 3) wurden die für eine Bebauung seitens der WBG gesicherte Fläche zur Größe von ca. 1,3 ha grün gekennzeichnet. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Wohnungsbau Grönegau GmbH. An der Wieboldstraße befinden sich die Flurstücke 87/4 (698 m² Privateigentum), 87/8 (314 m² Privateigentum) und 87/6 (553 m² Stadt Melle), die in eine Planung einbezogen werden sollten. Im Osten des Plangebietes befinden sich angrenzend an das Wohngebiet Wienfeld einzelne Flurstücke (ca. 480 m²), die teils der Stadt Melle gehören und teils ohne konkreten Eigentümer ausgewiesen werden, auf denen in der Örtlichkeit ein Wanderweg verläuft.

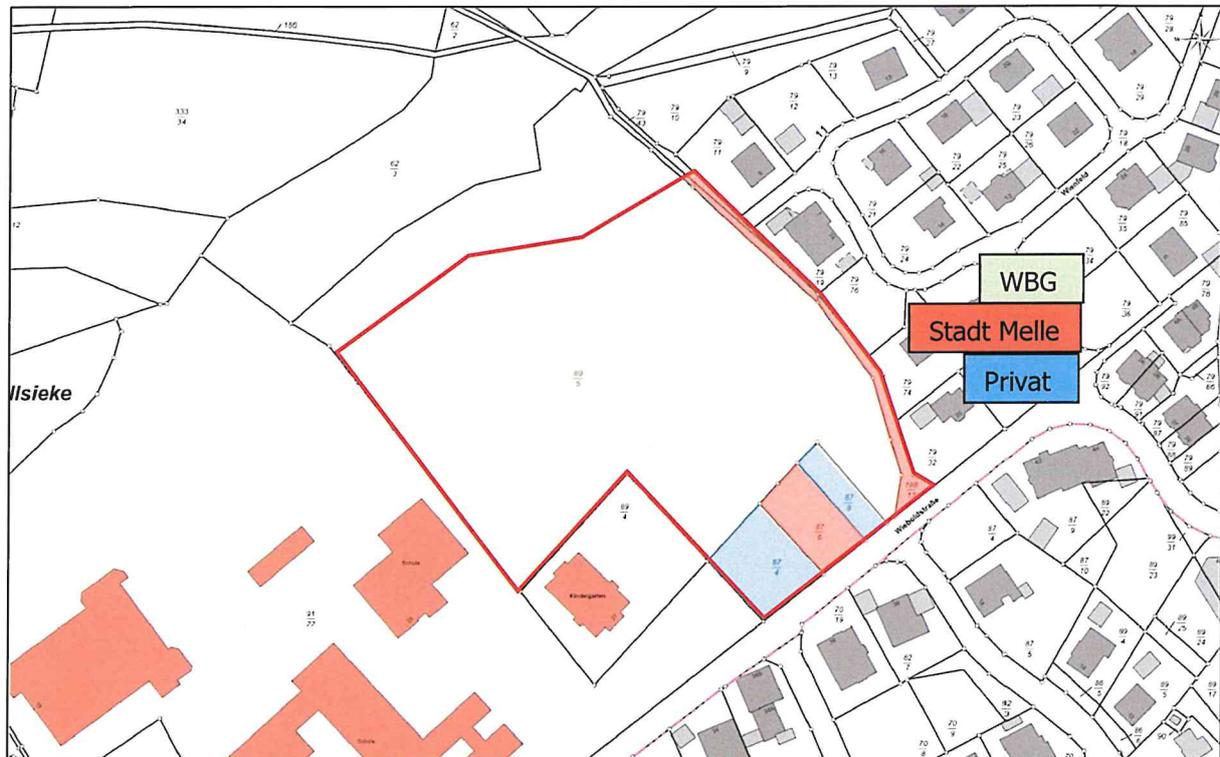


Abbildung 3 - Eigentumsverhältnisse

2.3 Sachstand Vorplanung

- **Artenschutz**
Für den Planungsbereich wurde ein Artenschutzgutachten am 24.02.2022 an das Büro BIO-CONSULT, Belm beauftragt. Die Kartierungen erfolgen in diesem Frühjahr. Das Ergebnis bleibt insoweit abzuwarten.
- **Geruchsmissionen**

Im Umfeld des Planungsbereiches sind aktuell keine relevanten Emittenten zu erkennen, die auf eine Beeinträchtigung durch Geruchsmissionen schließen ließen. Eine weitere Beurteilung kann im Bauleitverfahren erfolgen.

