

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2026

Zu TOP 6

**Beschlussvorlage
Ausschuss für
Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: 15**

**Beschlussvorlage
Ausschuss für Finanzen,
Wirtschaft und
Grundsatzfragen Nr.: 32**

Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhaus in der Rotenburger Straße in Melsungen Grundsatzentscheidung über die Anwendung des „Bauturbos“

Der Eigentümer des Flurstücks 249/7 der Flur 12 in der Gemarkung Melsungen (Rotenburger Straße 26) beabsichtigt, seine Physiotherapiepraxis zu erweitern. Hierzu soll die derzeit im Bestandsgebäude vorhandene Wohnung künftig für die Erweiterung der Praxis genutzt werden. Der dadurch entfallende Wohnraum soll auf dem gegenüberliegenden Flurstück 249/2 durch die Errichtung eines Einfamilienhauses ersetzt werden. Eine weitere Bebauung des angrenzenden Flurstücks 248/1 ist nicht vorgesehen. Die dauerhafte Freihaltung des Flurstücks 248/1 von einer Bebauung soll rechtlich verbindlich, wenn möglich durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit, gesichert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „An der Promenade“. Dieser setzt für die betreffende Fläche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ fest, wobei nur solche baulichen Anlagen zulässig sind, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen. Eine Wohnbebauung ist demzufolge unzulässig. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage möchte der Bauherr klären, ob das Vorhaben unter Anwendung des Bauturbos zugelassen werden kann.

Der Bauherr hat in den vergangenen Jahren bereits mehrere Anfragen gestellt, um in dem Bereich eine Bebauung zu realisieren. Ursprünglich standen dabei insbesondere Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Physiotherapiepraxis auf den Flurstücken 248/1 und 249/2 im Vordergrund. Die Angelegenheit wurde im Jahr 2022 und in den Folgejahren ausführlich im Magistrat beraten, wobei u.a. eine Änderung des Bebauungsplans geprüft wurde. Der damalige Änderungsentwurf sah eine bauliche Entwicklung der Flächen entlang der Promenade und die Ausbildung einer geschlossenen Gebäudefront vor. Der Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2024 (TOP 103) abgelehnt.

Anschließend Bauvoranfragen im Frühjahr 2025 und Winter 2026 zur Errichtung eines Einfamilienhauses wurden sowohl vor als auch nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) – sogenannter „Bauturbo“ – seitens des Magistrats nicht befürwortet.

Nach erneuter Vorstellung des zwischenzeitlich überarbeiteten Bauvorhabens (Veränderung der Abstände / Lage und Kubatur) hat der neukonstituierte Magistrat entschieden, die Angelegenheit der Stadtverordnetenversammlung zur grundsätzlichen Entscheidung über eine Anwendung des



§ 246e BauGB „Bauturbos“ vorzulegen, da auf diesem Wege der dringende Bedarf an Erweiterungsfläche für die Praxisräume im Gebäudebestand realisiert werden kann und insofern neben der Schaffung von eigenem Wohnraum eine Stärkung des Standortes in Melsungen folgt.



Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftsplan mit Darstellung des Bauvorhabens in Rot



Abb. 2: 3D-Visualisierung des geplanten Vorhabens

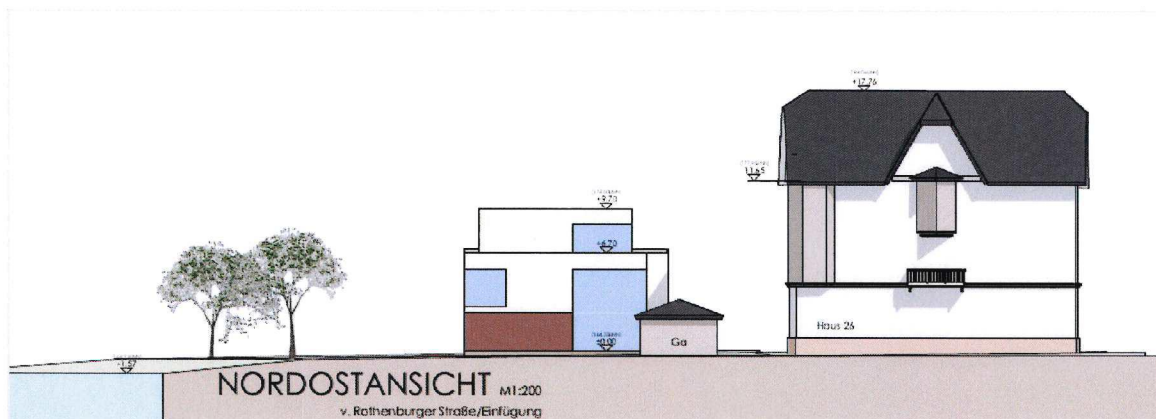


Abb. 3: Nordostansicht Rotenburger Straße 26

Rechtliche und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 78 verfolgt das Ziel, wohnungsnaher Erholungsräume zu sichern sowie Freiraumqualität zu erhalten und zu erhöhen. Das Plangebiet dient somit der Sicherung von Freiraumstrukturen und der städtebaulichen Gliederung des Siedlungsraums. Eine Wohnbebauung würde von diesem Planungsziel abweichen und die vorhandene Freiraumstruktur dauerhaft verändern.

