

Beschlussvorlage 01/2020/0037

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	10.02.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	05.03.2020		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	11.03.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	17.03.2020		N
Rat der Stadt Melle	23.04.2020		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Neue Mitte Nord", Melle-Mitte
Beschluss über die Abwägung
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Die Abwägung gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wird wie in den Anlagen dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“ wird als Satzung beschlossen.

Strategisches Ziel	2, 4
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2, 2.3, 4.1, 4.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers im Sinne der Nachverdichtung
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplans
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personal, externe Planungs- und Untersuchungsleistungen, Verfahrenskosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Mit dem Beschluss über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 'Neue Mitte Nord' hat die Stadt Melle die Grundlage für die Entwicklung der ehemaligen Betriebsstandorte Stahlbau Schlattmann und RWE sowie des früheren Combi-Marktes geschaffen. Durch das Bebauungsplanverfahren „Neue Mitte Nord“ soll der planungsrechtliche Rahmen für die Entstehung eines neuen Wohnquartiers auf dem aktuell brachliegenden Gelände geschaffen werden. Neben der Überplanung des ehemals gewerblich genutzten Geländes wurden auch die umliegenden Bereiche des Sanierungsgebiets in die Planung mit einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 60.011 m² groß und befindet sich zwischen Buersche Straße, Oststraße, Bruchstraße und Mühlenstraße. Für die Flächen lag bis jetzt kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche bzw. den benachbarten Gewerbestandort als Gewerbefläche dar. Für die Bebauung südlich der Bruchstraße liegt der Bebauungsplan „Inselweg / Bleichweg“ vor. Dieser Teil des Bebauungsplans wird durch den neuen Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“ überplant, welcher sich in diesem Bereich an den vorhandenen Festsetzungen des alten Bebauungsplans orientiert.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen innenstadtnahen Wohnquartiers in Melle-Mitte. Die Stadt kommt mit der Planung dem steigenden Bedarf auch an bezahlbarem Wohnraum in zentralen integrierten Lagen nach. Das Wohnraumangebot soll verschiedene Wohnungsgrößen- und typen für einen möglichst breiten Nutzerkreis anbieten. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Nachverdichtung und der Innenentwicklung wird das brachliegende Gelände wieder einer Funktion zugeführt und so ein positiver städtebaulicher Impuls für den gesamten Bereich östlich der Mühlenstraße geschaffen. Darüber hinaus soll das Jugendzentrum „Altes Stahlwerk“ neue Räumlichkeiten am alten Standort erhalten und in den Neubau an der Buerschen Straße integriert werden.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.09.2018 bis 25.09.2018 durchgeführt.

Die Entwurfsauslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.01.2019 bis 03.02.2020 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Entwurfsauslegung sind verschiedene Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die bestimmenden Themen waren die Oberflächenentwässerung in der Neuplanung sowie die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen des Bebauungsplans. Die vorgebrachten Anregungen werden in der auf den Bebauungsplan folgenden Erschließungsplanung Berücksichtigung finden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist lediglich der Nachweis über die Umsetzbarkeit der Oberflächenentwässerung zu erbringen. Dies ist durch die vorliegende wasserwirtschaftliche Planung belegt. Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden zwei Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen. Ein Altstandort „Ehemaliges Fuhr- und Taxiunternehmen“ auf dem Bestandsgrundstück Mühlenstraße 54 wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die sanierten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen unter den Gebäuden des ehemaligen Stahlbaubetriebs werden weiterhin als Altstandort gekennzeichnet. Durch die gutachterliche Dokumentation der Sanierung ist der Sanierungserfolg bereits belegt. Eine Oberbodenuntersuchung wurde aber noch nicht durchgeführt und wird im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet. Der geplanten Nutzung als Wohnstandort steht die Kennzeichnung demnach nicht im Wege. Keine der Stellungnahmen führt zu einer Änderung der Planung, sodass der Bebauungsplan im aktuellen Stand als Satzung beschlossen werden kann.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Grundstück des Autohauses Schlattmann an der Buerschen Straße im Verfahren aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Grund

hierfür ist, dass zurzeit ein konkretes Planerfordernis für diesen Bereich besteht. Es wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung auch auf Dauer fortgeführt wird. Die schalltechnischen Auswirkungen des entstehenden Lärms auf die heranrückende Wohnbebauung ist im Bebauungsplan behandelt und abgearbeitet worden. Entsprechende Festsetzungen zu einer Lärmschutzwand und bauliche Vorgaben sind getroffen worden.

Es werden noch redaktionelle Änderungen an der Begründung des Bebauungsplans vorgenommen. So wurde z.B. ein Lageplan des städtebaulichen Entwurfs aktualisiert. Diese haben keine Auswirkungen auf die Planung. Darüber hinaus muss die textliche Festsetzung § 4 angepasst werden. Hier ist zusammen mit der Planzeichnung ein redaktioneller Fehler vorhanden. Eine Teilfläche des WA 6 ist in WA 7 geändert worden. Diese Änderung sind lediglich klarstellender Natur, sodass keine Änderung der Planinhalte vorliegt.

In Bezug auf das Gesamtprojekt Neue Mitte Nord wird aktuell die Erschließungsplanung vorbereitet. Das Tiefbauamt führt zurzeit ein VgV-Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen durch. Start der Erschließungsmaßnahmen ist für Anfang 2021 vorgesehen. Teil der Erschließungsmaßnahmen ist auch der Bau der Lärmschutzwand in Richtung Autohaus.

Parallel dazu wird der Bau des neuen Baukörpers an der Buerschen Straße, in dem das neue Jugendzentrum und der bezahlbaren Wohnraum vorgesehen sind, vorangetrieben. Der Baubeginn ist für Ende 2020 angestrebt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.2	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6)
HSP 2.3	Bedarfe für Unterstützungsangebote definieren (Z 2)
HSP 4.1	Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln (Z 4)
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6)
P60018-001	Neue Mitte - Nord
Z 2	Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-