

Vorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am

Zu TOP 8

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: 34

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
Bebauungsplan Nr. 118 „Heideweg“

1. Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.07.2021 unter TOP 4 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heideweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Melsungen, Flur 16, Flurstücke 89/25, 89/27 (öffentl. Verkehrsfläche), 89/39, 89/41, 89/42, 97/7-97/13, 97/14 (städt. Weg), 97/15 (städt. Verkehrsfläche), 97/16-97/22, 97/32, 97/49, 167/4 (städt. Fläche Fließgewässer und Graben), 169/3 (städt. Fläche Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Park).

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) wurde ebenso nicht angewandt. Weiterhin war gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Der Planungsentwurf einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegen.

Der Magistrat empfiehlt, den jeweils vorgeschlagenen Beschlussentwürfen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Berücksichtigung der Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, gemäß der als Anlage beigefügten Beschlussvorlage.
2. Der Bebauungsplan Nr. 118 „Heideweg“ bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gebilligt. Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Melsungen, 19.10.2021
III 4/ 61-04-00

Der Magistrat
der Stadt Melsungen



Boucsein
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 118 „Heideweg“; Kernstadt
Beteiligung nach § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
Auswertung der Stellungnahmen

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, zu vertretende Belange werden durch die o.a. Bauleitplanung der Stadt Melsungen nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Amt für Bodenmanagement Im Rahmen der Beteiligung des Amtes für Bodenmanagement Homburg (Efze) als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die von dem Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze) wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Bergaufsicht Vom Dezernat zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Der Bürgermeister als Ordnungsbehörde Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o.a. Vorhaben.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Abwasser, Gewässergüte Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

6.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Industrielles Abwasser, Wassergefährdete Stoffe Liegt in der Zuständigkeit der UWB.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt.
7.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Melsungen bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken. Die vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen wahrzunehmenden Belange werden nicht berührt. Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Regionalplanung Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Nordhessen 2009 vollständig als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt. Der Planung stehen keine Ziele des RPN entgegen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Vorbeugender Brandschutz Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden. • Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können und am Objekt die erforderliche <u>Bewegungsfläche zur Verfügung steht</u> . Die durch die Nachverdichtung zu erwartenden zusätzlichen abgestellten Fahrzeuge dürfen die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr, insbesondere das Instellungbringen von Hubrettungsfahrzeugen, nicht beeinträchtigen. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

• Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG verweisen wir im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löscheinheit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt

- In Wohngebieten mind. 800 l/min,

• Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.

o Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden.

Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung sollte dementsprechend erfolgen.

• Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errich-

	tet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. • Bei der Einrichtungverkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwertigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen. • Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. Insbesondere sollte die Einhaltung der Hilfsfrist gem. § 3 Abs. 2 des Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sowie die Einsatzmöglichkeiten und die ausreichende Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die geplante Bebauung mit dem örtl. zuständigen Leiter der Feuerwehr abgestimmt werden.	
10.	Stadt Spangenberg Der Magistrat der Stadt Spangenberg hat von der Aufstellung und Offenlegung des o.g. Bebauungsplanes Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Spangenberg werden keinerlei Einwände oder Anregungen zu der Planung vorgebracht.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wirtschaftsförderung Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.08.2021 sowie die auf Ihrer Homepage eingestellten Unterlagen und teilen Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Bedenken gegen die Bauleitplanung, den Bebauungsplan 118 „Heideweg“, der Stadt Meisungen bestehen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

12.	Nahverkehr Schwalm-Eder Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen teilen wir mit, dass keine Einwendungen gegen das o.g. Vorhaben bestehen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Im Rahmen der o.g. Beteiligung gebe ich meine Stellungnahme ab. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaustraßen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstockung der Wohnhäuser geschaffen werden. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, beabsichtigte eigene Planungen und sonstige fachliche Informationen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen. Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie des Bebauungsplanes zuzusenden.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Polizeipräsidium Nordhessen Der vorliegenden Beschlussvorlage zur Bauleitplanung wird aus polizeilicher Sicht zugestimmt. Die verkehrlichen Details können wie bereits vorgeschlagen, zu einem späteren Zeitpunkt, mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Wasserbehörde Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen bei Beachtung der beigefügten Hinweise und Nebenbestimmungen gegen die o.a. Maßnahme keine Bedenken. Die sich im beplanten Bereich befindlichen städtischen Gewässerparzellen sind im derzeitigen Zustand zu erhalten und von einer Bebauung freizuhalten. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt. Überschwemmungsgebiete werden nicht be-	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Der RP Kassel wurde am Verfahren beteiligt.