Mit dem neu eingeführten § 246e BauGB wurden bis zum Ablauf des 31.12.2030 befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau erlassen. Als Experimentierklausel soll er die Schaffung von Wohnraum erleichtern und beschleunigen, indem unter bestimmten Voraussetzungen auf ein Bauleitplanverfahren verzichtet werden kann. Über die Zustimmung nach § 36a der Gemeinde wird dennoch die kommunale Planungshoheit gewahrt. Auch bei ambivalenter Beschlusslage in der Vergangenheit würde die Schaffung von Wohnraum der Ideenskizze des Bauturbos entsprechen.

Von der Anwendung des § 246e BauGB sind andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wie z. B. Denkmal-, Natur- und Wasserrecht, unberührt. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere aufgrund der Lage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Fulda von Bedeutung. Die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb des ÜSG ist daher gesondert durch die zuständige Fachbehörde zu prüfen.

Weitere Kriterien wie die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, die städtebauliche Wirkung, die Vorbildwirkung für vergleichbare Vorhaben sowie die nachbarlichen Interessen und die öffentlichen Belange sind im Beratungsverlauf zu beachten und abzuwägen.

Eine Verpflichtung der Stadt zur Anwendung des Bauturbos besteht nicht; sie entscheidet nach freiem Planungsermessen. Die Stadt entscheidet im Rahmen ihrer gesetzlichen Zuständigkeit über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB. Demnach [...] erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben **mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der **Bedingung erteilen**, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte **städtebauliche Anforderungen** einzuhalten [...].

Die Zustimmung setzt demnach eine gewisse „Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ voraus. Es wird daher regelmäßig empfohlen, die Zustimmungsentscheidung anhand von städtebaulichen Orientierungshilfen, wie z. B. städtebaulichen Entwicklungskonzepten, Rahmenplänen, Leitlinien, Grundsatzbeschlüssen oder Flächennutzungsplänen zu treffen.

Eine entsprechende Leitlinie sowie ein Grundsatzbeschluss werden derzeit von der Verwaltung erarbeitet, um eine einheitliche und nachvollziehbare Anwendung des Bauturbos zu schaffen. Darin sollen die Rahmenbedingungen für die Beurteilung künftiger Vorhaben geschaffen werden, die z.B. städtebauliche, ortsspezifische und qualitative Kriterien berücksichtigen. Dadurch wird Transparenz geschaffen und Einzelfallentscheidungen vermieden. Darüber hinaus wird ein Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos im Stadtgebiet Melsungen, in dem auch die Übertragung der Zuständigkeiten für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB geregelt werden sollen, vorbereitet. Nach Fertigstellung sollen die Leitlinie und der Grundsatzbeschluss den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, zunächst eine Entscheidung darüber zu treffen, ob die Anwendung des § 246e BauGB für das betreffende Grundstück grundsätzlich in Betracht kommen soll. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und dem Abwägungsbedarf zwischen den Zielen des Bebauungsplans und den Zielen des Bauturbos (Schaffung von Wohnraum) soll geklärt werden, ob die Stadt grundsätzlich bereit ist, für das Vorhaben von der durch § 246e BauGB eröffneten Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

Da es sich lediglich um eine Bauvoranfrage handelt, bleibt abschließende Beurteilung des konkreten Vorhabens und seiner städtebaulichen Einfügung hiervon unberührt und ist im Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine positive Entscheidung Auswirkungen auf die Beurteilung zukünftiger vergleichbarer Vorhaben haben kann. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz ist daher Rechnung zu tragen.

Beschlussempfehlung:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Anwendung des § 246e BauGB für das Vorhaben in der Gemarkung Melsungen, Flur 12, Flurstück 249/2 grundsätzlich zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist die rechtliche Sicherung der Baufreihaltung des angrenzenden Flurstücks 248/1, vorzugsweise durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit
2. Die abschließende Entscheidung über die erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu diesem Vorhaben erfolgt auf Grundlage des noch auszuarbeitenden Grundsatzbeschlusses über die Anwendung des Bauturbos sowie der Leitlinie. Beide Regelungen

sollen den politischen Gremien in der nächsten Sitzungsrunde zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

3. Für die finale Zustimmung des beschriebenen Bauvorhabens in der Rotenburger Straße ist unter Einhaltung der Rahmenbedingungen der Leitlinie (vgl. 2.) der Magistrat zuständig.

Melsungen, 08.10.2026

Der Magistrat
der Stadt Melsungen



Timo Riedemann
Bürgermeister