

Zu TOP 1

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: 40

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;

Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“ – 2. Änderung; Kernstadt

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 05.10.2021 unter TOP 5 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ beschlossen.

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 25.10.2021 bis 26.11.2021 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gebilligt. Der Magistrat wird beauftragt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Melsungen, 13.12.2021

III 4/ 61-04-00

Der Magistrat
der Stadt Melsungen


Hund
Erste Stadträtin

**Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“ – 2. Änderung“; Kernstadt
Beteiligung nach § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
Auswertung der Stellungnahmen**

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Hinsichtlich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 Sandcenter wurde eine Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einberufen, in der die Änderungen erläutert wurden. Laut Protokoll fand die Änderung volle Zustimmung der Mitglieder. Dieses Protokoll liegt der Unteren Denkmalschutzbehörde parallel zur Änderung des B-Plans vor. Der Inhalt des Protokolls stimmt allerdings in Teilen nicht mit der vorgelegten Änderung des B-Planes überein.</p> <p>Insbesondere im Bereich der Höhen sowie dem Einrücken des Staffeldesgeschosses unterscheiden sich die Angaben.</p> <p>Laut Protokoll hat folgende Entscheidung der Mitglieder volle Zustimmung gefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Höhe des Parkhauses inkl. Wohnbebauung beträgt 14,60 m über vorhandenem Gelände. - die Wohnbebauung wird nicht weniger als fünf Meter von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt. <p>Die Änderung des Bebauungsplanes enthält hierzu folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die festgesetzte Höhe +14,60 m bezieht sich auf OK FFB Erdgeschoss Bestand Sandcenter - Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber den Außenwänden des Parkhauses um mindestens 2,5 m zurückzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für die zur Sandstraße gelegene Außenwand. Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Sitzungsprotokoll des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht maßgebend. Der Ausschuss hat eine beratende Funktion.</p> <p>Ausschlaggebend für das Verfahren ist der Stadtverordnenbeschluss vom 05.10.2021. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen entspricht der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung.</p> <p>Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vom 27.07.2021 wurde über eine Zurücksetzung des U-förmigen Wohngeschosses beraten. In dem Protokoll ist ausgeführt, dass die Bebauung zur Straße hin 3,5 m zurückversetzt angeordnet wird.</p> <p>Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ wurde unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Wohnbebauung nicht weniger als fünf Meter von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt wird.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Vorgabe. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich das Zurücksetzen der Wohnbebauung zur Außenkante des Gebäudes auf den Bereich der Straße – also Sandstraße – bezieht. Die Teilgebietsfläche 3 (Parkhaus) wird ansonsten von keiner Straße begrenzt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Wohngeschosses wurde der ursprünglich vorgesehene Rücksprung zur ge-</p>

<p>ten 5,0m zurückzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für Treppenhäuser.</p> <p>Da die Angaben des Protokolls nicht mit der vorgelegten Änderung des B-Plans übereinstimmen, ist hier eine Klärung der Unstimmigkeiten herbeizuführen, um die genehmigungsfähige Grundlage der Änderung des B-Plans zu eruieren. Aufgrund der bislang ungeklärten Unstimmigkeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen auf Grundlage der differenten Unterlagen nicht möglich.</p>	<p>planten Stellplatzfläche (östlicher Gebäudebereich) von 2,5 m auf 3,5 m vergrößert. Insofern wird eine Änderung der bisherigen Festsetzung vorgeschlagen, in der auch die einzuhaltenden Abstände verständlicher dargestellt werden.</p> <p>Bisherige Festsetzung:</p> <p>Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3</p> <p>Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber den Außenwänden des Parkhauses um mindestens 2,5 m zurückzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für die zur Sandstraße gelegene Außenwand. Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.</p> <p>Diese Regelung gilt nicht für Treppenhäuser.</p> <p>Korrigierte Festsetzung:</p> <p>Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3</p> <p>Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber der nordwestlichen sowie der südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 2,5 m und zur südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 3,5 m zurückzusetzen.</p> <p>Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.</p> <p>Die vorgenannten Abstände gelten nicht für Treppenhäuser.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.</p>
---	---

<p>2.</p> <p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Straßenverkehrsbehörde Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus Straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Entwicklungsplanung zur Neugestaltung der Sandstraße, die nachrichtlich erwähnt ist, ist Folgendes anzumerken:</p> <p>Es ist unwahrscheinlich, dass sich die Fußgänger, wie vorgesehen, um den KVP herum-schicken lassen. Erfahrungsgemäß suchen sich die Fußgänger immer den kürzesten Weg und der würde entlang der Fahrbahn des KVP und über die Ausfahrt des Parkhauses führen.</p> <p>Außerdem sollte der Gehweg im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz sowie über die Einfahrt zum Parkhaus durchgehend gestaltet werden und nicht durch Asphaltflächen, die dem Autofahrer optisch Bevorrechtigung signalisieren, unterbrochen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ stellt die Straßenverkehrsfläche der Sandstraße dar. Die geplante Aufteilung des Verkehrsraumes (Fahrbahn, Fußwege, Parkplätze) wurde nachrichtlich und unverbindlich dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenumbau erfolgt eine Plankonkretisierung, in der u. a. Materialien für die einzelnen Bereiche festgelegt werden.</p> <p>Zu dem o. g. Sachverhalt wird vom beauftragten Ingenieurbüro Folgendes angemerkt:</p> <p><i>Die "Umleitung" der Fußgänger auf die Fuldaseite resultiert aus der Forderung der Einbindung der festgelegten Parkhausausfahrt. Die Fahrbahnachsen Sandstraße - Bleiche - Parkhausausfahrt lassen sich nur über einen Minikreisel verbinden. Eine sichere Fußgängerführung über den Minikreisel ist nicht planbar. Der Minikreisel kann nur im Mindestdurchmesser von 13 m Außendurchmesser geplant werden. Größere Breiten stehen nicht zur Verfügung. Der Gehweg vor dem Parkhaus kann auch bereits auf Höhe der Zufahrt des großen Parkplatzes enden.</i></p> <p><i>Parkplatzzufahrt:</i> <i>Die Parkplatzzufahrt kann in Pflaster ausgeführt werden, ebenso die Zufahrt zum Parkhaus. Damit wären Fußgänger bevorrechtigt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.</p>
---	---