	rührt. Für die Ableitung/Versickerung von Abwasser und Niederschlagswasser und dessen Rückhaltung ist auf Grund der „Verordnung über die Zuständigkeiten der Wasserbehörden“, das Regierungspräsidium Kassel (Dezernat 31.5) die zuständige Fachbehörde.	
17.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Naturschutzbehörde Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o.g. Maßnahme wie folgt Stellung: 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Belange des Biotopschutzes gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heideweg“ nicht betroffen. 2. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Umsetzung der o.g. Bauleitplanung zu beachten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zeitlichen Regelungen für ggf. erforderliche Eingriffe in Gehölzbestände nach § 39 BNatSchG Abs. 5 zu berücksichtigen sind. Wir bitten daher um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wonach eine Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen darf. 3. Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt. 4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzbeständen in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

	Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten: Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heideweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innentwicklung keine grundsätzlichen Bedenken. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.	
18.	Gemeinde Körle Gegen den Planentwurf zum o.g. Bebauungsplan Nr. 118 „Heideweg“ bestehen seitens der Gemeinde Körle keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Landrat des SEK – Fachbereich Straßenverkehrsbehörde Die Planunterlagen wurden eingesehen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heideweg“ bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Die straßenverkehrsrechtliche Zuständigkeit für das Plangebiet liegt beim Bürgermeister Stadt Melsungen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsbehörde Melsungen wurde am Verfahren beteiligt.
20.	Vodafone Hessen GmbH & Co.KG Vielen Dank für die Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme Bürger*innen	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Dr. Dorothee Drescher-Albrecht, Heideweg 19 Hiermit lege ich Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 118 „Heideweg“ / Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bisher einstöckigen Wohnhauses..., ein. Meine Rechtsvertretung ist Herr Rechtsanwalt und Notar Udo Horn, Horn, Blum und Partner Kassel. Meine Begründung liegt: -in der Einschränkung der Wohnqualität bei Aufstockung etwaiger Häuser, da dann eine Einsicht in das Grundstück / Haus möglich ist und die Privatsphäre eingeschränkt wird. -im ggfls. auftretendem Baulärm und der dazugehörigen Einschränkungen der Straße durch Baufahrzeuge etc. Dieses Wohngebiet wurde vor über 50 Jahren als einstöckig ausgewiesen (unser Haus ist Baujahr 1965) und sollte auch so bleiben. Das neugebaute Wohngebiet / Straße am Sälzerweg hinter dem Friedhof zeigt, welche Wohn-/Gartenqualität in Eigenheimen übrig bleibt, wenn auf kleinen Grundstücken groß und zweistöckig gebaut wird. Privatsphäre im Garten und im Haus ohne zugezogene Gardinen etc. ist nicht möglich. Ich denke das ist ausreichend als Erklärung.	Beschlussvorschlag: Wird nicht berücksichtigt. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.07.21 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit einer Aufstockung geschaffen werden, wodurch auch die Option einer Erweiterung gegeben wird. Bei der Erweiterung und/oder Aufstockung von Gebäuden müssen die Abstandsflächen und Abstände gemäß § 6 Hessischer Bauordnung (HBO) eingehalten werden. Diese betragen 0,4 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3,0 m. Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 ist eine Bebauung des Grundstückes nur noch in einem relativ geringen Maß möglich; eine Einschränkung der Privatsphäre ist somit nicht gegeben. In der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift Baulärm Hessen wurden Regelungen bzgl. Baulärm etc. getroffen, diese sind für jeden Bauherrn bindend. Durch eine Aufstockung eines

