

## Beschlussvorlage 01/2020/0131

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	09.06.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Melle-Mitte</b>	<b>23.06.2020</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>01.07.2020</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>14.07.2020</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### **Bebauungsplan "Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße" 1. vorhabenbezogene Änderung, Melle-Mitte - Einleitungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

Die Einleitung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

<b>Strategisches Ziel</b>	2, 4
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	2.2, 4.1, 4.3
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Revitalisierung des ehemaligen Frye-Centers und der Bismarckstraße
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

Das Frye-Center (Bismarckstraße 61) und die angrenzenden Flächen stehen seit einigen Jahren leer. Der bauliche Zustand sowie die aus dem Leerstand resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung sind als sehr prekär zu bezeichnen. Die Umgebung der Bismarckstraße in diesem Bereich ist als städtebaulicher Missstand zu bewerten. Die Spannhoff GmbH aus Melle hat die Absicht bekundet, den gesamten Bereich vom Kreuzungspunkt Bismarckstraße / Oldendorfer Straße in Richtung Süden bis auf Höhe des Gebäudes Bismarckstraße 40 neu zu entwickeln. Ein Konzept mit einer gemischten Nutzungsstruktur liegt vor und soll als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dienen. Das Konzept sieht verschiedene Wohnformen, betreutes Wohnen, Büronutzung, ein Ärztehaus, eine Apotheke, ein Boarding-House, eine Bildungseinrichtung sowie eine KiTa vor. Die Bebauung ist entlang der Oldendorfer Straße bis zu Viergeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen. Teile des Gebäudebestands an der östlichen Seite der Bismarckstraße sollen erhalten bleiben.

Aufgrund des vorliegenden Konzepts wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oldendorfer Straße / Bismarck Str. / Bakumer Str. durchgeführt. Diese schließt mit dem Ergebnis ab, dass mit baulichen Veränderungen der Knotenpunkt leistungsfähig genug ist, um die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine Kreisverkehrslösung wird aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, aber auch aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht empfohlen.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt X m<sup>2</sup>. Davon sind X m<sup>2</sup> vorhabenbezogen zu entwickeln. Dies umfasst den westlichen Teil der Bismarckstraße. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Bereich als Sonderbaufläche und als Gewerbefläche dar. Im Zuge der Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan entsprechend korrigiert. Ein eigenes Planverfahren ist nicht erforderlich.

Der südöstliche Teil des Konzepts wird nicht in den Änderungsbereich mit aufgenommen, da hier die Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans realisiert werden können.

Vorhabenträger ist die Spannhoff GmbH, die ein Vermarktungsrecht für die Flächen hat und plant im Zuge des Verfahrens weitere Investoren für die Umsetzung zu aktivieren. Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag zu schließen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens unter den im Verfahren noch abzustimmenden Rahmenbedingungen. Hierzu zählen unter anderem auch die Übernahme von Kosten der öffentlichen Erschließung sowie die Umsetzung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung.

Das Bauleitplanverfahren ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Erarbeitung wird durch das Planungsbüro Ingenieurplanung Wallenhorst im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet. Alle erforderlichen Untersuchungen und Inhalte sind im Verfahren zu erarbeiten.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 2.1	Zuwanderer und Migranten fördern (Z 2, 3, 7)
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)
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:	-