3.	<p>Nordhessischer Verkehrsverbund, Kassel</p> <p>Bezugnehmend auf Ihre untenstehende Mail vom 18. Oktober möchten wir nach erfolgter Prüfung Folgendes anmerken:</p> <p>Grundsätzlich ist eine weitere Wohnnutzung im Innenstadtbereich Melsungen auch aus Sicht des ÖPNV zu begrüßen, auch als Obergeschoss eines Parkhauses.</p> <p>Bei einer Neuanlage von Straßenverkehrsanlagen in einem Innenstadtbereich sollten barrierefreie, durchgängige Gehwege in der aktuell in der RAST vorgeschriebenen Mindestbreite von 2,50 m vorgesehen werden. Im Bereich des neuen Kreisverkehrs scheint eine für den Fußverkehr unklare Situation zu entstehen.</p> <p>Die Anbindung des Bereichs an den ÖPNV fehlt in der Begründung, die Haltestellen "Am Sand" sowie "Bartenwetterbrücke" sollten hier einschließlich der Linienbedienung erwähnt werden.</p> <p>Wir bitten hier um entsprechende Berücksichtigung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ stellt die Straßenverkehrsfläche der Sandstraße dar. Die geplante Aufteilung des Verkehrsraumes (Fahrbahn, Fußwege, Parkplätze) wurde nachrichtlich und unverbindlich dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenumbau erfolgt eine Plankonkretisierung.</p> <p>Die Vorgabe der Gehwegbreiten ergibt sich aus den Vorgaben der Stadt. Größere Breiten für Gehweganlagen würden zu Lasten der Straßen- und Parkplatzbreiten gehen. Die Breite der zweistreifigen Fahrbahn der Sandstraße hat bei verminderter Geschwindigkeit und einem geringen Linienbusverkehr soll nach den Vorgaben mind. 5,5 m bzw. 6,0 m sein.</p> <p>Die Planungshoheit bei der Neugestaltung der Sandstraße obliegt der Stadt Melsungen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der Empfehlungen der RAST 06 besteht nicht.</p> <p>Die geplante Fußgängerführung resultiert aus der Forderung der Einbindung der festgelegten Parkhausausfahrt. Die Fahrbahnachsen Sandstraße - Bleiche - Parkhausausfahrt lassen sich nur über einen Minikreisel verbinden. Eine sichere Fußgängerführung über den Minikreisel ist nicht planbar. Insofern sieht die Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Sandstraße eine nördliche Kreiselumgehung für Fußgänger vor.</p> <p>Die Anregung, die Anbindung des Bereichs an den ÖPNV in der Begründung noch zu erwähnen, wird nicht berücksichtigt. Entsprechende Angaben enthält bereits die Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“.</p>
----	--	---

		Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.
4.	<p>Hessen Mobil, Kassel</p> <p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung gebe ich meine Stellungnahme zu der Bauleitplanung der Stadt Melsungen, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 80 "Sandstraße", 2. Änderung, 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 Straßenbaulastträger.</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, beabsichtigte eigene Planungen und sonstige fachliche Informationen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen.</p> <p>Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass der Veröffentlichung personenbezogener Daten widersprochen wird. Daher bitte ich Sie, personenbezogene Daten vor der Veröffentlichung unkenntlich zu machen.</p>	Beschlussvorschlag: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ erfolgt keine Veröffentlichung personenbezogener Daten.
5.	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Frankfurt/Main</p> <p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir geben jedoch nachfolgenden Hinweis zur Kenntnis.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

	können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.	
6.	<p>Landesamt für Denkmalflege, Marburg</p> <p>Am 27. Juli 2021 fand eine Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr in der Stadthalle Meisungen statt. Tagesordnung war die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 Sandstrasse.</p> <p>Der Bebauungsplan für das Sandcenter sollte aufgrund einer Aufstockung für eine Wohnbebauung geändert werden. Zu der Sitzung geladen waren unter anderen die Mitglieder des eh. Gestaltungsbeirates Herr Prof. Kopetzki, Herr Prof. Schulze sowie der Unterzeichner.</p> <p>Diese meldeten im Rahmen der Bewertung der neuen Pläne Verbesserungen an, um die geänderte Höhe in gestalterischer Hinsicht abzumildern. Wie das genehmigte Protokoll vermerkt, empfiehlt Herr Kopetzki dazu <i>"eine Vergrößerung der Terrassen und eine Zurückversetzung der Wohnbebauung entgegen der geplanten 3,50 m auf acht bis zehn Meter"</i></p> <p>Im Rahmen der Erörterung wurde der Vorschlag folgendermaßen modifiziert: <i>"Die Wohnbebauung wird nicht weniger als fünf Meter von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt"</i>. Laut Protokoll findet die Änderung die einstimmige Zustimmung der Mitglieder.</p> <p>In der beantragten Änderung des Bebauungsplanes wird nun hierzu ausgeführt:</p> <p>"Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber den Außenwänden des Parkhauses um mindestens 2,5 m zurückzusetzen.</p> <p>Diese Regelung gilt nicht für die zur Sandstraße gelegene Außenwand. Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für Treppenhäuser."</p>	<p>Das Sitzungsprotokoll des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht maßgebend. Der Ausschuss hat eine beratende Funktion.</p> <p>Ausschlaggebend für das Verfahren ist der Stadtverordnenbeschluss vom 05.10.2021. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen entspricht der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung.</p> <p>Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vom 27.07.2021 wurde über eine Zurücksetzung des U-förmigen Wohngeschosses beraten. In dem Protokoll ist ausgeführt, dass die Bebauung zur Straße hin 3,5 m zurückversetzt angeordnet wird.</p> <p>Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ wurde unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Wohnbebauung nicht weniger als fünf Meter von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt wird.</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Vorgabe. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich das Zurücksetzen der Wohnbebauung zur Außenkante des Gebäudes auf den Bereich der Straße – also Sandstraße – bezieht. Die Teilgebietsfläche 3 (Parkhaus) wird ansonsten von keiner Straße begrenzt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Wohngeschosses wurde der ursprünglich vorgesehene Rücksprung zur geplanten Stellplatzfläche (östlicher Gebäudebereich) von 2,5 m auf 3,5 m vergrößert. Insofern wird eine Änderung der bisherigen Festsetzung vorgeschlagen, in der auch die einzuhaltenden Abstände verständlicher dargestellt werden.</p> <p>Bisherige Festsetzung:</p>

