

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ Stadt Melsungen
 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
 Auswertung der Stellungnahmen

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Regionalplanung Gemäß der den Planunterlagen beigefügten' Abwägung ist beabsichtigt, den in meiner Stellungnahme genannten Forderungen zur Anpassungen der Planung an die Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) zu folgen. So ist in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 die bislang festgesetzte Verkaufsfläche für Lebensmittel (1.500 m²) nicht mehr enthalten. Ebenso ist laut Abwägung beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 68 zu ändern und den Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort auszuschließen. In diesem Zusammenhang weise ich erneut darauf hin, dass der Planung nur dann keine Ziele des RPN entgegenstehen, wenn eine tatsächliche Marktverlagerung durchgeführt wird und auch die dort bestehende Verkaufsfläche für Lebensmittel dauerhaft vom Markt genommen wird. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die allgemeinen Ausführungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.04.2018 über den mit Stellungnahme vom 20.09.2018 bereits vorgebrachten Sachverhalt beraten und einen entsprechenden Beschluss gefasst. Der Beschluss wird berücksichtigt.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung liegt die Zuständigkeit für o.g. Vorhaben beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, 34576 Homberg/Efze.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz wurde an der Planung beteiligt.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Altlasten, Bodenschutz Meinen Anregungen und Hinweisen in meiner Stellungnahme vom 17.09.2018 wurde in den umweltbezogenen Informationen zum o.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregung zur Übersendung des Gutachtens wird berücksichtigt. Das vom Büro Erde Boden</p>

	<p>g. Bebauungsplan unter Punkt 2.2 <i>Schutzgut Boden/Grundwasser- Altlasten/Bodenschutz</i> ausreichend Rechnung getragen. Insofern ist eine erneute Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Hinweis zur Einzelfallrecherche/Nutzungshistorie der ehem. chemischen Reinigung:</p> <p>Um die Daten in der Altflächendatei des Landes aktualisieren zu können, bitte ich um Übersendung des entsprechenden Gutachtens über diese Untersuchung (möglichst in digitaler Form).</p>	<p>Mitteldeutschland GmbH, 34601 Schwalmstadt erstellte Bodengutachten (Bericht 18462-2 vom 11.10.2018) wird dem Dezernat 31.1 zur Verfügung gestellt.</p>
<p>4.</p>	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o. g. Maßnahme(n) wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) <p>Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit o. g. Bauleitplanverfahren wurde durch den Dipl.-Biologen Torsten Cloos aus Spangenberg ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Nach den Aussagen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung sind artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das Plangebiet bei Beachtung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zur Baufeldräumung) und der festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht zu erwarten.</p> <p>Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im Bebauungsplan das Ausbringen von</p>	<p>Die Ausführungen zu den festgesetzten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden zur Kenntnis genommen. Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes wird die Festsetzung wie folgt ergänzt:</p> <p>Alt</p> <p>Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</p> <p>Zur Minimierung des baulichen Eingriffs sowie zum Schutz der Fauna sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Auflagen zur Kompensation zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o In den verbleibenden bzw. in den in der Umgebung vorhandenen Gehölz- bzw. Gebäudestrukturen sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen auszubringen: 4 Groß- und 4 Kleinmensen- sowie 6 Halbhöhlenbrüter- und 2 Starenkästen sowie 10 Sperlingskästen und 2 Mauersegler- und 40 Rauchschalbennisthilfen. Die Ausbringungsorte sind mit einem erfahrenen Fledermaus- bzw. Vogelkundler abzustimmen. Nistkästen und Nisthilfen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutzeit wirksam sein. o Gebäudeabrisse sind in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse bis zum 01. April (Winterhalbjahr) vorzunehmen. Finden Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt statt, ist eine zeitna-

folgenden Nistkasten bzw. Nisthilfen festgesetzt:

- 4 Groß- und 4 Kleinmeisenkästen,
- 6 Halbhöhlenbrüterkästen,
- 2 Starenkästen,
- 10 Sperlingskästen,
- 2 Mauerseglernisthilfen,
- 40 Rauchschnalbennisthilfen und
- 20 künstliche Quartierplätze für Fledermausarten.

Die in der Begründung im Kap. 4.8 auf Seite 21 bezeichneten CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen. Hierzu sind die Maßnahmen unter fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung) auszuführen und im Rahmen eines jährlichen Monitorings (Funktionskontrolle und Wartung) zu überwachen.

3. Das europäische Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das europäische Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie
Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH - Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sandstraße" werden zusätzliche Freiraumflächen zwischen Sandstraße und Fuldaufer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, die bisher planungsrechtlich

he Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Eine Freigabe der Abrissarbeiten kann dann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

o Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind vorrangig im Bereich von Dachböden für Fledermausarten 20 künstliche Quartierplätze vorzusehen. Die Einschlupfsöffnungen sind vogelsicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartiersplätze sind u.a. geeignet:

- Fledermausbretter und Flachkästen
- in das Mauerwerk integrierte Fledermausniststeine
- Hängeplätze z.B. an der Dachkonstruktion

Ergänzung

Die CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen. Hierzu sind die Maßnahmen unter fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung) auszuführen und im Rahmen eines jährlichen Monitorings (Funktionskontrolle und Wartung) zu überwachen.

Die Ausführungen zur ausgewiesenen Grünfläche F2 zwischen Sandstraße und Fulda werden zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 die Planung zur Neugestaltung der Sandstraße sowie des Freiraumes zwischen Sandstraße und Fulda beraten. Der Ausschuss hat die Empfehlung gegeben, den Baumbestand entlang der Sandstraße zu erhalten.

Skateranlage und Inliner-Platz wurden inzwischen realisiert.

	<p>im unbeplanten Innenbereich und teilweise auch im Außenbereich gelegen haben. Aus naturschutzfachlicher Sicht befindet sich innerhalb dieser einbezogenen Freiraumfläche ein schützens- und erhaltenswerter Großbaumbestand, der in den Planunterlagen keine Beachtung findet. Inwieweit eine Berücksichtigung der einzelnen Bäume bei der geplanten Umgestaltung stattfindet, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Sicherstellung einer sachgerechten Ermittlung des Abwägungsmaterials in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild regen wir daher einen weitgehenden Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes mit entsprechender zeichnerischer Darstellung in der Planzeichnung (Planzeichen 13.2. "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) an.</p>	<p>Bei der Umsetzung wurde der vorhandene Baumbestand erhalten.</p> <p>Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, den vorhandenen, ortsbildprägenden Großbaumbestand mit entsprechender zeichnerischer Darstellung in der Planzeichnung darzustellen, wird berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.</p>
<p>5.</p>	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst</p> <p>Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t - Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen. • Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht un- 	<p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bauleitplanerischen Belange werden bei der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung bereits beachtet. Die übrigen Aspekte sind bei der Erstellung der entsprechenden Fachplanungen bzw. im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>

	<p>terschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebieten/Sondergebieten mind. 1.600 l/min, • Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. - In dem Baugebiet sollten Überflurhydranten nach DIN 3222 vorgesehen werden. Überflurhydranten sind mit dem Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. <p>Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sollte darauf geachtet werden, dass Hubrettungsfahrzeuge zur Rettung von Personen und zur Brandbekämpfung zum Einsatz kommen können. Einzelheiten hierzu können mit dem örtlichen zuständigen Leiter der Feuerwehr abgestimmt werden. • Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen 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 sollten 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 örtlichen zuständigen Leiter der Feuerwehr abgestimmt werden.
6.	<p>Landrat des Schwalm-Eder-Kreises – Fachbereich Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Ich verweise zunächst auf meine Stellungnahme vom 28.09. 2018. Ergänzend füge ich hinzu, dass bei dem Vergleich der Parkplätze</p>

Beschlussvorschlag: Die Ausführungen zu den Schreiben vom 28.09.2018 und 06.11.2018 werden zur Kenntnis ge-