- **Lärmimmissionen**

In einem Bauleitverfahren ist noch zu prüfen, inwieweit eine Beeinträchtigung einer möglichen Wohnbebauung durch das angrenzende Schul- und Kitagelände vorliegt (Lärm durch Pausenhof o.ä.).

- **Hydraulischer Nachweis**

Zum Nachweis einer schadlosen Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wird ein entsprechender Fachbeitrag erforderlich. Aufgrund des örtlichen Gefälles nach Norden wäre zu überprüfen inwieweit ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Gebiet Wienfeld möglich ist und inwieweit eine Regenrückhaltung im Plangebiet zu erfolgen hat. Zwar befindet sich nördlich des Plangebietes ein Fließgewässer (Hobebach), doch handelt es sich dort um ein ausgewiesenes Biotop. Die Möglichkeit einer Einleitung ist insoweit mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- **Archäologie**

Eine Voranfrage soll bei der Stadt- und Kreisarchäologie zur weiteren Einschätzung erfolgen.

3 Zielsetzungen der Entwicklung

3.1 Zielgruppen, Nachfragesituation

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

3.2 Bebauung und Baudichte

- Ggf. Geschosswohnungsbau an der Wieboldstraße (2-geschossig)
- Mögliche verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern im Osten (1-2 geschossig)
- Einfamilienhausbebauung (1-2 geschossig)
- Für die verdichtete Bauweise ist eine GRZ von 0,4 – bei städtebaulich gebotenen Verdichtungen auch bis 0,6 - vorzusehen.

3.3 Öffentliche Erschließungs- und Bedarfsflächen

- Straßenhierarchien (Haupt- und Nebenerschließung) ausbilden. Im Straßenraum sollte Straßenbegleitgrün ausgebildet werden.
- Hauptanbindung im Süden von Wienfeld, ggf. Wendehammer im rückwärtigen Bereich.
- Nebenanbindung im Osten von Wienfeld, ggf. Wendehammer im rückwärtigen Bereich.
- Erschließung mit einem Regelquerschnitt von etwa 5,5 m Breite (Breite übernommen aus Bestand des angrenzenden Wohngebietes Wienfeld).
- Anbindung an vorhandene Fußwegestruktur (Wanderweg und Spielplatz) ermöglichen und Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr schaffen.
- Ggf. Regenrückhaltung
 - z.B: Regenrückhaltung im Bereich der nördlichen Fall- und Fällgrenze (Grünfläche)
- Durchgrünung
 - Grünflächen im Norden (Fall- und Fällbereich als Übergang zum Wald)
- Naturnah gestaltete Fläche für Regenrückhaltung

- Das Plangebiet sollte durch grünordnerische Maßnahmen gegliedert werden. Interne/externe 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
- Möglichkeiten hinsichtlich einer ökologischen Wärme- bzw. Energieversorgung (z.B. Nahwärme, BHKW etc.) ggf. in Verbindung mit angrenzenden öffentlichen Einrichtungen sollten geprüft werden.