	<p>Da die Angaben des verabschiedeten Protokolls des Ausschusses für Stadtentwicklung nicht mit der vorgelegten Änderung des B-Plans übereinstimmen, kann das Landesamt für Denkmalpflege keine abschließende Stellungnahme vornehmen. Eine entsprechende Prüfung und Richtigstellung der Antragsunterlage ist daher herbeizuführen.</p>	<p>Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3</p> <p>Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber den Außenwänden des Parkhauses um mindestens 2,5 m zurückzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für die zur Sandstraße gelegene Außenwand. Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.</p> <p>Diese Regelung gilt nicht für Treppenhäuser.</p> <p>Korrigierte Festsetzung:</p> <p>Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3</p> <p>Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber der nordwestlichen sowie der südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 2,5 m und zur südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 3,5 m zurückzusetzen.</p> <p>Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.</p> <p>Die vorgenannten Abstände gelten nicht für Treppenhäuser.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.</p>
7.	<p>Der Bürgermeister als Ordnungsbehörde</p> <p>Zu oben genannten Bauvorhaben nehme ich wie folgt Stellung: der vorgesehene Minikreisel würde zu einer größeren Übersichtlichkeit des Verkehrsgeschehens in der Straße "Sandstraße" führen und würde die Verkehrsführung vereinfachen, Minikreisel müssen einen Außendurchmesser von 13 - 22 m haben. In der Planungsvariante ist der Kreis mit 13 m vorgesehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen zur baulichen Ausgestaltung der Verkehrsanlage werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.</p> <p>Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

<p>Grundsätzlich entspricht das den rechtlichen Vorgaben. Es gilt aber zu bedenken, dass die Größe des Kreiseis zu Problemen führen kann. Nach Anlage 2 § 41 StVO Zeichen 215 StVO (Kreisverkehr) darf die Mittelinsel des Kreisverkehrs nicht überfahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind nur Fahrzeuge denen wegen ihrer Abmessung das Befahren sonst nicht möglich wäre. Die Mittelinsel darf nur überfahren werden, wenn eine Gefährdung für andere Teilnehmer am Verkehr ausgeschlossen ist. Aufgrund der geringen Größe muss bereits im Vorfeld damit gerechnet werden, dass die Mittelinsel von dem Großteil der Verkehrsteilnehmer befahren wird.</p>	<p>Wenn möglich sollte planerisch ein F7-Bord berücksichtigt werden und die Mittelinsel mit einem Natursteingroßpflaster standfest hergestellt werden. Somit bliebe die Fläche überfahrbar, hätte jedoch für den passierenden PKW eine "abschreckende" Wirkung. Gleiches gilt für die beiden Fahrbahnteiler. Zur Erhöhung der Signalwirkung könnten retroreflektierende Sicherheitsvorrichtung (Glasmarker, Katzenaugen) einen verkehrslenkenden Einfluss nehmen.</p>	<p>Ein weiteres Problem könnte die Verkehrsführung für die Fußgänger werden. Es ist davon auszugehen, dass sich viele Fußgänger nicht wie vorgesehen um den Kreisverkehr führen lassen, sondern den kürzesten Weg nehmen werden.</p>	<p>Dieser führt entlang der Fahrbahn des Kreisverkehrs, über die Ausfahrt des Parkhauses, der Anlieferungszone und die Straße "Zur Bleiche". Dieser Weg sollte für Fußgänger, durch das Verkehrszeichen 259 StVO (Verbot für Fußgänger), gesperrt werden. Gleichzeitig sollte eine Überquerung durch bauliche Maßnahmen verhindert werden, wodurch weiterer Platzbedarf zur Herstellung barrierefreier Gehwegbreiten erforderlich sein wird. Innerhalb der ausgewiesenen Baufeldgrenzen wird dies vermutlich nicht umsetzbar sein. Die Nullabsenkung wäre dann überflüssig. Auch ein Teil des Gehwegs ist überflüssig und könnte z. B. in eine Grünfläche verändert</p>
<p>Die geplante Fußgängerführung resultiert aus der Forderung der Einbindung der festgelegten Parkhausausfahrt. Die Fahrbahnachsen Sandstraße - Bleiche - Parkhausausfahrt lassen sich nur über einen Minikreisel verbinden. Eine sichere Fußgängerführung über den Minikreisel ist nicht planbar. Insofern sieht die Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Sandstraße eine nördliche Kreiselumgehung für Fußgänger vor.</p>	<p>Die Ausführungen zum Fußgängerverkehr werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Eine entsprechende Abstimmung erfolgt im Rahmen der Straßenausführungsplanung.</p>	<p>Der Anlieferverkehr ist von allen Verkehrsteilnehmern gut einsehbar. Bei einer rückwärtigen Befahrung der Ladezone mit Lkw wird der Kreisel überfahren. Die vorgesehenen Queerschulden im Bereich des Kreiseis stellen keine Hindernisse dar, da sie nicht befahren werden.</p>	<p>Ein kurzfristiger Rückstau für andere Verkehrsteilnehmer ist hinnehmbar und führt zu keiner nachhaltigen Störung des innerstädtischen Verkehrs.</p> <p>Die Ausführungen zur Warenanlieferung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die Anregung, eine Schleppkurve in die Planung einzutragen, wird nicht berücksichtigt. Die Schleppkurven im Bereich des Minikreiseis wurden im Rahmen der Entwurfsplanung zur Neugestaltung der Sandstraße geprüft. Die Schleppkurvenüberprüfung hat ergeben, dass auch die Anlieferung mit LKW gewährleistet ist. Der Kreisel sollte für die Anlieferzwecke befahrbar sein.</p> <p>Die Nullabsenkung am östlichen Fahrbahnrand <i>Zur Bleiche</i></p>

		Beschlussvorschlag: Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.
--	--	--

Von folgenden Stellen wurden in deren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht:

