

Vergleich Entwicklungsvarianten

		Entwicklungsvariante 1 Schürenkamp	Entwicklungsvariante 2 Mühlenstraße	Entwicklungsvariante 3 Gesmolder Straße	Entwicklungsvariante 4 Oldendorfer Straße	Entwicklungsvariante 5 Westlich Grönegaubad					
		Standortentwicklung des bestehenden Standortes des Stadthauses mit ergänzendem Neubau. Erhalt des bestehenden Stadthauses unter Maßgabe Sanierungserfordernis zu prüfen.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche ggü. der Kreissparkasse Melle in unmittelbarer Umgebung zum Forum Melle.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche der Häder GmbH Antriebstechnik mit nördlich angrenzender Fläche.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf ungenutzter Fläche der ehemaligen Frye Centers.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Grün- und mindergenutzten Flächen angrenzend an das Grönegaubad.					
Flächenbilanzierung											
Flächenbilanz BESTAND	Flächenbilanz BESTAND	m²	%	m²	%	m²	%				
	Bruttobauland: Entwicklungsfläche	21.330	100,00%	5.980	100,00%	12.665	100,00%	14.990	100,00%	33.330	100,00%
	Grün- und Freifläche	7.050	33,05%	1.245	20,82%	3.725	29,41%	5.995	39,99%	30.840	92,53%
	Verkehrsfläche (MIV)	1.370	6,42%	410	6,86%	0	0,00%	470	3,14%	0	0,00%
	Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	2.410	11,30%	60	1,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Stellplatzfläche	5.780	27,10%	2.480	41,47%	3.345	26,41%	3.960	26,42%	2.490	7,47%
	Sonstige versiegelte Fläche	1.110	5,20%	560	9,36%	1.115	8,80%	1.910	12,74%	0	0,00%
	Nettobauland: Gebäudegrundfläche	3.610	16,92%	1.225	20,48%	4.480	35,37%	2.655	17,71%	0	0,00%
Standortanalyse											
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung Stadtzentrum Melle (Rathaus Stadt Melle)	0,5 km	+	0,3 km	++	1,5 km	-	0,8 km	+	1,3 km	o
	Entfernung Autobahnanschluss	1,5 km	+	1,8 km	+	0,6 km	++	2,3 km	o	1,0 km	+
	Entfernung Bahnhof Melle	1,8 km	-	0,6 km	+	2,5 km	--	0,9 km	+	2,5 km	--
	Entfernung ÖPNV (Netzeinbindung)	Bushaltestellen (3x): Engelgarten, Neuenkirchener Str., Breslauer Str.	++	Bushaltestellen (2x): Stadtgraben, Sparkasse	++	Bushaltestelle (1x): Wasserwerk	+	Bushaltestelle (1x): Melle ZOB	+	Keine Bushaltestelle im unmittelbaren Umfeld: Entfernung Haltestelle 0,5 km	-
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	Angrenzende örtliche und übergeordnete Erschließungsstraßen	++	Angrenzende örtliche und übergeordnete Erschließungsstraßen	++	Angrenzende region. Verkehrsachse, örtl. Erschließungsstraße	++	Angrenzende region. Verkehrsachse, örtl. Erschließungsstraße	++	Angrenzende region. Verkehrsachse, örtl. Erschließungsstraße	++
	Zugänglichkeit / Standorterschließung	Dreiseitig erschlossen	++	Zweiseitig erschlossen	+	Einseitig erschlossen	o	Einseitig erschlossen	o	Einseitig erschlossen	o
	Erschließung / Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Kommunikation) *vorbehaltlich einer Kapazitätenprüfung des Kanalnetzes	Grundstück umliegend erschlossen, bisher keine Erschließung auf Teilfläche	+	Grundstück umliegend erschlossen, Erschließung auf Entwicklungsfläche	+	Grundstück umliegend erschlossen, Erschließung auf Entwicklungsfläche	+	Grundstück umliegend erschlossen, Erschließung auf Entwicklungsfläche	+	Grundstücke teilw. erschlossen, bisher teilw. Erschließung auf Entwicklungsfläche	o

