



Begründung zur Satzung der Stadt Melle vom XX.XX.XXXX über eine Veränderungssperre im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte

1. Geltendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Plettenberger Straße“ im Stadtteil Melle-Mitte entsprechend der Übersichtskarte (Anlage 1 der Satzung), die Bestandteil der Satzung wird.

Betroffen ist der Bereich zwischen der Plettenberger Straße (ab Hausnummer 14) und Von-Behring-Straße, Heckengang und Haus Walle sowie der Bereich nördlich der Gesmolder Straße von Einmündung Plettenberger Straße bis einschließlich Gesmolder Straße Nr. 28.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westlich Plettenberger Straße“ wurde am XX.XX.XX im Verwaltungsausschuss der Stadt Melle sowie im Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung am XX.XX.XXXX beschlossen. Der Ortsrat Melle-Mitte wurde in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX beteiligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht.

Derzeit liegt für den Geltungsbereich der Veränderungssperre kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Etwaige bauliche Vorhaben sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

2. Anlass und Erforderlichkeit

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

Leerstände mit größeren (Verkaufs-)flächen bieten grundsätzlich das Potential auch städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten 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.

3. 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 Einzelhandel und Vergnügungsstätten. Die Stadt Melle hat im Jahr 2023 sein Einzelhandelskonzept fortgeschrieben, welches in der Sitzung des Rates der Stadt Melle am 05.07.2023 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 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 dar. 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.

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 gestalterischen Festsetzungen das städtebauliche Bild der Innenstadt verfestigt und gesteuert werden.

4. 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.

Melle, den XX.XXXX

Die Bürgermeisterin
Jutta Dettmann