B-Plan 29II „Heidkamp Nord“ Grundzüge der Planung

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Metjendorf nachzukommen. Nach den Zielen der Raumordnung und dem gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung ist der Bedarf nach Wohnraum vorrangig in den Grundzentren zu decken. Durch die 109. FNP-Änderung wurde für den Bereich bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus soll nun ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept lassen sich dort ca. 24 Grundstücke unterbringen.

Der Bebauungsplan Nr. 29 II soll sich an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 29 I orientieren. Daher werden die textlichen Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser sowie die örtlichen Bauvorschriften im Grundsatz übernommen. Für die erste Bauzeile parallel zur Heidkämper Landstraße L 824 soll jedoch auch eine Mehrfamilienhausbebauung möglich sein. Daher wird in diesem Abschnitt eine höhere Gebäudehöhe (bis 10 m) zugelassen und auf die Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet.

Die Erschließungsstraße wird im Vergleich zum B-Plan 29 II mit 8 m Breite 1 m breiter, da dort mehr Wohneinheiten zu erwarten sind und in der Verkehrsfläche auch öffentliche Parkplätze geschaffen werden sollen. Die Planstraße kann als Baustraße in das noch zu erschließende Baugebiet Nr. 29 I genutzt werden. Hierzu ist ein Grundstück noch für eine Baustraße offen zu halten.

Die schadlose Oberflächenentwässerung soll entlang der L 824 durch ein naturnahes Regenrückhaltebecken erfolgen. Hierzu wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Durch das Rückhaltebecken einschließlich der Unterhaltungsflächen wird eine Abstandsfläche von der durch Verkehrslärm vorbelasteten L 824 gesichert. Für eine sachgerechte Konfliktbewältigung werden ein Lärmschutzgutachten erstellt und die Festsetzungen im weiteren Verfahren um Lärmschutzmaßnahmen ergänzt.