

## Beschlussvorlage 01/2021/0221

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum      |
| Bauamt            | 01.09.2021 |

| Beratungsfolge                                   | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|-----|--------|
| <b>Ortsrat Melle-Mitte</b>                       | <b>22.09.2021</b>                |     | Ö      |
| <b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b> | <b>29.09.2021</b>                |     | Ö      |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>                      | <b>05.10.2021</b>                |     | Ö      |
| <b>Rat der Stadt Melle</b>                       | <b>06.10.2021</b>                |     | Ö      |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße" 1. vorhabenbezogene Änderung, Melle-Mitte; hier: Beschluss über die Abwägung, Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich Oldendorfer Straße / westlich Weststraße“ 1. vorhabenbezogene Änderung“ wird als Satzung 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><br><i>(Was wollen wir erreichen?)</i>   | <p>Revitalisierung des ehemaligen Frye-Centers und der Bismarckstraße</p>  |
| <b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b><br><i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>                                | <p>Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplans</p>  |
| <b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b><br><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).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 26.07.2021 bis 06.09.2021 statt. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen war u.a.:

- Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, da in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet geplant wird (Landkreis Osnabrück – Untere Regionalplanungsbehörde). (Abwägung s. städtebauliche Festsetzung)
- Der Anregung einer Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt auf der Seite östlich der Bismarckstraße (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) wird gefolgt.
- Der Anregung zum Erhalt eines bestehenden KfZ-Betriebes (Industrie- und Handelskammer) wurde nicht gefolgt. In die Abwägung sind vor allem die genehmigten Nutzungen einzustellen. Ob eine Baugenehmigung für das Unternehmen vorliegt, konnte nicht eruiert werden. Daher hält die Stadt Melle an den städtebaulichen Planungszielen dieses Bebauungsplans fest, denn nur durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist eine Beseitigung des städtebaulichen Missstands möglich.

Darüber hinaus wurden alle weiteren Stellungnahmen der Behörden zur Kenntnis genommen und teilweise als Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Satzungsunterlagen sind den Anlagen zu entnehmen.

Der abschließende Verfahrensschritt beinhaltet den Beschluss der Abwägung, den Satzungsbeschluss, sowie in gesonderter Vorlage den Beschluss des Durchführungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Melle.

### 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.

Im vorhabenbezogenen Bereich westlich der Bismarckstraße sind Wohnnutzungen geplant. Südlich des Ärztehauses sollen viergeschossige Mehrfamilienhäuser und zusammenhängenden Gartenbereichen entstehen. Zudem sind südlich davon zwei- bis dreigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in **verdichteter Bauweise** durch Ketten- und Atriumhäuser und mit Erschließung über eine ringförmig ausgebaute Mischverkehrsfläche vorgesehen. In dem Bereich östlich der Bismarckstraße, der Bestandteil des hier anstehenden Bebauungsplans ist, ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit drei- bis vier Vollgeschossen geplant.

Eine Versickerung des anfallenden **Oberflächenwassers** ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich. Daher ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Die Rückhaltung erfolgt auf Flächen unmittelbar südlich des Plangebiets, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Hierzu wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

#### Städtebauliche Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst den westlichen Teil des Geltungsbereiches. Es wurden detaillierte Festsetzungen zu **Art** (WA) und Maß der baulichen Nutzung gemacht. Die konkrete Ausformulierung dieser Festsetzungen ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich (vgl. Anlage 02). 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.

Zudem wurden Bereiche innerhalb des festgesetzten **Überschwemmungsgebietes** von der Bebaubarkeit ausgeschlossen. Daher ist der Bebauungsplan auch mit den Zielen der Landes- und der Regionalplanung vereinbar. Er verstößt nicht gegen ein Ziel der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises, da keine Maßnahmen getroffen werden, die einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen den Hochwasserabfluss beeinträchtigen oder das Retentionsgebiet verkleinern. Diese Überarbeitung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Elbe ist zwischenzeitlich abgeschlossen; das bereits vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet soll nach Kenntnis der Stadt Melle in Kürze das noch festgesetzte Überschwemmungsgebiet ablösen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet reicht nur in südliche Randbereiche dieser Bebauungsplanänderung hinein. Innerhalb dieser Flächen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind in Beachtung der angeführten Ziele der Raumordnung und im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 78 Abs. 3 WHG nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Aufwallungen, Gebäude aller Art sowie Garagen ausgeschlossen. Bei der Änderung qualifizierter Bebauungspläne sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen.

In MU-1 und MU-2 wird die **GRZ** gemäß Obergrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen und städtebauliche Dichte im Rahmen der Innenstadtentwicklung zu erzeugen. In WA-1 und WA-2 wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, wodurch die Obergrenze der BauNVO um 25 v.H. moderat überschritten wird. In WA-3.1, WA-3.2, WA-4.1, WA-4.2 und WA-5 wird die GRZ gemäß Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um für die Eigenheimbebauung eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird gestaffelt festgesetzt und nimmt von Norden kommend in südlicher Richtung zur freien Landschaft hin ab. Sie reicht von einer zwingenden Viergeschossigkeit im Norden bis zu einer Zweigeschossigkeit im Süden im Übergang zur freien Landschaft.

#### 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** (je fünf Stellplätze ein Baum) festgesetzt. CEF-Maßnahmen sind erforderlich. Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer **Durchgrünung** sicherzustellen, sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

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.

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.

Der Ursprungsbebauungsplan vom 08.09.2012 legt ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel auf der Fläche des Frye-Centers und ein Gewerbegebiet auf der östlichen Seite der Bismarckstraße fest.

#### Alternativen

Alternative Planungen liegen nicht vor. Die Planung entspricht dem Leitgedanken der Innenentwicklung des BauGB.

## 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   |
| HSP 4.1                              | Stadtgestaltung und Baukultur unter Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit fördern, steuern und entwickeln                        |
| HSP 4.3                              | Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung  |
| 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: | -  |