3.4 Flächenverhältnisse, Wirtschaftlichkeit

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

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

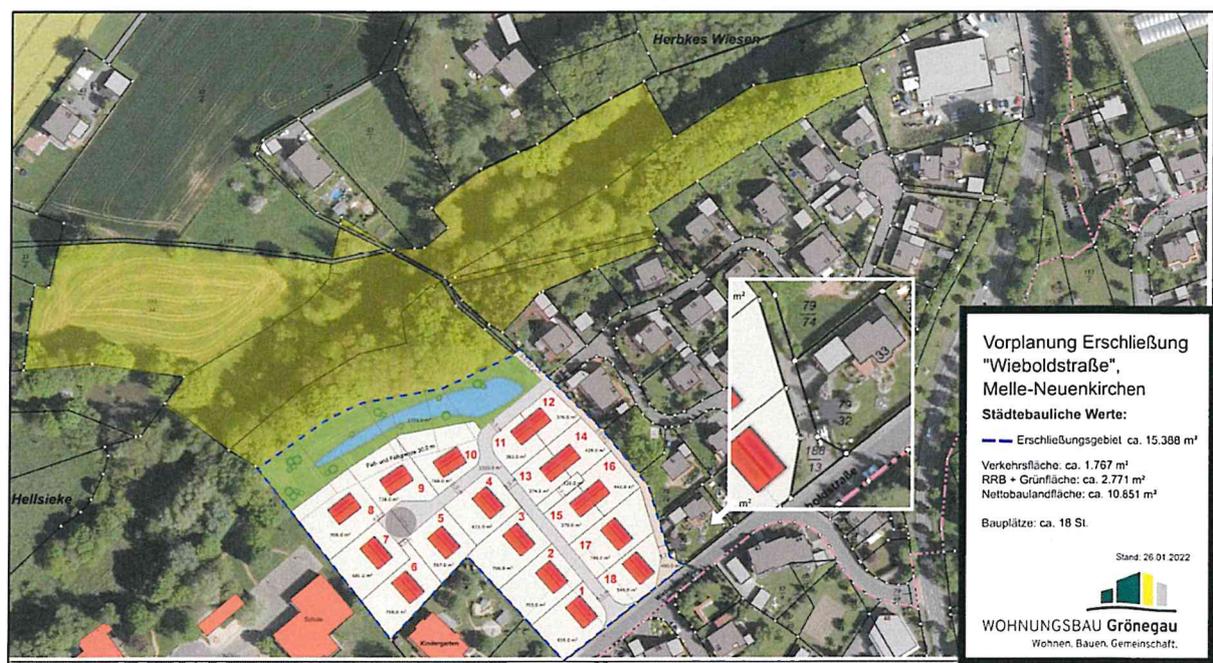


Abbildung 4 - Städtebaulicher Vorentwurf

Erschließung

Der städtebauliche Vorentwurf sieht zwei Zufahrtmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vor. Eine Zufahrt soll von Süden über die Wieboldstraße entstehen. Die zweite Anbindung erfolgt von Osten über den bereits vorhandenen Bedarfsstich „Wienfeld“, sodass ein überwiegender Teil des Gebietes über einen „Winkel“ erschlossen wird. Für die Erschließung der rückwärtigen westlichen Grundstücke wird ein Wendestich vorgesehen.

Der Vorhanden Wanderweg am Rande des Wohngebietes Wienfeld solle erhalten bleiben. Hierüber kann auch für Bewohner des Plangebietes ein dort bereits gelegener Kinderspielplatz erreicht werden.

Bebauungsstruktur

Das Plangebiet soll sich harmonisch in den örtlich vorhandenen Bestand sowie in die nördlich angrenzende freie Waldlandschaft einfügen. Der umliegende Gebäudebestand besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und im Westen aus zweigeschossigen städtischen Gebäuden. Die Planung sieht daher überwiegend Grundstücke zur Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor (ca. 12 Bauplätze). Im Süden des Plangebietes können bei Bedarf an der Wieboldstraße auch anstelle von Einfamilienhäusern zwei kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Osten des Gebietes sind 6 Grundstücke zur Bebauung mit Doppelhaushälften (3 Doppelhäuser) geplant.

Grünstrukturen und Entwässerung

Im Norden des Plangebietes wird eine größere Abstandsfläche (ca. 2.800 m²) mit einem Abstand von 30 m zwischen möglicher Bebauung und bestehendem Waldsaum als Fall- und Fällgrenze vorgesehen. Eine Regenrückhaltung könnte bei Bedarf in diesem Bereich erfolgen. Auf weitere öffentliche Grünflächen wurde im Plangebiet verzichtet.

Da ein Kinderspielplatz bereits im Randbereich des angrenzenden Wohngebietes Wienfeld existiert, wurde hierfür keine weitere Fläche im Plangebiet aufgenommen.

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.

Freigabe / Genehmigung

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

5 Anhang / Ressourcen

Anlage 1: Städtebaulicher Vorentwurf

Anlage 2: Entwurf ökologische Belange