

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2026

Zu TOP 4

**Beschlussvorlage
Ausschuss für Stadt-
entwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: 173**

**Beschlussvorlage
Ausschuss für Finanzen
Wirtschaft und Grund-
satzfragen, Nr.: 305**

Bauleitplanung der Stadt Melsungen; Bebauungsplan Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung

hier: Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 (1) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ – 1. Änderung wurde u.a. die Verlagerung des Tegut-Marktes in das geplante Sandcenter thematisiert. Das Regierungspräsidium Kassel stimmte dem Vorhaben aus raumordnerischen Gründen nur unter der Voraussetzung einer 1:1 Verlagerung der Verkaufsfläche zu, um eine weitere Ausweitung der Verkaufsflächen/Einzelhandelsflächen zu vermeiden. Zur Umsetzung dieser Vorgabe beschloss die Stadt in der Abwägung, den Bebauungsplan Nr. 68 „Kasseler Straße“ des bisherigen Standortes des tegut-Marktes von einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu einem Mischgebiet zu ändern, um weitere Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auszuschließen.

Zur Sicherung der Planungsziele ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erforderlich. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre gewährleistet, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung keine Veränderungen stattfinden, die den Planungszielen widersprechen. Eine Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen bzw. das Vorhaben den Planungszielen nicht widerspricht.

Eine Veränderungssperre ist gemäß § 16 BauGB von der Gemeinde als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 (1) BauGB nach zwei Jahren außer Kraft und kann um ein Jahr verlängert werden. Eine nochmalige Verlängerung um ein weiteres Jahr ist gemäß § 17 (2) BauGB nur bei besonderen Umständen möglich.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.



Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung zu erlassen.

Melsungen, 12.01.2026

Der Magistrat
der Stadt Melsungen

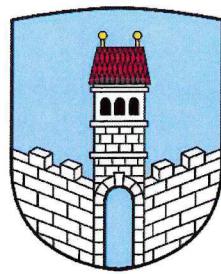


Timo Riedemann

Bürgermeister

Anlage:

Satzung der Stadt Melsungen über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung



S a t z u n g
der Stadt Melsungen über die
Veränderungssperre
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung

Gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2025 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen hat in ihrer Sitzung am 12. Juni 2019 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im beigefügten Lageplan dargestellt, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist. Die Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Melsungen,
Flur 5, Flurstücke 180/13 (teilw.), 102/11 sowie
Flur 6, Flurstücke 4/5, 6/4, 13/2, 14, 15, 16, 17

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der beigefügten Karte zu entnehmen.

§ 3

In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig ist, nicht vorgenommen werden.



§ 4

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Melsungen.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Diese Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

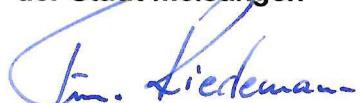
Sie tritt mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68 „Kasseler Straße“ – 1. Änderung außer Kraft, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Die Stadt kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Hinweise

1. Auf die Vorschriften des § 18 (2) S. 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 (3) BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßiger Geltendmachung wird hingewiesen.
2. Auf § 5 (4) HGO wird hiermit hingewiesen. Sollte die Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der HGO oder aufgrund der HGO zustande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn
 - Die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
 - Vor Ablauf der Jahresfrist der Bürgermeister widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

Melsungen,

**Der Magistrat
der Stadt Melsungen**



D.S.

Timo Riedemann
Bürgermeister