	<p>zwischen IST und PLAN nur die neu geschaffenen Parkplätze aufgelistet werden.</p> <p>Die bisherigen, mindestens 100 Parkplätze am Sand entfallen zukünftig, so dass die Bilanz nicht so positiv ist wie dargestellt.</p> <p>Stellungnahme vom 28.09.2018:</p> <p>Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht kann ich eine Stellungnahme erst abgeben, wenn ich das Verkehrsgutachten einsehen kann. Bitte lassen Sie es mir - gerne per Email- zukommen und verlängern Sie die Frist zur Abgabe der Stellungnahme um eine Woche nach Erhalt des Gutachtens.</p> <p>Stellungnahme vom 06.11.2018:</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung des Verkehrsgutachtens. Zuständige Straßenverkehrsbehörde für das eigentliche Planungsgebiet ist der Bürgermeister der Stadt Meisungen. Da aber auch die B 83 und die L 3147 betroffen sind, habe ich das Verkehrsgutachten erbeten.</p> <p>Von den für mich relevanten Knotenpunkten 1 - 4 und 8 verbleibt schlechter sich die QSV in 4 von 5 Fällen, allerdings nicht so erheblich, dass Bedenken gegen die Bauleitplanung der Stadt Meisungen erhoben werden.</p>	<p>nommen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan beinhalten unter „Besucher/Parkplätze“ die vorhandene und geplante Anzahl der Stellplätze.</p> <p>Die Tabelle wurde modifiziert. Derzeit stehen im direkten Umfeld des Sandcenters, der Kreissparkasse und der Sandstraße ca. 452 Stellplätze zur Verfügung. Nach Realisierung der Gesamtplanung stehen für Kunden und Mitarbeiter zukünftig ca. 506 Stellplätze zur Verfügung. Davon entfallen ca. 259 Stellplätze auf das geplante Parkhaus.</p> <p>Nach Realisierung der Gesamtplanung stehen in dem genannten Abschnitt 54 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.</p>
<p>7.</p>	<p>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel</p> <p>Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.</p> <p>Der Altstandort des tegut-Marktes sollte jedoch planungsrechtlich dahingehend abgesichert werden, dass dort zukünftig kein weiterer Lebensmittel Einzelhandel mehr möglich ist.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 angesiedelte tegut-Markt soll in das Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes Nr. 80 Sandstraße, 1. Änderung und Erweiterung verlagert werden. Um eine faktische Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel Einzelhandel und das Hinzutreten eines weiteren Anbieters und Systemwettbewerbers zu unterbinden, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 dahingehend geändert, dass Lebensmittel Einzelhandel an dem Standort ausgeschlossen wird. Die Änderung erfolgt umgehend und im Ein-</p>

		<p>vernehmen mit der Eigentümerin (tegut, Fulda) der im Bebauungsplan Nr. 68 betroffenen Fläche. Ziel ist die Verlagerung des tegut-Marktes zur Sandstraße.</p> <p>Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.</p>
<p>8.</p> <p>Polizeidirektion Schwalm-Eder, Hornberg</p> <p>Aus polizeilicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. a. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Melsungen.</p> <p>Zu Punkt 3.4 Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes möchte ich folgendes anmerken:</p> <p>Zurzeit staut sich der Verkehr zu den Spitzenzeiten weit über den Linksabbiegestreifen der Sandstraße bis zum ehemaligen Polizeigebäude zurück. Bei einer zukünftigen Erhöhung der Verkehrsstärken aus Richtung Sandcenter und der Parkplätze dieses Bereiches, wird sich der Rückstau spürbar erweitern. Es wird angeraten, den Linksabbiegestreifen in der Sandstraße um mindestens drei bis vier Fahrzeuglängen zu erweitern, um dem rechtsabbiegenden Verkehr den Durchfluss bis zur Einmündung Sandstraße / Schloßstraße zu erleichtern, wodurch ein geringerer Rückstau und ein leichter Verkehrsfluss zu erwarten ist.</p> <p>Durch diese Maßnahme ist weiterhin mit einer höheren Regeltreue der Verkehrsteilnehmer zu rechnen, da bei Rückstau regelmäßig festzustellen ist, dass lange wartende Verkehrsteilnehmer, zum Zwecke des schnelleren Vorankommens, häufig mit ihren Fahrzeugen auf den Gehweg ausweichen, um an dem Rückstau vorbeifahren zu können. Dies würde zudem auch der Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer dienen. Ich bitte um Berücksichtigung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ingenieurgesellschaft nts Münster hat am 27.08.2019 Hessen Mobil Kassel in einer Mikrosimulation die Fahrbeziehungen dargestellt, wobei der verkehrstechnische Worst-Case-Fall in Ansatz gebracht wurde. Für die Leistungsfähigkeit ist nach Untersuchungen der nts die Nachmittagsspitze bemessungsrelevant. Es wurde dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit an den einzelnen Knotenpunkten gegeben ist. Die Simulation hat gezeigt, dass der in Spitzenzeiten vorkommende Rückstau im Bereich des Linksabbiegestreifens der Sandstraße sich immer wieder relativ schnell auflöst und keine langen Wartezeiten verursacht. Nachhaltige Beeinträchtigung des Verkehrsflusses sind nach Einschätzung des Büros nts nicht zu verzeichnen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Anregungen/ Hinweise werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.</p>	
<p>9.</p> <p>Hessen Mobil, Kassel</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich meine Stellungnahme zu der Bauleitpl-</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Zu Ziffer 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgesellschaft nts Münster hat am</p>	

nung der Stadt Melsungen, Bebauungsplan Nr. 80 "Sandstraße", 1. 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 Straßenbaustraßen.

Ich verweise auf die im Vorverfahren abgegebene Stellungnahme vom 09.11.2018, - Az.: 34c2-18/0833 - BE 10.01.2. Die dort vorgebrachten Einwendungen behalten ihre Gültigkeit. Ich möchte nochmals auf diese eingehen und weitere Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und des Hess. Straßengesetzes (HStrG) geltend machen:

1. Der Planentwurf sieht eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor. Aus dieser resultiert ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr. Im Rahmen des Vorverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dies sagt aus, dass sich aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken für die Erweiterung des Sandcenters ergeben. Diese Einschätzung wird von seitens Hessen Mobil nicht geteilt, daher erfolgt keine Zustimmung zu der Bauleitplanung. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundes- und Landesstraße ist nicht auszuschließen. Die jetzige Situation stellt sich, wie folgt, dar. Die Verfügbarkeit von Einfädelstrecken ist aufgrund der Bebauung praktisch unzureichend. Erschwerend sind dabei auch die Zufahrten zum vorh. Parkdeck und der Tiefgarage. Insbesondere die bestehende Einbahnstraßensituation führt dazu, dass aus der Sandstraße der Verkehr nur in Richtung L 3147 ablaufen kann.

Das Verkehrsgutachten ist zu überarbeiten. Die einzelnen Knotenpunkte im Geltungsbereich des B-Plans sind jeweils gesondert auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft worden. Das Verkehrsmodell lässt dabei außer Acht, dass durch die mögliche Überstauung der benachbarten Knoten andere Knoten in der

27.08.2019 Hessen Mobil in einer Mikrosimulation die Fahrbeziehungen dargestellt, wobei der verkehrstechnische Worst-Case-Fall in Ansatz gebracht wurde. Für die Leistungsfähigkeit ist nach den Untersuchungen der nts die Nachmittagsspitze bemessungsrelevant. Es wurde dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit an den einzelnen Knotenpunkten gegeben ist. Die Simulation zeigt, dass der in Spitzenzeiten vorkommende Rückstau im Bereich des Linksabbiegestreifens der Sandstraße sich immer wieder relativ schnell auflöst und keine langen Wartezeiten verursacht. Nachhaltigen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses sind nach Einschätzung des Büros nts nicht zu verzeichnen. In der Simulation wurde dargelegt, dass eine Überstauung anderer Knoten nicht zu erwarten ist.

Zu Ziffer 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung werden korrigiert. Das Büro nts Münster hat am 27.08.2019 im Rahmen einer Besprechung mit Hessen Mobil das Verkehrskonzept erläutert und die einzelnen Fahrbeziehungen in einer Mikrosimulation dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde die Leistungsfähigkeit an den einzelnen Knotenpunkten aufgezeigt. Der Hinweis, dass evtl. notwendig werdende Umgestaltungen im Zuge der Bundes- und Landesstraße zur Verbesserung der verkehrlichen Situation zu Lasten der Stadt Melsungen gehen, wird zur Kenntnis genommen.