Nutzungsstruktur Umfeld		Öffentliche Einrichtungen (Krankenhaus, Grundschule, Kindergarten, Agentur für Arbeit, Sporthalle), Mischnutzung, Wohnnutzungen	++	Öffentliche Einrichtungen (Forum, Kindergarten, Bibliothek), Einzelhandel, Banken, Mischnutzung	++	Öffentliche Einrichtungen (Berufsschule, Sporthalle), Altenwohnheim Wohnnutzungen	o	Gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Bildungseinrichtung (Bildungswerk der Niedersächsischen Wirtschaft gGmbH)	o	Freibad, Sporteinrichtungen	-
Nutzungssynergien		Familienfreundlicher Standort, öffentliche Einrichtungen	++	Familienfreundlicher Standort, Nähe zu Stadtzentrum/Forum	++	Keine	o	Keine	o	Keine	o
Nutzungskonflikte		Lärmaufkommen Pausenhof Grundschule	o	Parallelnutzungen und Parkverkehre durch Forum	+	Keine	++	Lärm- und Verkehrsaufkommen gewerblicher Nutzungen	-	Saisonales Lärm- und Verkehrsaufkommen des Freibades / Sporteinrichtungen	-
FNP: Einschränkungen Nutzung		Keine (Zweckbestimmung Verwaltung)	++	Ausgewiesen als Parkanlage (Tatsächlicher Charakter: Gemischte Nutzung)	o	Keine (Gemischte Nutzung)	++	Keine (Gemischte Nutzung)	++	Ausgewiesen als Grünflächen (teilw. mit besonderer Nutzung)	-
B-Plan: Einschränkungen Nutzung		Gemeinbedarf, WA	+	MK, MI	++	MI, Zweckbestimmung Seniorenresidenz (nördliche Teilfläche)	+	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	--	Westliche Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen	-
B-Plan: Einschränkungen GRZ/GFZ		GRZ: 0,4 GFZ: 1,1	+	GRZ: 0,6-1,0 GFZ: 1,2-3,0	++	GRZ: 0,4 GFZ: 0,8	-	GRZ: 0,8 GFZ: 0,8	o	Keine Angaben	o
B-Plan: Einschränkungen Geschossigkeit		Max. 3-4 VG	++	Zwischen 2-3 VG (teils. 2 VG zwingend)	+	Max. 2 VG	o	Max. 1 VG (9,00m Gebäudehöhe)	-	Keine Angaben	o
B-Plan: Einschränkungen Bebaubarkeit		Baugrenze im südlichen und östlichen Teilbereich	+	Umrahmende Baugrenze und östliche Baulinie	+	Umrahmende Baugrenze	+	Baukörperumrahmende Baugrenze	-	Keine Angaben	o
Einschränkungen durch Denkmalschutz		Keine	++	Keine	++	Keine	++	Keine	++	Keine	++
Vorhandene Belange des Umweltschutzes		Keine	++	Keine	++	Keine	++	Keine	++	Teilfläche als Kompensationsfläche ausgewiesen	o
Bestehende Rechte und Grunddienstbarkeiten		Bestehende Wegerechte zugunsten angrenzender Eigentümer, eingetragene Baulast	+	Bestehende Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Forums, eingetragene Baulasten	o	Bestehende Wegerechte zugunsten angrenzender Eigentümer, eingetragene Baulast	o	Erbbaurecht zugunsten Flächeneigentümerin	o	Keine	++
Sonstige planungsrechtliche Bestimmungen		Keine	++	Keine	++	Keine	++	Keine	++	Keine	++
Teilbewertung		Standortanalyse Schürenkamp		Standortanalyse Mühlenstraße		Standortanalyse Gesmolder Straße		Standortanalyse Oldendorfer Straße		Standortanalyse Westl. Grönegaubad	
		++		++		+		+		+	
		86%		87%		69%		64%		59%	

