

Beschlussvorlage 2019/0005

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	08.01.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	22.01.2019		N
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	30.01.2019		Ö
Ortsrat Melle-Mitte	21.02.2019		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Bebauungsplan "Stadtzentrum - 1. Änderung", Melle-Mitte
- Aufstellungsbeschluss
- Zurückstellung einer Bauvoranfrage gemäß § 15 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtzentrum – 1. Änderung“, Melle-Mitte wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bauvoranfrage 0361/2018/I wird gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Strategisches Ziel 4

Handlungsschwerpunkt(e) 4.1

Ergebnisse, Wirkung Sicherung der erhaltenswerten Nutzungsstruktur des Marktplatzes
(Was wollen wir erreichen?) als zentraler Ort der Meller Stadtgesellschaft

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis Aufstellung eines Bebauungsplans zur Regelung der
(Was müssen wir dafür tun?) Nutzungsstruktur am Marktplatz

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekosten- betrachtung und Personalressourcen Personalkosten
(Was müssen wir einsetzen?)

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Der Marktplatz der Stadt Melle bildet den zentralen öffentlichen Raum des Meller Stadtlebens und ist die Visitenkarte der Stadt. Geprägt ist der Markt von der denkmalgeschützten historischen Bausubstanz. Insbesondere das Meller Rathaus als bedeutendstes historisches Gebäude in Melle bildet den Mittelpunkt des Platzes und ist das typische „Postkartenmotiv“ in Melle. Komplettiert wird das Ensemble von der St. Matthäus Kirche und den umliegenden überwiegend denkmalgeschützten Gebäude wie z.B. das Haus Selige, Markt 8 und 10. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist das „Gelbe Haus“ Markt 20 als städtebauliche Kante und Abschluss des Platzes. Die Nutzung des Gebäudes und der Vorplatz sind vor allem durch die Restaurantnutzungen mit Außengastronomie geprägt.

Der Markt ist nicht nur aufgrund seiner Bebauung von herausragender Bedeutung, sondern dient auch als zentraler Platz und Keimzelle des öffentlichen Lebens in Melle und als Ort für wichtige Meller Veranstaltungen wie z.B. der Weihnachtsmarkt, Geranienmarkt, Melle tischt auf oder Fabelhaftes Melle. Der Marktplatz ist somit nicht nur für die Meller Bürger von großer Bedeutung, sondern auch Anziehungspunkt für Besucher und Touristen im Grönegau.

Geprägt ist der Markt von gastronomischen Nutzungen und Einzelhandel, welche zur Belebung und Attraktivität des Marktes beitragen. Ziel des Bebauungsplans ist nun diese erhaltenswerte Nutzungsstruktur und den Charakter des Marktes langfristig zu sichern. Der Markt soll langfristig als öffentlicher Raum eine besondere Rolle in Melle spielen und mit einer hochwertigen Nutzungsstruktur als Visitenkarte von Melle dienen. In diesem Zusammenhang erarbeitet die Verwaltung bereits seit 2017 die komplette Umgestaltung des Marktes und der Haferstraße. Im Bebauungsplan von 1968 ist der westliche Rand des Marktes als Kerngebiet festgesetzt. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten aller Art allgemein zulässig. Dies ermöglicht die Zulässigkeit von Nutzungen wie z.B. Striptease-Lokalen, Sex-Kinos, Spielhallen und Wettbüros, welche in diesem städtebaulichen Kontext nicht wünschenswert sind und unweigerlich aufgrund ihrer öffentlichen Wirkung zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen und Trading-Down-Effekten führen werden.

Vergnügungsstätten sind zwar allgemein in Kerngebieten zulässig, machen jedoch nicht das Wesen eines Kerngebietes aus, sodass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO diese Nutzungen ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans in 1968 waren die heutigen Ausprägungen von Vergnügungsstätten nicht absehbar. Im benachbarten Bebauungsplan „Am Markt – Neufassung“ von 1988 wurden bereits Vergnügungsstätten im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, auch auf der Westseite des Marktes die Nutzungsstruktur sichern zu können. Das bedeutet, dass der restriktive Umgang mit Vergnügungsstätten Gegenstand des bauleitplanerischen Verfahrens wird. Konkreter Anlass für die Aufstellung ist die Bauvoranfrage 0361/2018/I zur Zulässigkeit einer Spielhalle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Bauvoranfrage gemäß § 15 BauGB zurückgestellt, und falls erforderlich, später eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan erlassen werden, damit während der Planaufstellung, Bauvorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf den städtebaulichen Kontext ausgehen können und nicht den zukünftigen städtebaulichen Zielen entsprechen, nicht umgesetzt werden können.

Diese Zielsetzung entspricht auch dem Ratsbeschluss vom 19.12.2018 (Beschlussvorlage 2018/0357) über die Festlegung von Mindestabständen von Spielhallen, in dem ein Mindestabstand von 500 m bestimmt wurde. Damit soll unter anderem verhindert werden, dass durch Ansammlungen von Spielhallen sich städtebauliche Missstände entwickeln können.

Über die Regelung der zulässigen Nutzungen hinaus, soll geprüft werden, ob gestalterische Festsetzungen getroffen werden können, um für den Markt eine durchgehende

architektonische Gestaltungsqualität sicherstellen zu können. Dies kann Festsetzungen zu Werbeanlagen und Fassadengestaltung beinhalten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
521-01	Bauordnung, Bauverwaltung
HSP 4.1	Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln (Z 4)
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-