Zu Ziffer 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Maßnahmen geplant, die negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten im Brückenquerschnitt verursachen.

Zu Ziffer 4: Die Anregung, die Sichtdreiecke von der Zufahrt "Sandstraße" zur Landesstraße im Plan darzustellen, wird berücksichtigt. In die "Örtlichen Bauvorschriften" wird folgende

Leistungsfähigkeit beeinträchtigt werden. Daher bitte ich um erneute Vorlage des Gutachtens unter Berücksichtigung dieser Umstände. Es wird empfohlen, im Rahmen eines gemeinsamen Termins, die notwendigen Maßnahmen mit Hessen Mobil Kassel abzustimmen.

2. Laut der Begründung, Seite 13, Punkt Fahrbeziehungen, sollen erst im Rahmen der Baugenehmigungen mit Hessen Mobil Abstimmungen mit den Vorhabenträgern vorgenommen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird jedoch Hessen Mobil nicht mehr beteiligt, da zu diesem Zeitpunkt ein gültiger Bebauungsplan besteht. Das Verkehrskonzept ist daher gemäß Punkt 1 im Vorfeld mit Hessen Mobil Kassel abzustimmen. Notwendig werdende Umgestaltungen im Zuge der Bundes- und Landesstraße, auch baulicher Art, zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, gehen zu Lasten der Stadt Melsungen. Diese könnten z. B. die Aufstellung des Verkehrszeichens "vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts" oder die Aufstellung einer Lichtsignalanlage sein.

3. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind verschiedene Maßnahmen im Bereich der Fulda und in Bezug auf den Retentionsraum geplant.

Oberstromseitig der Brücke dürfen keine Veränderungen erzeugt werden, die negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten im Brückenquerschnitt haben.

4. Die Sichtdreiecke von der Zufahrt zur Landesstraße sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-2006, Fassung 2008) einzuhalten, dauerhaft freizuhalten und im Plan darzustellen. Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 mind. 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb der Sichtfel-

Festsetzung aufgenommen:
Belange des Verkehrs
Sichtfeldbereiche

Im Anschlussbereich der Sandstraße in die Schloßstraße (L 3147) sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-2006, Fassung 2008) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrhahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

Zu Ziffer 5: Die Anregung, mit Hessen Mobil eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, wird berücksichtigt.

Zu fachliche Informationen, Ziffer 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, der als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie eine Kopie der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses werden Hessen Mobil zugesandt.

Beschlussvorschlag

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

	<p>der darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.</p> <p>5. Über die vorgenannten Punkte ist eine Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil abzuschließen.</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.</p> <p>Folgende fachliche Informationen habe ich anzuführen:</p> <p>1. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße 83 und im Norden an die Landesstraße 3147. Ich weise daher darauf hin, dass Forderungen gegen die Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.</p> <p>Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie des gültigen Bebauungsplanes zuzusenden. Des Weiteren wird eine Kopie der Veröffentlichung benötigt, mit der der Plan die Rechtskraft erlangt.</p>	
10.	<p>EnergieNetz Mitte, Baunatal</p> <p>Unsere Stellungnahme bleibt unverändert bestehen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis zur ersten Stellungnahme (vom 16.08.2018) wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.04.2019 die Stellungnahme beraten. Der Beschluss wurde der EnergieNetz Mitte GmbH mit Schreiben des Büros für Stadtbaugesellschaft – Dipl. Ing. H. Meißner vom 11.07.2017 (E-Mail) mitgeteilt. Eine erneute Beschlussfassung entfällt, da der Sachverhalt und die Ziele der Stadt Meinsungen sich nicht geändert haben.</p>

11.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Lohfelden
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Dem Bauherrn stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 08003301903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

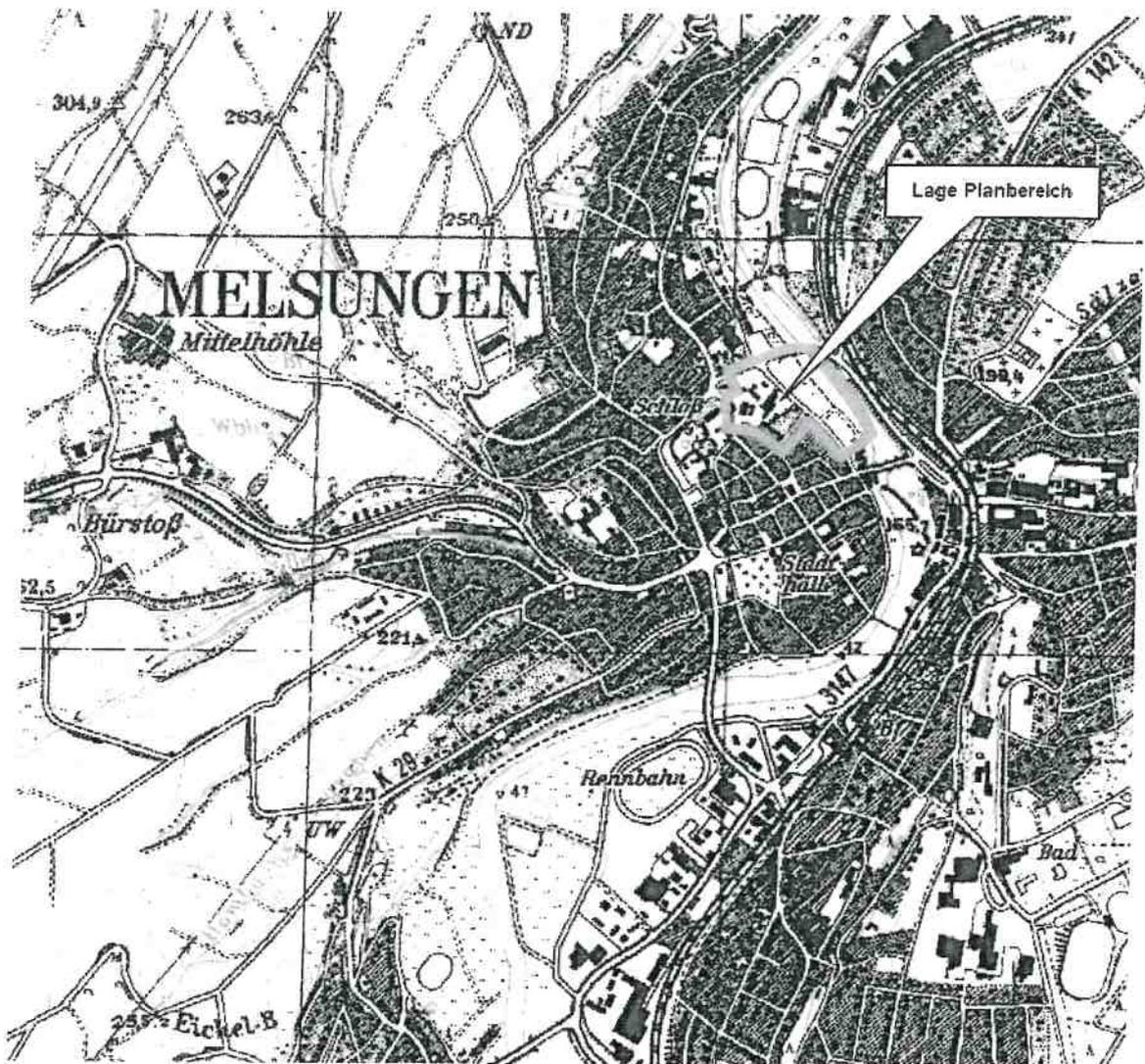
	Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	
12.	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt</p> <p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der 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>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen, wird vorsorglich hingewiesen.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

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

Stadt Melsungen

Begründung mit textlichen Festsetzungen zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sandstraße"