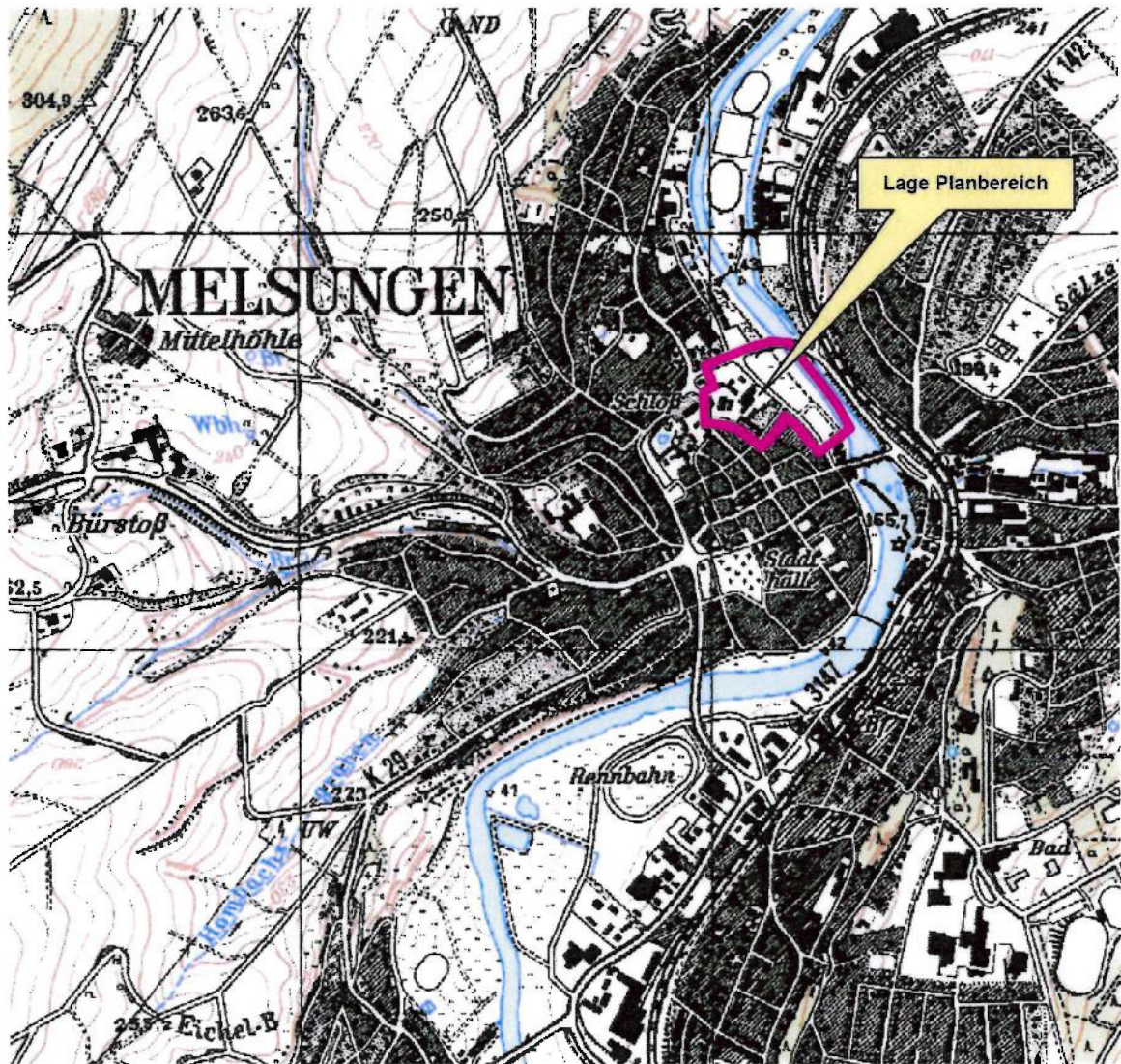
- Regierungspräsidium Kassel
 - Dez. 21/2 – Regionalplanung/Siedlungswesen
 - Dez. 31.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz
 - Dez. 31.3 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
 - Dez. 31.5 – Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte / Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe
 - Hef Dez. 34 – Bergaufsicht
- Schwalm-Eder-Kreis
 - FB 60 – Bauen und Umwelt, Untere Bauaufsichtsbehörde
 - FB 60 – Bauen und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
 - FB 60 – Bauen und Umwelt, Untere Wasserbehörde
 - FB 37 – Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst
 - FB 80 - Wirtschaftsförderung
- Nahverkehr Schwalm-Eder
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt/Main
- Polizeipräsidium Nordhessen, Homberg(Efze)

Stellungsnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Stadt Melsungen

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sandstraße"



0134-2 - Stand: 08.12.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbv@t-online.de

Stadt Melsungen, Kernstadt
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass der Planung/Entwicklungsziele.....	3
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.	Planungsrechtliche Situation	7
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	8
5.	Inkrafttreten	9

Umweltbezogene Informationen		10
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	10
2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	10

1. Anlass der Planung/Entwicklungsziele

▪ Anlass der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.10.2021 den Beschluss zur 2. Änderung des seit dem 19.12.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße – 1. Änderung und Erweiterung“ gefasst. Die Stadt Melsungen hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne von § 13a BauGB handelt, wendet die Stadt Melsungen das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Einbeziehung der Beteiligten sowie Erörterung der Planung.

▪ Entwicklungsziele

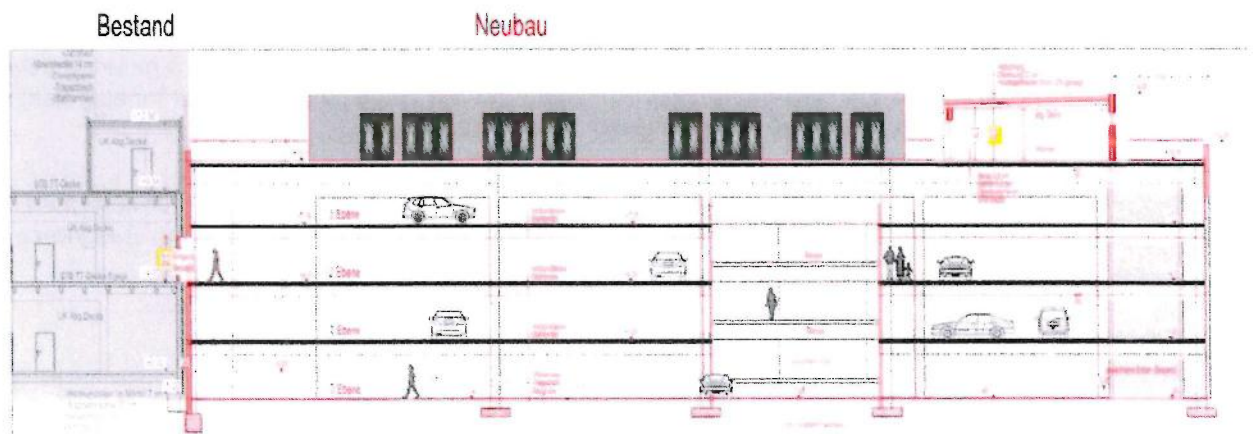
Errichtung einer Wohntage auf dem geplanten Parkhaus

