

Beschlussvorlage 01/2019/0333

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	28.10.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	13.11.2019		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	27.11.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	10.12.2019		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Neue Mitte Nord", Melle-Mitte - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

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 werden 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 dieses Bebauungsplans wird durch den neuen Bebauungsplan „Neue Mitte Nord“ überplant, welcher sich in diesem Bereich voraussichtlich an den vorhandenen Festsetzungen des alten Bebauungsplans orientieren wird.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Entwurfsauslegung verkleinert worden. Das Flurstück 91/13 sowie Teile des benachbarten Flurstücks 91/8, welches mit einem Wegerecht belegt ist, sind aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, da es hier aktuell keinen Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung gibt. Die bestehende Nutzung des Autohauses kann weiterhin bestehen bleiben und sich im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB erweitern. Die Auswirkungen des Autohauses auf die Wohnnutzung im Bebauungsplan sind im Verfahren abgearbeitet. Darüber hinaus ist ein 1m-Streifen entlang der Else-Umflut aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. So muss das bestehende FFH-Gebiet mitsamt Randstreifen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Änderung des Schutzanspruches des FFH-Gebietes ergibt sich dadurch nicht.

Alle erforderlichen und umweltrelevanten Untersuchungen liegen vor und sind als Anlagen dieser Vorlage angefügt.

Eine Ausgleichsbilanzierung ist erarbeitet worden. Ein Ausgleichserfordernis besteht jedoch nicht, da die Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung eine geringere Versiegelung ausweist und als ökologisch höherwertiger als die ursprüngliche gewerbliche Nutzung einzustufen ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist von Ende Dezember bis Ende Januar bzw. Anfang Februar vorgesehen. Eine Bürgerinformationsveranstaltung ist im Zuge der Auslegung analog zur frühzeitigen Beteiligung geplant. Der Termin wird im Zuge der Bekanntmachung der Auslegung mitgeteilt.

Parallel zur Auslegung des Bebauungsplans wird die Änderung des Flächennutzungsplans ausgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung aufeinander abzustimmen (siehe hierzu die Vorlage 01/2019/0334).

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist, sofern keine Änderungen nach der Auslegung erforderlich sind, für Sitzung des Rates der Stadt Melle im März 2020 vorgesehen. Die Vorbereitungen für die Erschließungsplanung laufen bereits parallel zum Bauleitplanverfahren.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
HSP 2.2 schaffen (Z 2, 6)	Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept
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:	