0134-1 - Stand: 09.09.2019

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@stadtplaner.de

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
2.4	Bebauungspläne	7
2.5	Fachplanungen/Untersuchungen.....	8
2.6	Überschwemmungsgebiet der Fulda.....	8
3.	Planungsziel und Konzept.....	8
3.1	Entwicklungsbereich „Schloßstraße/Sandstraße/Zur Bleiche/Kasseler Straße“	8
3.2	Entwicklungsbereich „Sandstraße/Fulda“	11
3.3	Erschließung und Verkehr	13
3.4	Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes	14
3.5	Immissionsschutz.....	15
3.6	Ver- und Entsorgung.....	15
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	16
4.1.1	Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	17
4.3	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	18
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	18
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	18
4.3.3	Abstandsflächen und Abstände	19
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	19
4.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB	19
4.6	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB	20
4.7	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	20
4.8	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	21
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung	22
5.1	Dächer/Dachneigung	22
5.2	Dachbegrünung	22
5.3	Gebäudegestaltung.....	22
5.4	Abstandsflächen und Abstände	23
5.5	Belange des Verkehrs.....	23
5.6	Stellplätze.....	23

Stadt Meisungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

5.7	Oberflächenbefestigung.....	24
6.	Hinweise.....	24
6.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	24
6.2	Altlasten/Bodenschutz	24
6.3	Bodenverwertung.....	24
6.4	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“	25
6.5	Grundwasserstände.....	25
6.6	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen	25
	Umweltbezogene Informationen	26
1.	Bestand.....	26
2.	Schutzgüter.....	30
3.	Städtebauliche Kenndaten.....	39

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

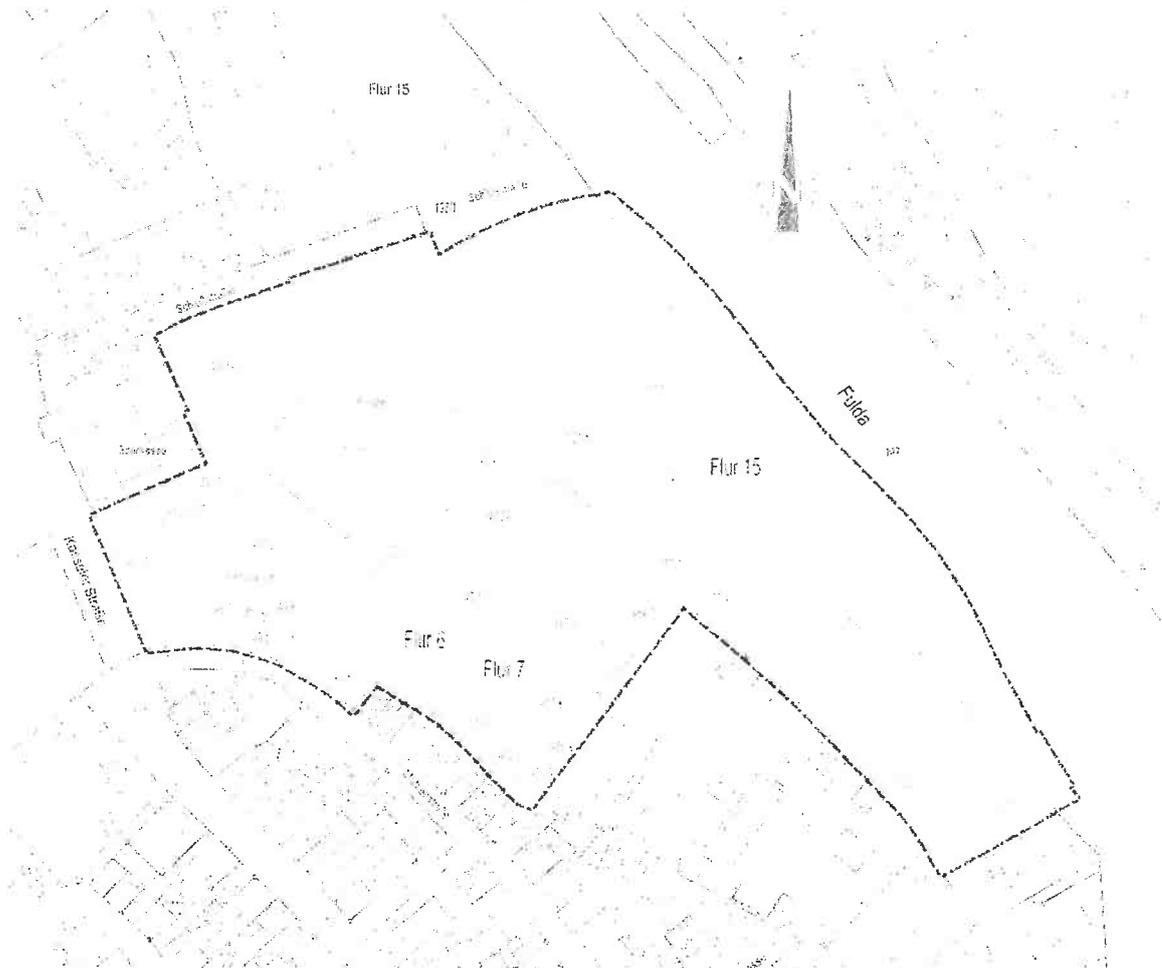
1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes zu schaffen. In die Änderungsplanung wird eine Teilfläche des Geländes der Kreissparkasse Schwalm-Eder (Beratungs-Center) in die Planung aufgenommen. Zu diesem Zweck besteht die Notwendigkeit, bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend den Erfordernissen anzupassen.

Darüber hinaus wurden ein Teilabschnitt der Sandstraße sowie die Fläche zwischen Sandstraße und Fulda in den Planbereich aufgenommen. Die Sandstraße soll im Rahmen einer Umbaumaßnahme neu gestaltet und mit zusätzlichen Parkplätzen versehen werden. Der angrenzende Freiraum soll aufgewertet und zu einem Uferpark entwickelt werden.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Flur 6: 29/14 (tlw.), 29/10, 40/23, 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.

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen hat in ihrer Sitzung am 02.11.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ 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.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt ist.

2.2 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Untersuchungen war zu prüfen, ob bei der Verlagerung und Vergrößerung eines an der Kasseler Straße bereits eingeführten Lebensmittelmarktes (TEGUT) das Integrations-, Zentralitätsgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Zentralitäts-/ Integrationsgebot

Entsprechend den Zielen der Regionalplanung dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Melsungen ist als zentraler Ortsteil als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Einzugsgebiet des vorhandenen Lebensmitteldiscounters erstreckt sich im Wesentlichen auf das Melsunger Stadtgebiet.

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. Das Integrationsgebot wird beachtet, da der Planstandort entsprechend den Vorgaben des Regionalplan Nordhessen in einem *Vorranggebiet Siedlung Bestand* liegt.

Im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete sowie der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist Folgendes anzumerken. Der Standort, der eine

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

wichtige Einzelhandelslage für das gesamte Stadtgebiet darstellt, befindet sich räumlich integriert am nördlichen Rand der Altstadt und erschließt ein fußläufig erreichbares Einzugsgebiet.

Auf Grund der bestehenden Busvernetzung gelangen nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer ohne Probleme zu dem Standort. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in ca. 50 bis 250 Metern Entfernung gelegenen Haltestellen Melsungen „Am Sand“, „Amtsgericht“ und „Kindergarten Lutherhaus“ gegeben.

Beeinträchtigungsverbot

Entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelserlasses Hessen wird das Beeinträchtigungsverbot verletzt, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte vorliegt.

Die geplante Verlagerung des an der Kasseler Straße eingeführten Lebensmittelmarktes TEGUT sowie die geplanten Markterweiterung von ca. 1.750 m² Verkaufsfläche (VF) auf 1.880 m² VF hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Das Mittelzentrum Melsungen verfügt über mehrere Einrichtungen, die eine bedarfsgerechte und flächendeckende Warenversorgung der Bevölkerung im Nahbereich sicherstellen.

Die mit der Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes verbundene Verkaufsflächenerweiterung und Neuausrichtung des TEGUT-Marktes löst Umsatzverteilungen aus, die sich im Wesentlichen innerhalb des Stadtgebietes niederschlagen. Davon betroffen sind die jeweiligen Mitbewerber im Lebensmittelbereich. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den in der Stadt Melsungen vorhandenen Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Existenzgrundlage entzogen wird.

