



# Stadt Melsungen

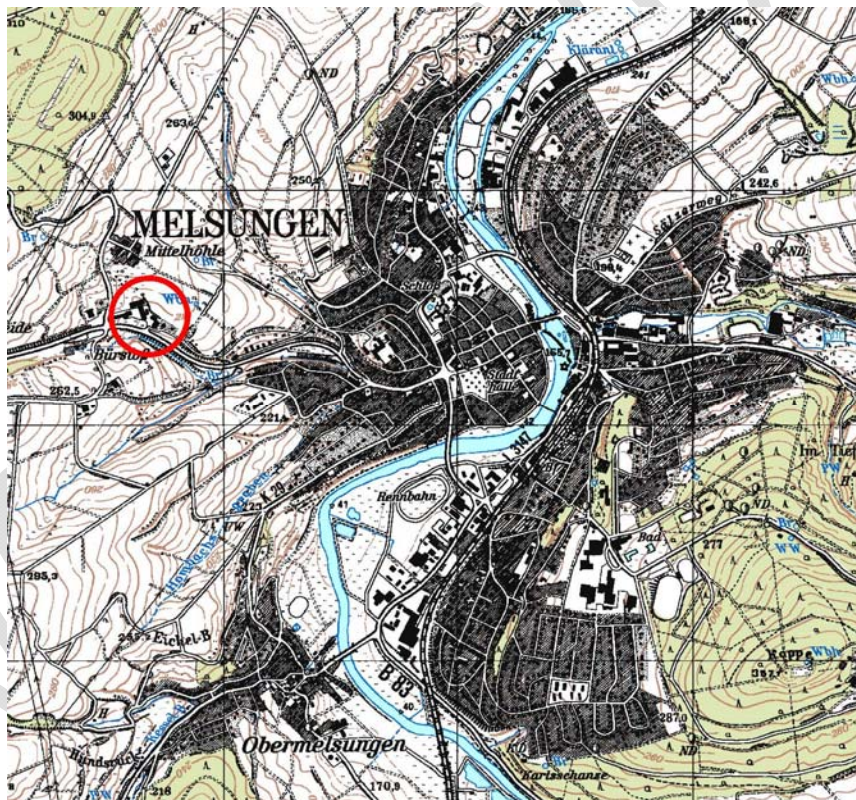
## Bebauungsplan Nr. 106

### “Auf dem Heidenwege“

#### - Kernstadt -

### Begründung mit Umweltbericht

gemäß § 2a und § 5 Abs. 5 BauGB



Stand 12/2018



## Architekturbüro A1

Rosenstraße 5  
34212 Melsungen  
Telefon (05661) 920370  
Telefax (05661) 920371

## Inhalt

- 1 Grundlagen
- 2 Vorgaben und Rahmenbedingungen
- 3 Lage und Beschreibung des Gebietes
- 4 Ziele und städtebauliche Aspekte der Planung
- 5 Umweltbericht
  - 5.1 Einleitung und Planungsziele
  - 5.2 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen
  - 5.3 Umweltauswirkungen
  - 5.4 Umweltauswirkung auf die Schutzgüter
  - 5.5 Zusammenfassende Bewertung
  - 5.6 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen
  - 5.7 Verfahren und Monitoring
  - 5.8 Zusammenfassung
- 6 Schallschutz
  - 6.1 Schallschutzmaßnahmen

## 1 Grundlagen

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Melsungen kommt ihrer Planungshoheit nach.

Der Magistrat hat in der Sitzung am 11.04.2018 der Verlegung der Spielhalle von der Fritzlarer Straße in der historischen Innenstadt auf das Gelände des Autohauses Zimmermann am Autobahnzubringer zugestimmt. Die Konzession sollte für 12 Spielgeräte erteilt werden.

Mit Schreiben vom 23.08.2018 wurde dem Antragsteller seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass ein Bauantrag zur Nutzungsänderung des Autohauses zu einer Spielhalle nicht genehmigt werden kann. Da der Bereich räumlich von der bebauten Ortslage getrennt ist- ca. 300 m beträgt der unbebaute Zwischenraum – und nach dem Baugesetzbuch auch keinen Ortsteil darstellt, wird dieser Bereich als Außenbereich angesehen.

Um eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zu einer Spielhalle zu ermöglichen, wird nun ein entsprechender Bebauungsplan über das bereits festgesetzte Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan erstellt. Gleichzeitig soll das Gewerbegebiet planungsrechtlich und städtebaulich abgesichert werden.

## 2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

### ***Regionalplan Nordhessen***

Im Regionalplan Nordhessen 2009<sup>1</sup> liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets Landwirtschaft.

### ***Flächennutzungsplan***

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 wurde der Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### ***Landschaftsplan***

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 wird die Fläche als „größere gewerbliche Bauflächen - Bestand“ dargestellt.

### ***Schutzgebiete***

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (WSG-ID 634-048).

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010

### 3 Lage und Beschreibung des Gebietes

Das Gewerbegebiet liegt in der nordwestlichen Ortsrandlage der Kernstadt Melsungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten ist der Geltungsbereich begrenzt durch Aussiedlerhöfe, mit den daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Bundesstraße B 253 bildet die südliche Grenze und die Landesstraße L 3222 die westliche Grenze der Gewerbefläche. Die vorhandene Wohnbebauung besteht aus 2 - 3 geschossigen Gebäuden. Der vorhandene Baumarkt mit angrenzendem Möbelladen wurde durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Bei der Nordeckschen Wiese“ aus dem Jahr 2000 und mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2003 bereits planungsrechtlich abgesichert.