		Gebäudes kann nicht davon ausgegangen werden, dass es zu unverhältnismäßig hohen Baulärm kommen wird.
2.	Heiko Schnaudt Als Eigentümer und Anwohner eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heideweg“ liegenden Grundstückes möchte ich hiermit zu dem Bebauungsplan Stellung nehmen und darlegen, warum ich die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine 2-geschossige Bauweise als nicht sinnvoll erachte. Zunächst gibt es bereits jetzt schon zu wenige Stellplätze in dem betroffenen Gebiet. Regelmäßig stellen viele Anwohner und deren Besucher ihre PKWs am Straßenrand ab, wodurch ein flüssiger Straßenverkehr blockiert wird. Durch einen Bebauungsplan, der auch eine 2-geschossige Bauweise zulässt, wird diese Problematik verschärft. Schließlich können in 2-geschossigen Häusern mehr Menschen wohnen und eben dadurch besteht auch eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit von noch weiteren auf der Straße durch die Anwohner und deren Besucher abgestellten PKWs. Des Weiteren erleidet man als Anwohner auch einen ideellen Schaden. Ich habe bei dem Kauf meiner Immobilie im betroffenen Geltungsbereich auf eine ruhige Lage geachtet und darauf lege ich auch weiterhin viel Wert. Durch das Zulassen einer 2-geschossigen Bauweise verliert der Geltungsbereich schlichtweg seine Ruhe und als Grundstückseigentümer müsste ich nachträglich meine Kaufentscheidung für ein Immobilienobjekt in dem Gebiet stark in Zweifel setzen. Nicht zuletzt wird mit der Zulassung der 2-geschossigen Bauweise das Stadtbild in dem betroffenen Gebiet nachhaltig beeinträchtigt. Die Häuser in dem Geltungsbereich stehen nicht leer, sondern sie sind bewohnt. Vor allem diese Tatsache wird dazu führen, dass die Mehrheit der betroffenen Grundstücke eben nicht um eine Etage erweitert werden, weil die meisten Bewohner nicht willig sein werden, eine so erhebliche Renovierung in naher Zukunft durchzuführen und sich dabei in ihrem alltäglichen Leben durch die Renovierungsmassnahmen einzuschränken. Außerdem erleiden durch die 2-geschossige Bauweise die Grundstückseigentümer in	Beschlussvorschlag: Wird nicht berücksichtigt. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.07.21 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit einer Aufstockung geschaffen werden, wodurch auch die Option einer Erweiterung gegeben wird. Es muss also nicht davon ausgegangen werden, dass zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, sondern dass ein Anbau erfolgen kann. Von einer „steigenden Menschen-Ballung“ kann nicht ausgegangen werden. Sollte jedoch eine zusätzliche Wohnung errichtet werden, so müssen laut Stellplatzsatzung 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

dem betroffenen Gebiet wirtschaftliche Schäden. Durch das beeinträchtigte Stadtbild und veränderte Wohnsituation, die sich durch eine Ballung von Menschen äußern wird, verlieren die bestehenden Immobilien an ihrem Wert.

Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Gebiet nicht für die Ansiedlung von vielen Menschen geeignet ist. Die kritische Infrastruktur (Krankenhäuser, Supermärkte, Zugang zum Einzelhandel, Nähe von Schulen) ist nicht auf dem Fußweg innerhalb einer angemessenen Zeit zu erreichen.

Zuletzt sollte auch noch dem Neubaugebiet (Flur 102 – Ahornweg), das an den Geltungsbereich angrenzt, Beachtung geschenkt werden. Gegen dieses Baugebiet wurde zunächst erfolgreich ein Bürgerbegehren durchgeführt. „Erfolgreich“ bedeutet, dass es genügend Unterstützungsunterschriften gab, sodass das Vorhaben im 1. Anlauf durch das Bürgerbegehren gekippt wurde. Dennoch

wurde trotz des bekannten Widerstandes der Bürger das Neubaugebiet kurze Zeit später umgesetzt. Dadurch sind den Anwohnern durch die steigende Menschen-Ballung bereits Nachteile in den Bereichen Lärm, Dreck und vermehrte Beanspruchung der Verkehrszugangswege erwachsen.

