

## Beschlussvorlage 01/2021/0044

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	19.03.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Melle-Mitte</b>	<b>21.04.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>27.04.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>04.05.2021</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße" 1. vorhabenbezogene Änderung, Melle-Mitte; hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

<b>Strategisches Ziel</b>	<p>Z 2 – Wir sind eine soziale Stadt und pflegen ein solidarisches Miteinander</p> <p>Z 4 – Wir verstärken die nachhaltige und ökologische Stadt- und Regionalentwicklung Wir fördern Kunst und Kultur zwischen Geschichte und Zukunft Wir bauen die Freizeitmöglichkeiten aus und fördern den Tourismus</p>
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	<p>HSP 2.2 – Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen.</p> <p>HSP 4.1 – Stadtgestaltung und Baukultur unter Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit fördern, steuern und entwickeln.</p> <p>HSP 4.3 – Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.</p>
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	<p>Revitalisierung des ehemaligen Frye-Centers und der Bismarckstraße</p>
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	<p>Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans</p>
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	<p>Personalkosten, Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.</p>

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

### Bisherige Beschlüsse

Am 14.07.2020 wurde der Einleitungsbeschluss für die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ im Rahmen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen (Vorlage 01/2020/0131). Der Ursprungsbebauungsplan vom 08.09.2012 sieht ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel auf der Fläche des Frye-Centers und ein Gewerbegebiet auf der östlichen Seite der Bismarckstraße vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Bereich als Sonderbaufläche und als Gewerbefläche dar. Im Zuge der Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan entsprechend der geänderten Planung korrigiert. Ein eigenes Planverfahren ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

### Städtebauliche Belange

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 der Bismarckstraße sind ein städtebaulicher. Ziel der Planung ist die Schaffung eines gemischten urbanen Quartiers mit verschiedenen Wohnangeboten und einem Pflegeheim sowie gewerblichen Nutzungen auf der Ostseite der Bismarckstraße. Die Gebäudesubstanz im Osten des Plangebietes soll teilweise erhalten und nachgenutzt werden. Zentrale Aspekte der Planung sind

- die Schaffung eines neuen Stadteingangs entlang der Oldendorfer Straße,
- die Aufwertung des städtebaulichen Kontextes,
- die schalltechnische Einordnung der neu entstehenden schutzwürdigen Nutzungen sowie
- der Hochwasserschutz aufgrund der Nähe zur Else und des Überschwemmungsgebietes.

### Städtebauliche Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst den westlichen Teil des Geltungsbereiches. Es wurden detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemacht. Die konkrete Ausformulierung dieser Festsetzungen ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan bereits ersichtlich. Im Bereich östlich der Bismarckstraße wurde ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dient

### Ökologische Belange

Die ökologischen Belange in der Stadtentwicklung sind in diesem Bebauungsplan berücksichtigt. So ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Es sind weitere Pflanzgebote sowie die ökologische aufgewertete Herstellung von oberirdischen Stellplatzanlagen festgesetzt. Im Einzelnen wird auf Anlage 09 verwiesen. CEF-Maßnahmen sind erforderlich. Insgesamt führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 1.137 m<sup>2</sup>.

### Planerische Einordnung

Die Revitalisierung der Bismarckstraße ist ein wesentlicher Baustein der Innenentwicklung in Melle-Mitte der bereits im ISEK aus 2011 festgehalten wurde. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Aufwertung des städtebaulichen Konzepts ermöglichen und einen Beitrag zum Wohnraumangebot und zur sozialen Infrastruktur in Melle schaffen.

### Alternativen

Alternative Standorte sind nicht zu prüfen, da es sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche handelt. Die Planung entspricht dem Leitgedanken der Innenentwicklung des BauGB

### Weiteres Vorgehen

Der Satzungsbeschluss ist für die Ratssitzung am 06.10.2021 vorgesehen. Die Erteilung der Baugenehmigungen soll, soweit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, kurzfristig nach Planreife gem. § 33 Baugesetzbuch erfolgen. Teilbereiche des Konzepts im Südwesten können bereits jetzt auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans umgesetzt werden. Zum Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger Architekturbüro Spannhoff und der Stadt Melle zu schließen.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01                    Räumliche Planung	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-