Im Bereich der festgesetzten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel, Parkhaus“ (Teilgebiet 3) soll zusätzlich eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Zur Errichtung des Parkhauses wurde ein Bauantrag bei der Unteren Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Kreises gestellt. Der Antrag enthält bereits die oberste Ebene auf dem Parkhaus, auf der bis zu 13 Wohnungen vorgesehen sind. Die Genehmigung zur Errichtung einer weiteren Nutzungsebene wird erst nach einer Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

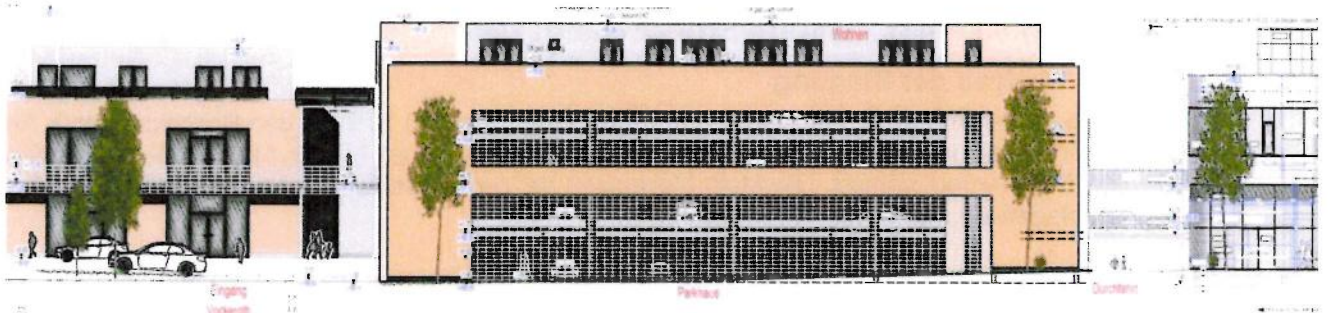
Mit der Bereitstellung eines weiteren Wohnungsangebotes in der Innenstadt kann der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus besteht das Ziel, den Altstadtbereich zusätzlich zu beleben und die Innenstadt als lebendiges Zentrum für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Freizeit noch attraktiver zu gestalten. Das zusätzliche Wohnungsangebot trägt zur Förderung urbaner Nutzungsmischung und der Stärkung der Wohnnutzung bei. Damit die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt ist, soll das Wohnungsangebot in der Innenstadt ausgeweitet und aufgewertet werden.



Schnitt Parkhaus mit oberster Wohntage

Stadt Melsungen, Kernstadt
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“



Ansicht Nord-Ost von Sandstraße (mit Kreissparkasse – informativ)

Entwurfsverfasser:
Rüttger u. Herborg GmbH, Felsberg

Da im Bereich des Teilgebietes 3 kein Handel vorgesehen ist, wird die Zweckbestimmung korrigiert. Das Sondergebiet (TG 3) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie einer Stellplatzanlage. Im Bereich des Parkhauses wird ein Obergeschoss zugelassen, das der Unterbringung von Wohnflächen vorbehalten ist.

Korrektur der zulässigen Höhe baulicher Anlage

Um ein Wohngeschoss im Bereich des Parkhauses (TG 3) errichten zu können, darf die festgesetzte Flachdachhöhe im Teilgebiet 3 von 13,50 m um 2,75 m überschritten werden.

Ausbildung des Wohngeschosses

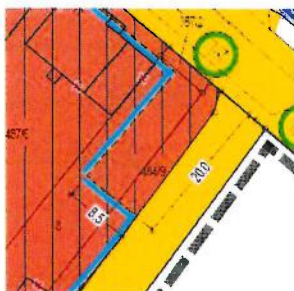
Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber den Außenwänden des Parkhauses um mindestens 2,5 m zurückzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für die zur Sandstraße gelegene Außenwand. Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.

Diese Regelung gilt nicht für Treppenhäuser.

Festlegung einer Baugrenze im nordöstlichen Bereich der Sondergebietsfläche (TG 2)

Die Teilgebietsfläche 2 ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Hotel“ festgesetzt.

Im Einmündungsbereich „Sandstraße/Zur Bleiche“ wurde die Baugrenze 8,5 m eingerückt. In diesem Bereich ist die Anordnung einer Anlieferungszone vorgesehen. Darüber hinaus dient der Versatz der Wahrung von Sichtverhältnissen in den Straßenraum.

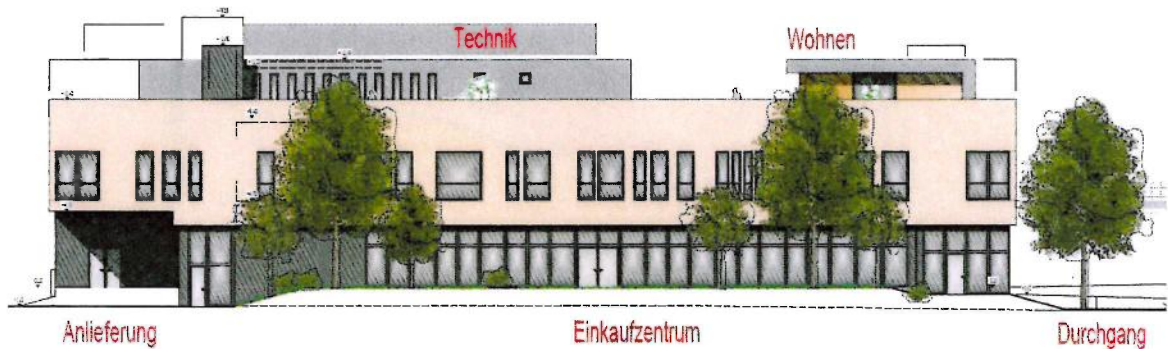


Um eine Überbauung der Anlieferungszone zu ermöglichen, wird im Rahmen der 2. Änderungsplanung eine weitere Baugrenze für die Obergeschosse dargestellt.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“

Stadt Melsungen, Kernstadt 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Im Rahmen der Erstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ wurde das Vorhaben beschrieben. Aus der Ansicht sind bereits die geplante Anlieferung und die Überbauung der Anlieferungszone erkennbar.