Zusammenfassend spricht gegen die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine 2-geschossige Bauweise die fehlenden Stellplätze, die Beeinträchtigung des Stadtbildes. Die Ungeeignetheit des Gebiets für die Ballung von Menschen, sowie der ideelle und wirtschaftliche Schaden, den die Grundstückseigentümer und Anwohner erleiden müssen.

In der Begründung des Vorhabens wurde als Planungsziel die Beseitigung von fehlendem Wohnraum angeführt. Jedoch gibt es doch in Melsungen einen Leerstand von x % der Wohnungen. Sollte man nicht hier ansetzen und zunächst dafür sorgen, dass der bestehende Wohnraum genutzt wird? Alternativ sollte darüber nachgedacht werden, bezahlbaren Wohnraum in den Melsungen Ortsteilen zu schaffen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

0,4 GRZ Grundflächenzahl 0,3 gemäß § 19 BauNVO
1,2 GFZ Geschossflächenzahl 0,5 gemäß § 20 BauNVO

II Vollgeschoss als Höchstmaß
+ 1 Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss)

0° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

11,00m FH Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen ab bestehendem Geländeniveau bis Oberkante Dach

8,00m TH Traufhöhe als Höchstmaß, gemessen ab bestehendem Geländeniveau bis Oberkante Dach

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

öffentliche Verkehrsfläche

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

— Flurstücksgrenzen

8/13 Flurstücksnummern

— Vermaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 1 u. 4 BauNVO)

Alle Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

GRZ = 0,4

GFZ = 1,2

(2) Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

(§ 18, § 20 BauNVO)

Vollgeschosse: max. 2 (Staffelgeschoss: kein Vollgeschoss)

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauweise: offen

2. sonstige Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

2.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in ihren Ausmaßen entsprechend § 63 (und Anlage) HBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß Landesbauordnungen

3.1 Form und Gestaltung der Dächer

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Bei Hauptgebäuden sind Dachneigungen zwischen 0° und 45° vorgeschrieben. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in ihrer Dachform und -neigung frei. Alle Giebelformen sind zulässig

4. Nicht rechtsverbindliche Empfehlungen und Hinweise

4.1 Befestigungen

Befestigungen auf den privaten Grundstücken sollen nicht versiegelt werden, sondern versickerungsoffen ausgeführt werden, um die Ableitung von Regenwasser zu minimieren.

4.2 Bodenschutz

Boden soll bei Baumaßnahmen nach Maßgabe von DIN 18915 Bl. 2 so gesichert werden, dass die Bodenstruktur und das Bodenleben erhalten bleiben und der Boden auf Pflanzenflächen wieder verwendet werden kann.

4.3 Brauchwassernutzung

Anlagen zur Nutzung des Niederschlagswassers werden empfohlen.

4.4 Bepflanzung privater Grünflächen

Private Grünflächen sollen mit einheimischen Arten bepflanzt und Pflanzenschutzmittel sowie Dünger sollten nur ausnahmsweise eingesetzt werden. Das Anlegen von Schottergärten ist ausgeschlossen.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 19-24 Denkmalschutzgesetz Hessen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege.

RECHTSGRUNDLAGEN

in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Planzeichenverordnung (PlanzV)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Hessische Bauordnung (HBO)

KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

im Auftrag

Homberg, den

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der HNA
der Stadt Melsungen am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt bis einschl.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten

gemäß § 3 Abs. 2 mit Schreiben vom

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen
am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung (Stand)
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der HNA der Stadt Melsungen am

Salzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen
gem. § 10 Abs. 1 BauGB Abs. 1 BauGB am

Melsungen, den

Der Magistrat

der Stadt Melsungen

Markus Boucsein

(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB
in der HNA der Stadt Melsungen Nr. am

Der durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen
am als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom
ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten am

Melsungen, den

Der Magistrat

der Stadt Melsungen

Markus Boucsein

(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 118 DER STADT MELSUNGEN 34212 MELSUNGEN - "HEIDEWEG"