Eine Betriebsaufgabe vorhandener Märkte kann derzeit ausgeschlossen werden. Die Mitbewerber innerhalb von Melsungen sind insgesamt marktfähig aufgestellt. Innerhalb von Melsungen sind mögliche Auswirkungen lediglich als Wettbewerbswirkungen zu bewerten.

Nachhaltige Umverteilungswirkungen auf die von Melsungen umliegenden zentralen Orte können somit ausgeschlossen werden, da die in den zentralen Orten ansässigen Lebensmittel ebenfalls überwiegend marktfähig aufgestellt sind.

In Folge der geringen Erweiterung der TEGUT-Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass evtl. Umverteilungswirkungen sich auf eine Vielzahl von Standorten verteilt. Städtebauliche oder nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von umliegenden Gemeinden werden ausgeschlossen. Damit wird das Beeinträchtigungsgebot eingehalten.

2.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

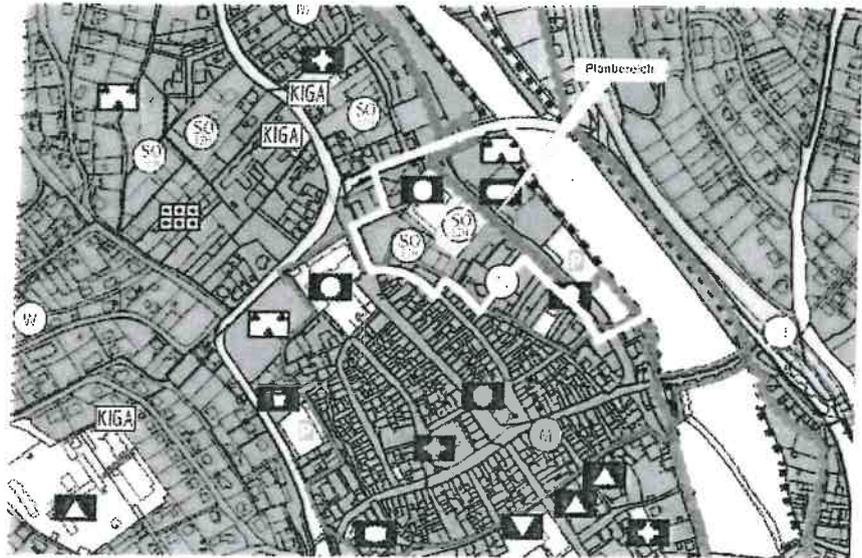
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen besteht folgende Flächenausweisung:

- 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

Stadt Meisungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Flächennutzungsplan



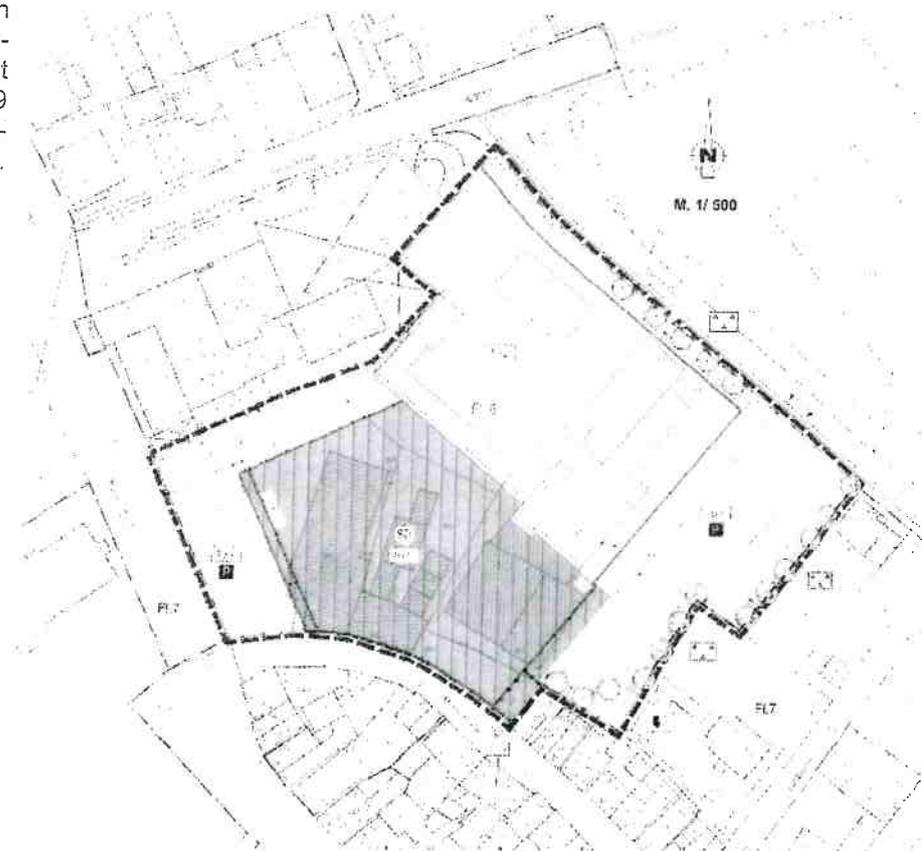
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

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

2.4 Bebauungspläne

Der Planbereich tangiert eine Teilfläche des seit dem 05.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

2.5 Fachplanungen/Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

2.6 Überschwemmungsgebiet der Fulda

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

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Entwicklungsbereich

„Schloßstraße/Sandstraße/Zur Bleiche/Kasseler Straße“

▪ Städtebauliche Entwicklung

In einem gemeinsamen Projekt der Sandcenter Melsungen Grundstücksgesellschaft mbH, der Kreissparkasse Schwalm-Eder sowie der Stadt Melsungen soll durch die Errichtung neuer Handels- und Dienstleistungsflächen, der Erweiterung der Kreissparkasse sowie eines neuen Parkhauses der innerstädtisch gelegene Standort aufgewertet werden.

Im Bereich der Sandstraße/Schloßstraße soll eine architektonisch hochwertig gestaltete Stadtkante entstehen, Diese soll sich städtebaulich mit dem durch die Stadt Melsungen geplanten Freizeitgelände am Sand so verzahnen, dass ein attraktiver Übergang für Fußgänger von der historischen Altstadt in die Grünanlage entsteht.

Durch die Neugestaltung der Sandstraße als Allee wird eine großzügige Promenade geschaffen, welche eine optimale Nutzung des Uferbereiches sowie attraktive Stellplätze für PKW und Busse miteinander gestalterisch und funktional verbindet.

Das vor ca. 10 Jahren errichtete Sandcenter soll durch bauliche Erweiterungen weiter entwickelt und nachhaltig gestärkt werden. Ziel ist die Bereitstellung zusätzlicher Einzelhandels-, Gewerbe- und Büroflächen, die sich aus der bestehenden Nachfrage ergeben.

Unmittelbar an das bestehende Sandcenter ist der Bau eines kleineren Gebäudekomplexes vorgesehen. Im nordöstlichen Planbereich soll ein großflächiges Gebäude entstehen, wobei das Dachgeschoss dem Wohnen vorbehalten ist. In diesem Bereich sind nach dem derzeitigen Stand der Planung 5 Wohnungen mit entsprechenden Dachterrassen vorgesehen. Die Wohnflächengröße (netto) liegt zwischen ca. 95 und 150 m². Innerhalb des Gebäudes ist eventuell ein Hotel vorgesehen.

Zur Realisierung der Ziele werden der ältere Gebäudebestand abgerissen und die Betriebs- und Erschließungsflächen beseitigt.

Im Bereich der noch vorhandenen Polizeistation soll ein Parkhaus mit drei Parkdecks entstehen. Um den Eingriff in den Retentionsraum der Fulda so gering wie möglich zu halten, wird das Parkhaus auf Stelzen errichtet.

