

Beschlussvorlage 01/2023/0283

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	18.10.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	15.11.2023		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.11.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan „Westlich Plettenberger Straße,, im Stadtteil Melle-Mitte; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Strategisches Ziel	Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Handlungsschwerpunkt(e)	HSP 4.2: Nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Planungsrechtliche Steuerung von Nutzung im Innenstadtbereich
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>	Personalkosten

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Bebauungsplanung „Westlich Plettenberger Straße“ sind u.a. zwei größere Leerstände von ehemaligen Ladenlokalen im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Melle-Mitte.

Leerstände mit größeren (Verkaufs-)flächen bieten grundsätzlich das Potential auch städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen anzuziehen. Um etwaige negative Auswirkungen, wie z.B. negative Trading-Down Prozesse, zu unterbinden soll der Bebauungsplan „Westlich Plettenberger Straße“ aufgestellt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind Plansicherungsinstrumente in Form einer Veränderungssperre vorgesehen.

Planungsziel des Bebauungsplans „Westlich Plettenberger Straße“

Ziel des Bebauungsplanes „Westlich Plettenberger Straße“ ist u.a. die planungsrechtliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung, insbesondere die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten. Die Stadt Melle hat im Jahr 2023 sein Einzelhandelskonzept fortgeschrieben, welches in der Sitzung des Rates der Stadt Melle am 05. Juli 2023 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Die Innenstadt Melle-Mitte ist hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur das Hauptzentrum der Stadt Melle. Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ stellt mit einer Vielzahl an Einzelhandels-, Dienstleistungs-, gastronomischen und öffentlichen Nutzungen das funktionale Zentrum von Melle dar und strahlt auf das gesamte Stadtgebiet aus. Als Entwicklungspotentiale und Ziele werden im Einzelhandelskonzept u.a. folgende Punkte aufgeworfen:

- Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der historischen Innenstadt
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage mit der Plettenberger Straße als zentraler Hauptlage
- Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf
- Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in der Hauptlage, Abwanderungen an städtische Randlagen stoppen

Das Einzelhandelskonzept stellt speziell den bereits vorhandenen Leerstand in der Plettenberger Straße (ehem. Videothek) als Potenzialfläche für den Einzelhandel heraus.

Der mittlerweile leerstehende Markt an der Gesmolder Straße wurde zum Zeitpunkt der Konzepterstellung zwar aufgrund der damals vorhandenen Nutzung nicht explizit genannt, dürfte aber ebenso auf die oben genannte Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes übertragbar sein.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist folglich die nutzungsbezogene planungsrechtliche Steuerung des hiesigen Teilbereichs der Innenstadt, u.a. für die oben genannten großen Potenzialflächen, um Voraussetzungen für Nutzungen zu schaffen, die möglichst positive städtebauliche Auswirkungen auf das Innenstadtgefüge mit sich bringen.

Gerade Leerstände mit größeren (Verkaufs-)flächen bieten das Potential auch städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen (wie z.B. Vergnügungsstätten) anzuziehen. Ziel des Bebauungsplans „Westlich Plettenberger Straße“ ist demnach auch etwaige negative Auswirkungen, wie z.B. unerwünschte Trading-Down Prozesse in der Innenstadt, zu unterbinden.

Neben der oben dargestellten Zielsetzung soll über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und ggf. über ergänzende gestalterische Festsetzungen das städtebauliche Bild der Innenstadt verfestigt und gesteuert werden.

Planerische Einordnung

Die Stadt Melle ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) ist die Stadt Melle ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle ist die gesamte Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 511-01 Räumliche Planung HSP 4.2 Nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-