Entwicklungsperspektive und Flächenpotenziale									
Rahmenbedingungen Standort: Fläche	Verdachtsflächen von Altlasten und Kampfmittel	Keine	++	Keine	++	Keine	++	Keine	++
	Eignung Baugrund	Keine	++	Berücksichtigung Grundwasserspiegel	o	Keine	++	Keine	++
Rahmenbedingungen Standort: Bestandsgebäude	Zustand Bestandsgebäude	Schlechter Gebäudezustand	-	Keine Nachnutzung	o	Keine Nachnutzung	o	Keine Nachnutzung	o
	Eignung Gebäudebestand für Nachnutzung	Erfordernis Sanierung zur perspektivischen Weiternutzung	o	Fehlende Nutzungseignung Bestandsgebäude: Erfordernis Abriss	-	Fehlende Nutzungseignung Bestandsgebäude: Erfordernis Abriss	-	Fehlende Nutzungseignung Bestandsgebäude: Erfordernis Abriss	-
Rahmenbedingungen Standort: Eigentümer und Nutzung	Anzahl Flächen-/Teilflächeneigentümer	2 Flächeneigentümer	+	5 Flächeneigentümer	o	2 Flächeneigentümer	+	1 Flächeneigentümer	++
	Laufende Mietverträge	Keine (Verwaltungsintern)	++	Laufende Nutzung der Flächeneigentümer	-	Keine (Gebäude/Standort ungenutzt)	++	Keine (Gebäude/Standort ungenutzt)	++
	Laufende Planungsverfahren	Keine	++	Aktuelle Planungen des KSK mit Wohnnutzung	o	Planung Seniorenwohnen (nördliche Teilfläche)	o	Planungsauftrag in 2021 anstehend	o
Entwicklungsperspektiven und Flächenpotenziale	Notwendige planungsrechtliche Anpassungen	Keine	++	Keine	++	Ggf. B-Plan Änderung (Geschossigkeit)	o	B-Plan Änderung (Zweckbestimmung)	-
	Notwendige Untersuchungen des Baugrunds	Untersuchung auf bisheriger Freifläche	+	Keine	++	Untersuchung auf Teilfläche (ehem. Stellplatzfläche)	+	Untersuchung auf Teilfläche (ehem. Stellplatzfläche)	+
	Umgang mit Bestandsgebäuden	Teilw. Bestandsgebäude mit erforderlichen Sanierungsbedarf	o	Fehlende Nutzungseignung Bestandsgebäude: Erfordernis Abriss	-	Fehlende Nutzungseignung Bestandsgebäude: Erfordernis Abriss	-	Fehlende Nutzungseignung Bestandsgebäude: Erfordernis Abriss	-
	Erweiterungsoptionen der Entwicklungsfläche / Einsparoptionen durch Nutzungssynergien	Erweiterungsfläche (östliche oder südliche Teilfläche)	++	Mögliche Sitzungs-/Veranstaltungsauslagerung in benachbartem Forum	+	Bedingt auf Standort vorhanden	-	Erweiterungsfläche (südliche Teilfläche)	+
Teilbewertung	Entwicklungsperspektive und Flächenpotenziale	Potenziale Schürenkamp	++ 87%	Potenziale Mühlenstraße	+ 67%	Potenziale Gesmolder Straße	+ 68%	Potenziale Oldendorfer Straße	+ 76%
		Potenziale Westl. Grönegaubad	+ 71%						

Gesamtbewertung und Entwicklungsparameter							
Relevante Entwicklungsparameter	Eignung Flächenlayout zur Umsetzung Neuplanung	Gut geeignet	+	Gut geeignet	+	Keine Teilbewertung aufgrund untergeordneter Eignung zur Realisierung des Neubaus des Stadthauses.	
	Flächenverfügbarkeit / Bezugsfähigkeit	Unmittelbar nach Ankauf und ggf. Baufeldfreimachung (Umgang Parkplatz)	++	Verfügbarkeit bedingt durch Laufzeit Mietverträge, Baufeldfreimachung	o		
	Ankaufserfordernis: Eigentum/Teileigentum Stadt Melle	Teileigentum Stadt	+	Teileigentum Stadt	o	Keine Teilbewertung aufgrund untergeordneter Eignung zur Realisierung des Neubaus des Stadthauses.	
Teilbewertung	Relevante Entwicklungsparameter	Schürenkamp	++ 87%	Mühlenstraße	+ 67%	Keine Teilbewertung (s.o.)	
Legende Bewertungsskala		Entwicklung des Neubaus des Stadthauses auf südlicher Teilfläche des bestehenden Standortes. Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage.		Entwicklung des Neubaus des Stadthauses in zentraler Innenstadtlage auf Fläche mit differenzierter Nutzerstruktur. Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage.		Keine Teilbewertung (s.o.)	
++	Prozentstaffellung von 80,00 % - 100,00 %					Keine Gesamtbewertung aufgrund untergeordneter Eignung zur Realisierung des Neubaus des Stadthauses.	
+	Prozentstaffellung von 60,00 % - 79,99 %						
o	Prozentstaffellung von 40,00 % - 59,99 %						
-	Prozentstaffellung von 20,00 % - 39,99 %						
--	Prozentstaffellung von 00,00 % - 19,99 %						
Gesamtbewertung	Vergleich Entwicklungsvarianten unter Maßgabe von: (1) Standortanalyse, (2) Entwicklungsperspektive und Flächenpotenziale, (3) Relevante Entwicklungsparameter	Gesamtbewertung Schürenkamp	++ 86%	Gesamtbewertung Mühlenstraße	+ 73%	Keine Gesamtbewertung (s.o.)	
						Keine Gesamtbewertung (s.o.)	
						Entwicklung des Neubaus des Stadthauses auf Fläche in dezentraler Stadtrandlage. Oberirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs.	
						Gesamtbewertung Westl. Grönegaubad	+ 74%

* vorbehaltlich Bewertung Investitionskosten