Über eine Fahrzeugrampe wird der Neubau mit dem vorhandenen Parkhaus der Kreissparkasse vernetzt. Zwischen dem 1. Obergeschoss und dem geplanten Gebäude (östlicher Bereich) ist eine Fußgängerbrücke vorgesehen. Das Parkhaus wird an die Sandstraße angebunden. Der Zufahrtbereich liegt im Bereich einer geplanten Stellplatzfläche, die zwischen Parkhaus und Neubau angelegt werden soll.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Die Kreissparkasse beabsichtigt im Bereich des Parkdecks (1. Obergeschoss) eine Teilüberbauung. Zu diesem Zweck wird das vorhandene Parkdeck abgerissen und durch ein neues ersetzt. Ziel ist eine Erweiterung der Räumlichkeiten sowie die Errichtung eines größeren Saales für Veranstaltungen. Die Versammlungsstätte ist zukünftig von der Sandstraße aus über ein neues Treppenhaus erreichbar. In diesem Zusammenhang wird der Zugangsbereich attraktiver gestaltet.

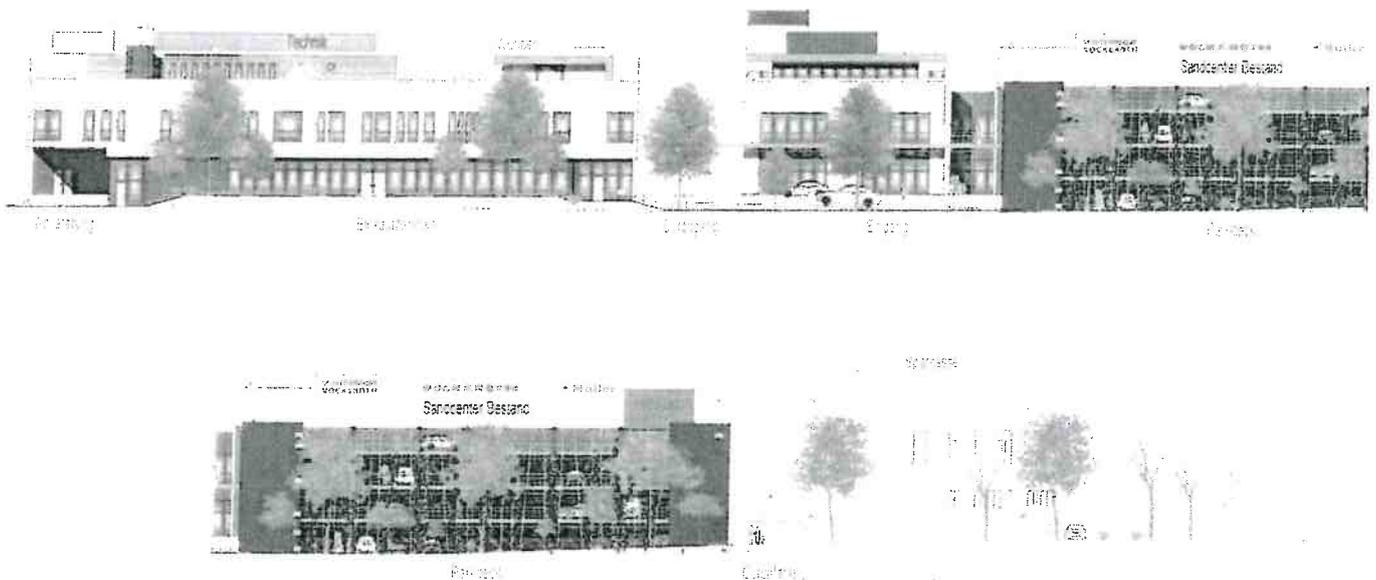
Um eine möglichst hohe Durchlässigkeit sicherzustellen sind zwei Fußgängerpassagen zwischen Sandstraße und Kasseler Straße bzw. Mühlenstraße vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen sowie die Schaffung von bedarfsgerechten Flächen für den Einzelhandel stärken die Angebotsstruktur und verbessern die Versorgungsstruktur in der Stadt Melsungen. Die vorgesehene Entwicklung resultiert aus einem städtebaulichen Wettbewerb zur Weiterentwicklung des Areals „Sandcenter-Standort Kreissparkasse“. Der Standort bietet die notwendigen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der formulierten Ziele.

▪ Nutzungskonzept

Altstandort im Bereich des Sandcenters

Am jetzigen Standort Intersport soll ein größerer Baukörper entstehen. Im Bereich der Erdgeschossfläche soll ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt angesiedelt werden. Der im Bereich der Kasseler Straße/ Schlachthofstraße ansässige TEGUT-Markt soll verlagert werden. Die vorhandene Verkaufsflächengröße/ -ausstattung entspricht nicht mehr den Anforderungen des Betreibers. Derzeit hat der TEGUT-Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.750 m². Diese Zahl beinhaltet eine Getränkeverkaufsfläche von ca. 150 bis 200 m² und eine Backshopfläche von ca. 50 m². Der geplante TEGUT-Markt soll zukünftig ca. 1.880 m² Verkaufsfläche umfassen. Die Fläche beinhaltet einen Backshop von ca. 120 m².



Erweiterung Sandcenter mit Parkhaus - Ansicht von der Sandstraße

Entwurfsverfasser: Rüttger u. Herborg GmbH, 34212 Melsungen

Die verbleibende Erdgeschossfläche dient der Ansiedlung von weiteren Flächen für den Einzelhandel sowie einer Apotheke.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Die Obergeschossfläche sollen als Büro- und Gewerbefläche zur Verfügung gestellt werden. Das Dachgeschoss ist dem Wohnen vorbehalten.

An das bestehende Modehaus Vockeroth soll zur Mühlenstraße hin ein zweiter, dreigeschossiger Baukörper eine Vockeroth-Erweiterung aufnehmen. Erd- und 1. Obergeschoss sind für den Einzelhandel vorgesehen. Im 2. Obergeschoss ist eine Büroflächenerweiterung für den Hauptsitz der Modehäuser Vockeroth geplant.

Erweiterung Kreissparkasse Schwalm-Eder (Beratungszentrum)

Die Angebotsstruktur des Beratungszentrums soll entsprechend den Zielen der Kreissparkasse verbessert und weiter ausgebaut werden.

Die Kreissparkasse Schwalm-Eder beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekomplex am Sparkassenplatz 1 in Melsungen durch den Ersatzneubau eines zweigeschossigen Verwaltungsbereiches und durch den Neubau eines multifunktional nutzbaren, modernen und großzügigen Veranstaltungssaales zukunftsfähig zu entwickeln.

Auf das neue Parkdeck soll ein auf Stelzen aufgesetzter Versammlungssaal mit Bühne errichtet werden. Dadurch bleibt das Stellplatzangebot des Parkdecks erhalten. Dem Saal werden ein Foyer sowie Neben- und Sanitärräume zugeordnet. Die Anlage wird zukünftig über ein neues Treppenhaus von der Sandstraße aus erreichbar sein. Sie wird mit dem bestehenden Kreissparkassengebäude durch ein zweites Treppenhaus vernetzt.



Erweiterung Zentrale der Kreissparkasse Melsungen - Ansicht von der Schloßstraße
Entwurfverfasser: foundation 5+ architekten BDA, 34117 Kassel

Parkdeck Kreissparkasse/Parkhaus

Auf dem derzeit als Polizeistation genutztem Grundstück, soll in direkter Anbindung an das Sparkassen-Parkdeck und Veranstaltungssaals ein offenes Parkhaus entstehen.

Das vorhandene Parkdeck (Untergeschoss/ Erdgeschoss) der Kreissparkasse ist über bestehende Zufahrten von der Schloßstraße erreichbar. Das geplante Parkhaus wird über eine innenliegende Parkplatzfläche erschlossen, die an die Sandstraße angebunden wird.

Die Vernetzung der Gebäude erfolgt durch eine Durchfahrt im Untergeschoss und einer Rampe im Erdgeschoss. Die Parkdecks 2 und 3 des neuen Parkhauses werden durch eine gebäudebezogene Rampe verbunden. Zwischen dem 3. Parkdeck und dem Versammlungssaal der Kreissparkasse ist eine fußläufige Treppen- bzw. Brückenverbindung geplant.

Die Außenfassade der Parkgebäude sollen mit einer aufgelösten, luftigen Fassadenkonstruktion gestaltet werden.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Besucher/Parkplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen anzuordnen.

