

Beschlussvorlage 01/2023/0297

Amt / Fachbereich	Datum
Referat für Stadtentwicklung	25.10.2023

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
Rat der Stadt Melle	14.12.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Erlass einer Veränderungssperre gem § 14 ff. BauGB für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan "Westlich Plettenberger Straße" im Stadtteil Melle-Mitte

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung der Stadt Melle über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte wird in der als Anlage beigefügten Fassung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre 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>	Erlass einer Veränderungssperre
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. unerwünschte Trading-Down Prozesse, zu unterbinden soll der Bebauungsplan „Westlich Plettenberger Straße“ aufgestellt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind Plansicherungsinstrumente in Form der hiesigen Veränderungssperre erforderlich.

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.

Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

Die Veränderungssperre dient dem Schutz der kommunalen Planungshoheit der Stadt Melle. Sie soll auf den im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans liegenden Grundstücken vorübergehend solche Veränderungen abwenden, die die Planungsarbeiten und -ziele oder die künftige, in einem Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Ordnung beeinträchtigen oder unmöglich machen würden.

Da derzeit im Geltungsbereich der Satzung kein steuernder Bebauungsplan rechtskräftig vorhanden ist, ist zur Sicherung der Planung der Erlass dieser Veränderungssperre erforderlich.

Die Notwendigkeit einer befristeten Sicherung der Bauleitplanung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Erarbeitung und Aufstellung eines Bebauungsplanes wegen der Komplexität der Aufgabe, hier die Überplanung von baulichem Bestand, erheblichen Zeitbedarf auslöst.

Die in der Zwischenzeit bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgenommenen Veränderungen der Grundstücke oder dem künftigen Plan widersprechende bauliche Anlagen können somit vollendete Tatsachen schaffen, die den Planungsprozess in der Gemeinde behindern oder die Planverwirklichung erschweren bzw. unmöglich macht.

Ausnahmen von der Veränderungssperre sind grundsätzlich möglich, sofern das beantragte Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen und somit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht (siehe §§ 14 ff. BauGB).

Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.3	Maßnahmen für den Hochwasserschutz und Prävention gegen Auswirkungen aus Starkregenereignissen umsetzen
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-