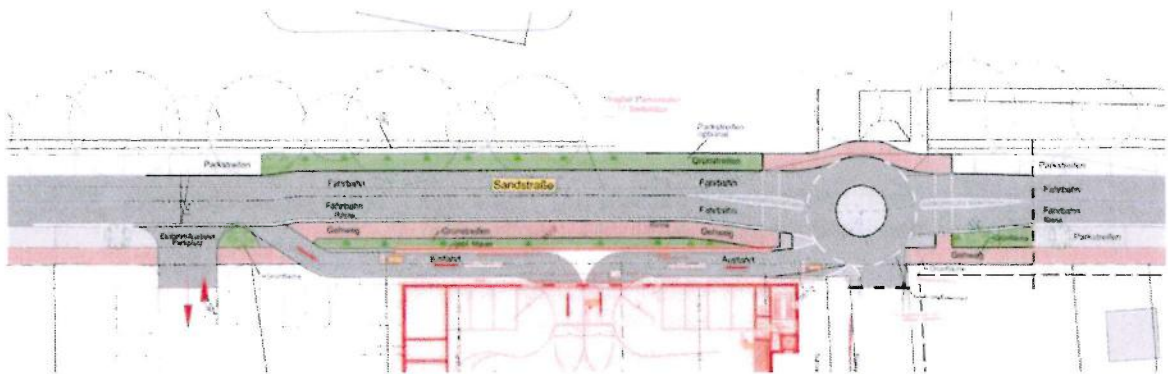
Ansicht Nord-Ost von der Sandstraße

Entwurfsverfasser:

Rüttger u. Herborg GmbH, Planungs- und Ingenieurbüro, 34587 Felsberg

Verkehrsraum Sandstraße

Die Planungen zur Umgestaltung der *Sandstraße* wurden inzwischen konkretisiert. Im Bereich Sandstraße/Zur Bleiche ist die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage vorgesehen. Darüber hinaus soll die geplante Parkebene im Bereich der Sondergebietsfläche (Teilgebiet 2) durch eine private Ein- und Ausfahrtspur erschlossen werden.



Entwicklungsplanung zur Neugestaltung der Sandstraße

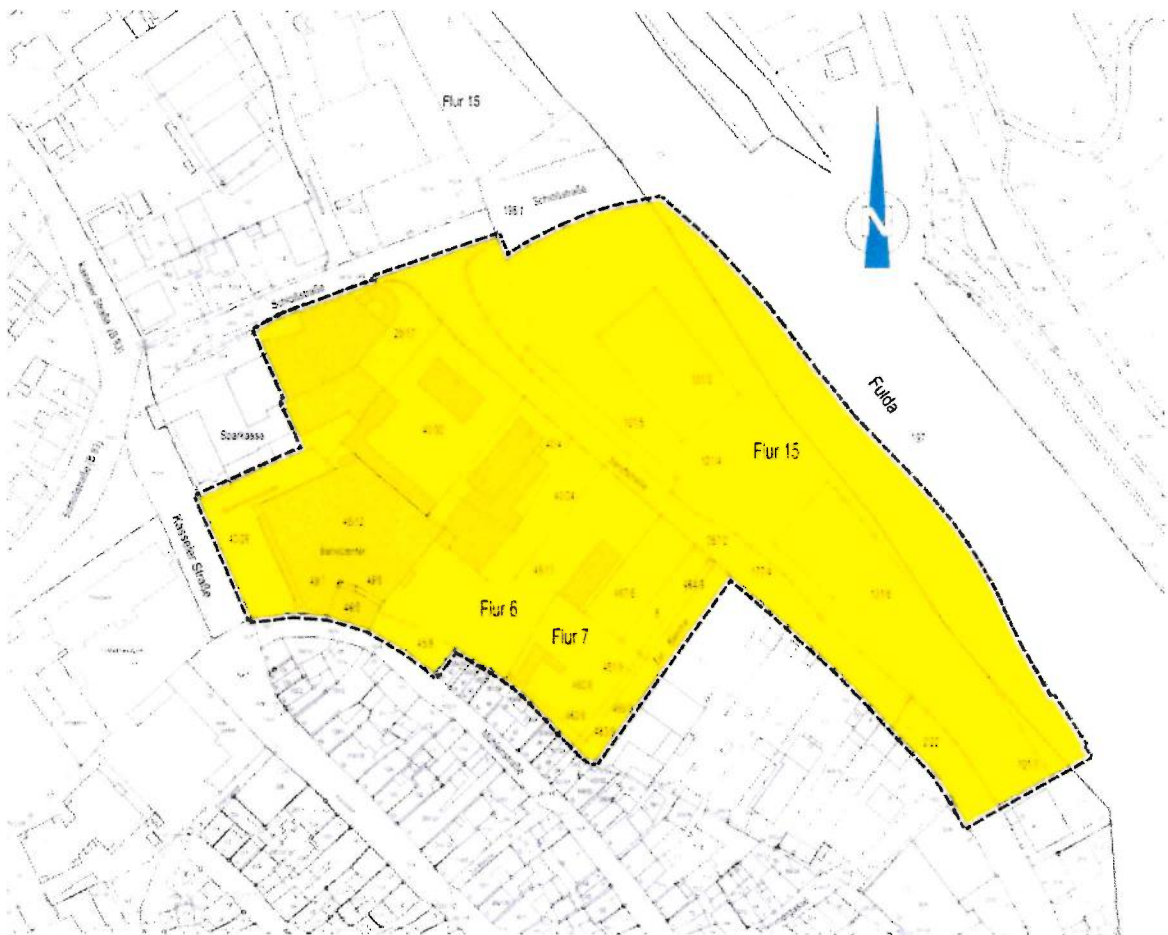
Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Tiefbau- und Umwelttechnik

Dipl. Ing. J. Wegner, 34212 Melsungen

Die unverbindliche Neuauftellung des Verkehrsraumes sowie der geplante Ein- und Ausfahrtbereich zur Sondergebietsfläche 2 werden entsprechend der Planung zur Neugestaltung der *Sandstraße* nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“.