Darüber hinaus sind im Umfeld des Sandcenters der Kreisbahnstraße 1011 bei Sandstraße ca. 452 Stellplätze zu Parkierung

	Ist	Planung
KSK Parkdeck UG	36	59
KSK Parkdeck EG	39	44
KSK Eingang	12	12
Parkhaus EG		73
Parkhaus Ebene 1		73
Parkhaus Ebene 2 (Zwischenebene)		73
Parkhaus DG		40
Erweiterung- Parkhaus		58
Sandcenter Haupteingang	22	
Bereich Kasseler Straße neben Vorplatzfläche Sandcenter	10	10
Sandcenter Nebeneingang	31	
Feuerwehr	14	
Feuerwehr/ Outlet	5	
Stellplätze Sandstraße	6	
Vockeroth, alt	18	
Vockeroth, alt (vor Intersport)	15	
Vockeroth, alt (zur Sandstraße)	13	
Parken im Bereich der Sandstraße zwischen Schloßstraße und Skaieranlage	55	
Parken im Verlauf der Sandstraße	45	46
Parkplatz "Am Sand"	131	
Summe	452	438

3.2 Entwicklungsbereich „Sandstraße/Fulda“

▪ Städtebauliche Entwicklung

Im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung beabsichtigt die Stadt Melsungen den Umbau der Sandstraße zu einer Allee. Im Rahmen der Neugestaltung werden entlang der Fahrbahn öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Die Anordnung der Parkplätze erfolgt in Längsform. Im westlichen Fahrbahnbereich ist ein 2,0 m breiter Fußweg vorgesehen.

0134-1

Prinzipschnitt Sandstraße/ Promenade/ Park

Entwurfsverfasser: foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla, 34117 Kassel

Östlich der Sandstraße soll der Bereich bis zur Fulda zu einem „Uferpark Am Sand“ umgebaut werden. Ziel ist eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität. Die Schaffung von Zugangsmöglichkeiten zur Fulda bietet neue Erholungs- und Erlebnisräume.

Stadt Meisungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Mit der Anlegung neuer Spiel- und Freizeiteinrichtungen entstehen Bewegungsräume, die in erster Linie Kindern und Jugendliche ansprechen.

• Nutzungskonzept

Die zu lösende Aufgabe für Sandstraße hat eine Breite von ca. 30 m. Nach dem vorliegenden Stand der Planung sollte südlich Fuldas im Bereich ca. 200 m geschützte und umlaufende Promenade mit Langbahn, Spielplätze genannt. Die Kultur „aktive“ Parkplätze sollte in der Bebauungsgasse gepflanzt und die umlaufende Langbahn angeordnet werden. Der Bereich zwischen der Straße der nördlichen Parkfläche bleibt erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. An der nördlichen Grenze der Parkfläche sind die vorhandenen Straßenräume zu erhalten. Die bestehende Grünanlage an der nördlichen Grenze der Parkfläche ist zu erhalten. Die bestehende Grünanlage an der nördlichen Grenze der Parkfläche ist zu erhalten. Die bestehende Grünanlage an der nördlichen Grenze der Parkfläche ist zu erhalten.



Lageplan/ Entwicklungsskizze „Uferpark Am Sand“

Entwurfsverfasser: foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla, 34117 Kassel

Die Bushaltestelle wird nach Süden verlagert und mit drei Haltebuchten sowie einer Unterstellmöglichkeit versehen.

Östlich der Sandstraße schließt die ca. 4,75 m breite geplante Promenade an, die aus einem Fuß- und Radweg (Fernradweg R1) besteht. Grünstreifen und Hecke bilden die Abgrenzung zu den Stellplätzen.

Zwischen Promenade und Fulda erfolgt eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes. Die vorhandene Parkplatzanlage wird zurückgebaut und entsiegelt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im nördlichen Abschnitt Skateranlage, Inliner-Platz und eine Basketballfläche vorgesehen. Weiter südlich soll ein Spielplatz für 0-12 jährige Kinder angelegt werden. Die „Fuldaterasse“ bildet den südlichen Abschluss der Grünanlage. Eine großflächige Terrasse und Treppenanlage ermöglicht einen Zugang bis zum Gewässer der Fulda.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Im Nahbereich der Uferlinie ist zwischen der Terrasse und dem nördlich vorhandenen Fuß- und Radweg (R1) ein weiterer Fußweg vorgesehen. Ein Teil der Verbindung wurde bereits realisiert.

Zur Schaffung von Sichtbeziehungen und punktuellen Zugangsmöglichkeiten zur Fulda wird der gewässerbegleitenden Baum- und Gehölzbestand unterbrochen.

3.3 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Anbindung

Der Entwicklungsbereich „Schloßstraße/Sandstraße/Zur Bleiche/Kasseler Straße“ ist im Süden über die „Mühlenstraße“ und „Kasseler Straße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Norden besteht eine Anbindung an die „Sandstraße“.

Die westliche Achse „Kasseler Straße/Mühlenstraße“ nimmt den Ziel- und Quellverkehr der Altstadt auf, der aus einem Anlieger-, Kunden- sowie Ver- und Entsorgungsvkehr gebildet wird.

Die nordwestlich verlaufende „Sandstraße“ bündelt ein Großteil des Verkehrsaufkommens aus der Altstadt. Neben einem Anlieger-, Kunden- sowie Ver- und Entsorgungsvkehr bestehen weitere Verkehrsbeziehungen, die sich vorrangig aus dem Besucherverkehr ergeben. Als überregionale Verbindungssachse kommt der „Sandstraße“ jedoch keine Bedeutung zu.

Die allgemeine Verkehrserschließung bleibt vom Grundsatz unverändert.

Grundstücksbezogener Verkehr

Die Hauptzufahrt für das geplante Parkhaus (TG 3) sowie die geplante Stellplatzfläche erfolgt über die „Sandstraße“. Zur „Mühlenstraße“ besteht nach wie vor eine untergeordnete Verbindung.

Die in der „Schloßstraße“ bestehenden Ein- und Ausfahrtbereiche auf die Rampe (Parkdeck) bzw. in das Untergeschoss des Parkdecks der Kreissparkasse bleiben unverändert.

Fußgänger und Radfahrer erreichen den Standort über das vorhandene Straßen- und Wegenetz sowie über die Betriebsflächen des Sandcenters. Zur Optimierung des Wegenetzes sowie Verbesserung der Wegebeziehungen entsteht zwischen den Teilgebieten 3 und 4 eine öffentliche Wegeverbindung zur „Sandstraße“.

Der **Entwicklungsbereich zwischen „Sandstraße“ und „Fulda“** wird über die „Sandstraße“ erschlossen. Nach Umbau der „Sandstraße“ stehen den jeweiligen Verkehrsteilnehmern ein bedarfsgerechtes Straßen- und Wegenetz zur Verfügung. Die öffentliche Grünfläche wird durch eine Promenade, einem Radweg und mehrere untergeordnete Fußwege erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf Grund der bestehenden Busvernetzung gelangen nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer ohne Probleme zu dem Standort. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in ca. 50 bis 250 Metern Entfernung gelegenen Haltestellen Melsungen „Am Sand“, „Amtsgericht“ und „Kindergarten Lutherhaus“ gegeben.

Über die an diesen Haltestellen verkehrenden Linien 431, 432, 433 und 443 (Bus-, AST-, Stadtbuslinien) ist das Plangebiet sehr gut an weite Teile des Melsunger Siedlungsraumes angebunden. Im Rahmen der weiter führenden Linienfahrwege bestehen zudem Verbindungen in Richtung Spangenberg, Felsberg und Homberg/Efze.

3.4 Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes

Die ordnungsgemäße Verkehrserschließung erfolgt über bestehende bzw. neu zu schaffende Zufahrtsbereiche. Der fließende Verkehr auf der Schloßstraße und der Sandstraße darf auch nach Umsetzung der Gesamtplanung, insbesondere nach Errichtung des Parkhauses, zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes führen.