Des Weiteren befinden sich in dem Geltungsbereich ein zweigeschossiges Hotelgebäude sowie ein Reifenhandel mit Werkstatt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Melsungen, Flur 29, Flurstücke 20/10 - 20/13, 22/7 - 22/10, 25/1 (Teilfläche), 25/2 (Teilfläche), 25/3 (Teilfläche), 25/4 – 25/11 sowie 65/21 (Verkehrsfläche teilw.).





## 4 Ziele und städtebauliche Aspekte der Planung

Ziel ist die Stärkung der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das im Flächennutzungsplan festgesetzte Gewerbegebiet sollen städtebauliche Ziele abgesichert werden. Die Stadt Melsungen verfolgt u.a. eine räumliche Steuerung von Spielhallen. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan soll nicht geändert werden. Die dort vorgegebene Nutzungsart „Gewerbegebiet“ wird entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

## 5 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und der Anlage zum BauGB

### 5.1 Einleitung und Planungsziele

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht –als Bestandteil der Begründung– entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden.

In den Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Das Plangebiet liegt in der nordwestlichen Ortsrandlage der Kernstadt Melsungen und hat eine Größe von ca. 2 ha. Die Fläche ist zum großen Teil mit mehreren Gebäuden bebaut (Hotel, Reifenhandel mit Werkstatt, Wohnhäusern, leerstehendes Hallengebäude).

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Nutzung des leerstehenden Hallengebäudes für eine Spielhalle mit 12 Geräten zu schaffen.

### 5.2 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Nordhessen 2009<sup>2</sup> liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets Landwirtschaft.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 wird die Fläche als „größere Bauflächen - Bestand“ dargestellt.

Für die Fläche selbst und auch die nähere Umgebung sind keine FFH, Vogelschutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Entsprechende Verordnungen oder Entwicklungspläne, die zu beachten sind, liegen nicht vor.

Über die vorgenannten Aspekte hinaus sind für die Fläche keine weiteren über die allgemeinen Anforderungen des BNatSchG, des HAGBNatSchG sowie des

<sup>2</sup> Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB hinausgehende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

### **5.3 Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Spielhalle mit 12 Spielgeräten in einem bereits vorhandenen Gebäude anzusiedeln; gleichzeitig wird die Spielhalle in der historischen Innenstadt aufgegeben. Die bisherige Vegetationsausstattung bleibt nach wie vor erhalten, da keine neuen Gebäude errichtet werden sollen.

### **5.4 Umweltauswirkung auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

Da die genannte Fläche bereits versiegelt ist und unter Berücksichtigung, dass keine neuen Gebäude errichtet werden sollen, ist eine Umweltauswirkung auf den Schutzgut Boden und Wasser zu vernachlässigen. Erkenntnisse über Altablagerungen liegen nicht vor.

#### **Schutzgut Klima**

Unter Berücksichtigung der bereits versiegelten Fläche sind Auswirkungen auf das Kleinklima zu vernachlässigen.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nur in einem sehr geringen Umfang zu erwarten und kann daher vernachlässigt werden.

#### **Schutzgut Flora, Fauna und Artenschutz**

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Schutzgut Mensch**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Durch die Planung werden keine unmittelbaren Eingriffe in geschützte Denkmäler, sonstige schützenswerte Objekte oder wirtschaftliche Werte verursacht; somit entstehen keine Beeinträchtigungen.

### **5.5 Zusammenfassende Bewertung**

Die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbegebietes ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Es ist nicht von einer wesentlichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsstände des § 44 BNatSchG auszugehen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind als gering zu bewerten.

### **5.6 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen**

Mit der Planung sind die dargestellten Umweltauswirkungen als gering zu bewerten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie einer Überbauung bereits versiegelter Flächen kann dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

### **5.7 Verfahren und Monitoring**

Durch die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen, bereits im Flächennutzungsplan festgesetzten Gewerbegebietes, lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, die nach der Hessischen Bauordnung durch die Bauaufsicht wahrzunehmenden Aufgaben hinaus besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden.

### **5.8 Zusammenfassung**

Ziel der Überplanung des im rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes ist es, auch im Hinblick auf die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, die vorgegebene Nutzungsart planungsrechtlich abzusichern. Es soll zudem die Möglichkeit geschaffen werden, eine Spielhalle in einem vorhandenen Gebäude mit 12 Spielgeräten anzusiedeln.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind als gering zu bewerten. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Zusammenfassend erscheint die Planung somit hinsichtlich des Standorts im Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

## **6 Schallschutz**

### **6.1 Schallschutzmaßnahmen**

Durch die planungsrechtliche Überplanung des, im Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Gewerbegebietes, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für in der Umgebung des Gewerbegebietes lebenden Menschen sowie für die vorhandene Infrastruktur.

Die Immissionswerte durch die B 253 und die L 3222 sind für das vorhandene Gewerbegebiet eingehalten, insbesondere während der Nachtzeit ist von keiner Überschreitung der Immissionswerte auszugehen. Ein Schallschutzgutachten ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.