Plangebiet befindet sich in Melsungen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende in der Gemarkung Melsungen liegenden Flurstücke:

Flur 6: 29/17 (tlw.), 29/10, 40/30, 40/28, 45/12, 49/7, 49/8, 49/5, 40/4, 40/24, 45/11, 45/8

Flur 7: 487/6, 357/2, 8, 484/9, 485/9, 481/9, 482/6, 480/6, 483/9, 2/22 (tlw.)

Flur 15: 177/4, 101/3 bis 101/7, 197 (tlw.)

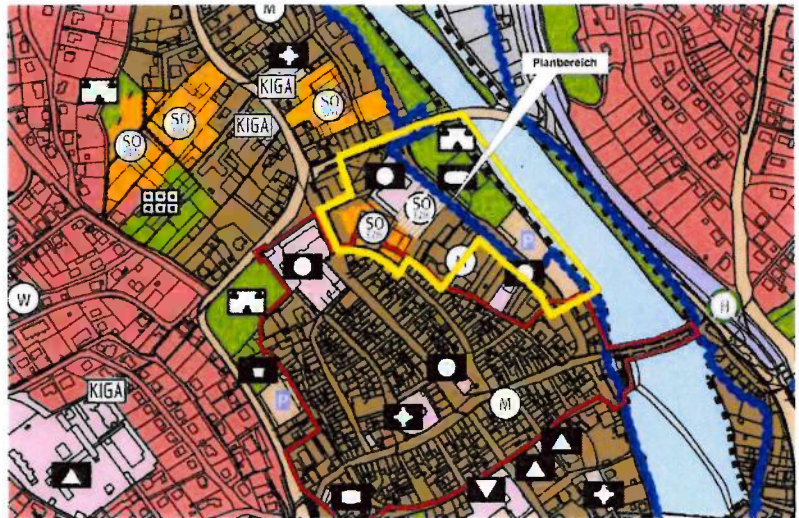
Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die Schloßstraße, im Osten durch die Fulda, im Süden durch die vorhandene Bebauung sowie Mühlenstraße und im Westen durch die Kasseler Straße.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Melsungen besteht folgende Flächenausweisung:

- vorhandener Einzelhandelsstandort (Sandcenter): Sondergebiet für Einzelhandel
- nordöstlich angrenzende Fläche: geplantes Sondergebiet für Einzelhandel
- nördlich angrenzende Fläche: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung
- im Umfeld liegende Flächen: Gemischte Baufläche
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/ Sportplatz
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche



Der **Landschaftsplan** der Stadt Melsungen weist den Planbereich als bebaute Innenfläche aus. Aus landschaftsplanerischer Sicht wurden keine Entwicklungsmaßnahmen formuliert.

3.2 Bebauungspläne

Durch die 2. Änderungsplanung werden einzelne Festsetzungen des seit dem 19.12.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ geändert.

3.3 Fachplanungen/Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

3.4 Überschwemmungsgebiet der Fulda

Der Planbereich tangiert das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Fulda. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

4.1 Korrektur der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zur Errichtung eines Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3

Um ein weiteres Geschoss im Bereich des Parkhauses (TG 3) errichten zu können, darf die festgesetzte Flachdachhöhe im Teilgebiet 3 von 13,50 m um 2,75 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im TG 3 wird begrenzt auf: **16,25 m**

4.2 Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3

Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber der nordwestlichen sowie der südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 2,5 m und zur südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindesten 3,5 m zurückzusetzen.

Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosse ist um mindesten 5,0 m zurückzusetzen.

Die vorgenannten Abstände gelten nicht für Treppenhäuser.

4.3 Korrektur der Zweckbestimmung im Bereich des Teilgebietes 3

Die bisherige Zweckbestimmung ist wie folgt zu korrigieren:

ALT Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Handel, Parkhaus“

Das Sondergebiet (TG 3) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie einer Stellplatzanlage.

NEU Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus, Stellplätze, Wohnnutzung“

Das Sondergebiet (TG 3) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie einer Stellplatzanlage. Im Bereich des Parkhauses wird ein Obergeschoss zugelassen, das der Unterbringung von Wohnflächen vorbehalten ist.

4.4 Festlegung einer Baugrenze im nordöstlichen Bereich der Sondergebietsfläche des Teilgebietes 2

Es wird eine weitere Baugrenze mit der Positionsnummer ⑤ für die auskragenden Obergeschosse dargestellt, die wie folgt erläutert wird:

⑤ Baugrenze für das auskragende Obergeschoss

4.5 Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

Gebäudegestaltung

Parkhaus (TG 3)

Die Außenfassaden des Parkhauses sind unter Einsatz waagerechter sowie lichtdurchlässiger Elemente zu gliedern und zu gestalten.

Die Außenfassade des Parkhauses (TG 3) zur Sandstraße durch eine Begrünung der Fassade wie folgt zu gestalten:

- **Fassadenbegrünung:** mittels Rankgerüst aus Edelstahl
- **Pflanzen:** pro 6 lfd. Meter Fassadenlänge ist mind. eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze (Mindestqualität 2x) zu pflanzen.
- **Pflanzenauswahl:**
 - Kletterpflanzen*
 - Hedera helix (Efeu)
 - Parthenocissus tricuspidata Veichtii (Wilder Wein)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Rank- und Schlingpflanzen*
 - Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
 - Humulus lupulus (Gem. Hopfen)
 - Polygonum aubertii (Knöterich)
 - Clematis spec.
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)

Bisherige Festsetzung:

Parkhaus (TG 3)

Die Außenfassade des Parkhauses (TG 3) zur Sandstraße durch eine Begrünung der Fassade wie folgt zu gestalten:

- **Fassadenbegrünung:** mittels Rankgerüst aus Edelstahl
- **Pflanzen:** pro 6 lfd. Meter Fassadenlänge ist mind. eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze (Mindestqualität 2x) zu pflanzen.
- **Pflanzenauswahl:**
 - Kletterpflanzen*
 - Hedera helix (Efeu)
 - Parthenocissus tricuspidata Veichtii (Wilder Wein)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Rank- und Schlingpflanzen*
 - Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
 - Humulus lupulus (Gem. Hopfen)
 - Polygonum aubertii (Knöterich)
 - Clematis spec.
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)

5. Inkrafttreten

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 19.12.2019 rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, die von der 2. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Infolge der 2. Änderungsplanung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Durch Errichtung von Betriebs- und Erschließungsflächen sowie Gebäuden und können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht bereits eine Flächenüberbaubarkeit. Im Rahmen der 2. Änderungsplanung wird sich der Umfang der bislang zulässigen Eingriffsmöglichkeit nicht ändern.

In Folge der Planumsetzung und Flächennutzung sowie während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen.

▪ Grundwasser

Die Grundwasserstände korrespondieren mit der Wasserführung der Fulda. Zeitweilig ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Teile der Planbereichsfläche liegen in einem Abschnitt, der bei größerem Hochwasser einer Überflutung ausgesetzt ist. Entsprechende Vorkehrungen sind eigenverantwortlich und in entsprechendem Umfang vorzunehmen.

▪ Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fulda. Zudem wird er von den Überschwemmungsflächen der Szenarien HQ₁₀, HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem} des Hochwasserrisikomanagementplans Fulda (HWRMP Fulda) tangiert.

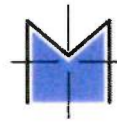
▪ **Klima**

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Mit der Änderungsplanung sind keine zusätzlichen Auswirkungen verbunden.

▪ **Biotope und Arten**

Biotope und Arten sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Aufgestellt am 08.12.2021 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner • Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05565/9690110 • Fax 05565/ 9690113 • email: meissner@bvstt-online.de

Vor der Änderung - M. 1/500



Nach der Änderung - M. 1/500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Unverbindliche Aufteilung des Verkehrsraumes
 (Parkplätze, Fahrbahn und Fußweg)
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung
Öffentlicher Parkplatz
Fußgängerbereich
Einfahrbereich

Hauptverteilungsleitungen, unterirdisch gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Regenwasser

Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Spielplatz
Skateranlage / Inlinerplatz
Sportanlage: Basketball

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserabflussbereich
Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum Bestand
Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Flurgrenze
Flurstücksgrenze, vorhanden
Flurstücksgrenze, geplant
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1
F 1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1
SI Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Betriebs- und Erschließungsflächen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
Abriß Gebäude

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

Inkrafttreten

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 19.12.2019 rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, die von der 2. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der 2. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Korrektur der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zur Errichtung eines Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3**
 Um ein weiteres Wohngeschoss im Bereich des Parkhauses (TG 3) errichten zu können, darf die festgesetzte Flachdachhöhe im Teilgebiet 3 von 13,50 m um 2,75 m überschritten werden.
 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im TG 3 wird begrenzt auf: 16,25 m
- Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3**
 Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber der nordwestlichen sowie der südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 2,5 m und zur südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 3,5 m zurückzusetzen.
 Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.
 Die vorgenannten Abstände gelten nicht für Treppenhäuser
- Korrektur der Zweckbestimmung im Bereich des Teilgebietes 3:**
Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus, Stellplätze, Wohnnutzung“
 Das Sondergebiet (TG 3) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie einer Stellplatzanlage. Im Bereich des Parkhauses wird ein Obergeschoss zugelassen, das der Unterbringung von Wohnflächen vorbehalten ist.
- Festlegung einer Baugrenze im nordöstlichen Bereich der Sondergebietsfläche des Teilgebietes 2**
 Es wird eine weitere Baugrenze mit der Positionsnummer ⑤ für die ausragenden Obergeschosse dargestellt, die wie folgt erläutert wird:
 ⑤ Baugrenze für das ausragende Obergeschoss
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**

Gebäudegestaltung

Parkhaus (TG 3)

Die Außenfassaden des Parkhauses sind unter Einsatz waagerechter sowie lichtdurchlässiger Elemente zu gliedern und zu gestalten.

Die Außenfassade des Parkhauses (TG 3) zur Sandstraße durch eine Begrünung der Fassade wie folgt zu gestalten:

- Fassadenbegrünung:** mittels Rankgerüst aus Edelstahl pro 6 lfd. Meter Fassadenlänge ist mind. eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze (Mindestqualität 2x) zu pflanzen.
- Pflanzenauswahl:**
 - Kletterpflanzen:**
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Rank- und Schlingpflanzen:**
 - Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein)
 - Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
 - Clematis spec.
 - Humulus lupulus (Gern. Hopfen)
 - Lonicera petcylenum (Geißblatt)
 - Polygonum aueritii (Krioterich)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Melsungen, den _____

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.10.2021 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2021 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB i. d. gültigen Fassung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ziele und Zwecke der Planung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.10.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ mit Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Melsungen, den _____

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen am 00.00.2022 beschlossenen Satzung.

Melsungen, den _____

Bürgermeister

Bekanntmachung Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

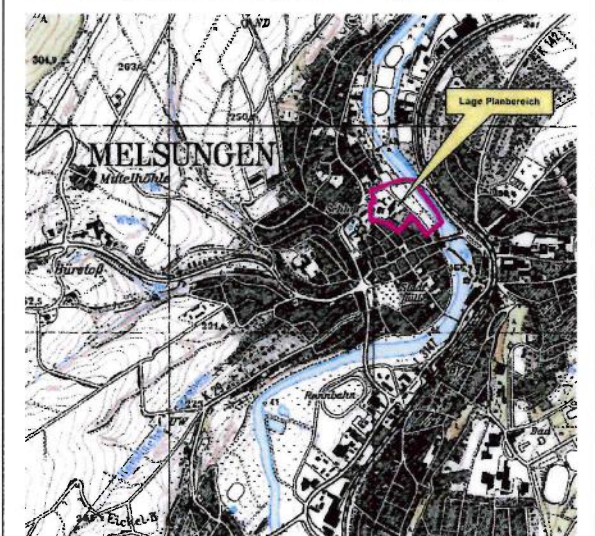
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Melsungen, den _____

Bürgermeister

Stadt Melsungen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“



0134-2 – Stand: 08.12.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



Büro für Stadtbaugesellschaft

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebautechniker - Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
 Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de