Um die zukünftige Entwicklung bewerten zu können, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Verkehrsgutachten¹ inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis erstellt.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu folgendem Fazit:

„...“

Um die verkehrlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet beurteilen zu können, musste zunächst eine Datengrundlage in Form von Kurzzeitzählungen geschaffen werden. Die verkehrsstärksten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet sind die zwei Knotenpunkte der Bundesstraße B 83 mit der Kasseler Straße und der Landesstraße L 3147 Schloßstraße sowie der Knotenpunkt „L 3147 Schloßstraße / Sandstraße“, die als nächstgelegener Knotenpunkt zur Hauptanbindung an das neue Sandcenter voraussichtlich den Großteil des Neuverkehrs aufnehmen wird. Der signalisierte Knotenpunkt „B 83 / L 3147“ wickelt in der Nachmittagsspitzenstunde des Analysezeitpunktes in der Summe der zufließenden Verkehre rund 1.150 Kfz ab, während der Knotenpunkt „L 3147 / Sandstraße“ mit 1.180 Kfz belastet ist. Die bestehende Parkplatzzufahrt des Sandcenters über die Sandstraße weist in der Summe über alle Zufahrten eine Belastung in der Nachmittagsspitzenstunde von 590 Kfz auf.

Bezüglich der Neuverkehre wurde angenommen, dass an der Mühlenstraße weiterhin eine Zufahrtmöglichkeit für Kunden zum neuen Parkplatz des Sandcenters bestehen wird. Quellverkehr wurde an dieser Stelle nicht vorgesehen. Grundsätzlich wurde die Annahme getroffen, dass die Zufahrt über die Sandstraße die Hauptzufahrt bildet. Demzufolge wurde der gesamte Neuverkehr (Quell- und Zielverkehr) auf die Zufahrt der Sandstraße aufgeschlagen – wenngleich eine weitere Zufahrt im Norden über die L 3147 Schloßstraße durch eine Tiefgarage besteht. Diese Betrachtung deckt aus verkehrstechnischer Sicht den „Worst-Case-Fall“ ab und belastet die unsignalisierte Einmündung „L 3147 Schloßstraße / Sandstraße“ maximal mit Neuverkehr. Sollte sich entgegen dieser Annahme herausstellen, dass sich der Verkehr nach Umsetzung des Vorhabens gleichmäßiger über die Zufahrten verteilt, wäre dies der allgemeinen Verkehrsqualität im Untersuchungsgebiet weiter zuträglich.

Der Getränkemarkt Tegut, der sich aktuell nördlich des Sandcenters zwischen B 83 und Schlachthofstraße befindet, wurde bei der Berechnung der zu erwartenden Neuverkehre ebenfalls als Neuverkehr veranschlagt. Entgegen dem üblichen Vorgehen wurde die bestehende Verkehrsbelastung im übrigen Netz nicht um diesen Verkehr reduziert, da der Markt an seinem aktuellen Standort zwar entfällt, eine neue Nutzung des Gebäudes aber entweder durch einen Fachmarkt oder durch eine Verdichtung des Wohngebiets durch die Stadt absehbar ist. Die Berechnung der Neuverkehre zeigt, dass die Praxisnutzung (vorgesehen im Obergeschoss des neuen Einkaufszentrums) größter Verursacher von Neuverkehren ist. Die Verkehre wurden entsprechend den aktuellen Verkehrsbeziehungen auf das untersuchte Straßennetz umgelegt. Der neu geplante Versammlungsraum der Kreissparkasse ist mit den beschriebenen Kapazitätsreserven abgedeckt, da hierdurch kein üblicher Mehrverkehr durch Kunden entsteht.

Es stellt sich heraus, dass sich der Verkehr an der Parkplatzzufahrt der Sandstraße in der Summe der zufließenden Verkehre von 590 Kfz/h auf 982 Kfz/h deutlich erhöht. Hierdurch ändert sich die Qualität der Zufahrt auf Stufe C. Die Verkehrsbelastung der unsignalisierten Einmündung „L 3147 / Sandstraße“ steigt auf 1.409 Kfz/h (Summe der zufließenden Verkehre). Die Qualität des Verkehrsablaufs an dieser Einmündung ändert sich von B auf D mit einer mittleren Wartezeit des Link-

¹ Verkehrsbetrachtung im Rahmen der Erweiterung des Sandcenters in Melsungen, Stand: 19.10.2018.
Verfasser: nts Ingenieurgesellschaft mbH, 48165 Münster.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

seinbiegers aus der Sandstraße von 34,6 Sekunden. Der Verkehrszustand bleibt stabil und leistungsfähig. Der signalisierte Knotenpunkt an der Kreissparkasse („B 83 / L 3147“) rutscht unter der neuen Belastung (1.055 Kfz/h) von QSV B (34,5 Sekunden) auf QSV C (36,6 Sekunden). Alle weiteren untersuchten Knotenpunkte und Parkplatzzufahrten weisen Qualitätsstufe B oder besser aus.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich für die Erweiterung des Sandcenters keinerlei Bedenken.“

Die Ingenieurgesellschaft des Mühlentals hat am 27.08.2018 Hessen Mobil Kassel in einer Mikrosimulation die Parkbeziehungen dargestellt, wobei der verkehrstechnische Worst-Case-Fall in Ansatz gebracht wurde. Für die Leistungsfähigkeit sind Untersuchungen durchgeführt die Nachmittagsperiode bemessungsgerecht sind. Es wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit in den einzelnen Knotenpunkten gegeben ist.

Die Simulation zeigt, dass die „Sandstraße“ durch die Erweiterung des Sandcenters im Bereich des Sandcenters die Verkehrsbeziehungen für den Bereich der Sandstraße aufweist und keine Beeinträchtigung der Verkehrsbeziehungen der Sandstraße zu erwarten ist. Die Verkehrsbeziehungen der Sandstraße sind durch die Erweiterung des Sandcenters nicht beeinträchtigt. In der Simulation wurde festgestellt, dass eine Überlastung der Sandstraße durch die Erweiterung des Sandcenters zu erwarten ist.

3.5 Immissionsschutz

Im weiteren Umfeld der Planbereichsfläche liegen u. a. Grundstücke, die dem Wohnen dienen. Aus den bisherigen Betriebsabläufen der ansässigen Betriebe haben sich bislang keine nachhaltigen Belastungen ergeben. Es bestehen keine Beschwerden aus der Nachbarschaft.

Der Planbereich wird derzeit im Süden über die „Mühlenstraße“ und im Norden über die „Sandstraße“ angefahren. Im Bereich der „Mühlenstraße“ liegen Gebäude, die u. a. auch dem Wohnen dienen.

Die Verkehrsbeziehungen werden sich zukünftig deutlich verändern. Mit der Errichtung eines Parkhauses sowie einer Parkplatzfläche im Bereich der „Sandstraße“ entsteht ein konzentriertes Parkangebot, mit der Folge einer deutlichen Verringerung des Verkehrs im Bereich der „Mühlenstraße“. Im betroffenen Abschnitt der „Sandstraße“ sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser wird durch die vorhandenen Anlagen der Stadtwerke Melsungen sichergestellt.

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die vorhandenen Anlagen der EnergieNetz Mitte, Netzregion Baunatal/ Hofgeismar gewährleistet. Im Bedarfsfall wird eine Erweiterung vorgenommen.

Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene Netz. Die fast überwiegend bebauten bzw. versiegelten Flächen des Plangebietes sind vollständig an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird sich vom Grundsatz nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Klärwerkes Melsungen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Art der baulichen Nutzung zugelassen:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Handel, die in vier Teilgebietsflächen (TG) untergliedert wird, sollen notwendige Bebauungsplanänderungen vermieden werden, die z.B. durchzuführen sind, wenn ein bestimmtes Fachgeschäft später wieder aufgegeben wird und ein anderer Fachmarkt die Gebäudeflächen nutzen will. Die Erfahrungen zeigen, dass insbesondere der Einzelhandel einem steten Wandel unterworfen ist. Notwendige Umstrukturierungen und Umnutzungen können aufgrund der allgemeinen Formulierung „Markt“ ohne Zeitverluste realisiert werden. Die Gefahr von Gebäudeleerständen reduziert sich deutlich.

TG 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Handel“

Das Sondergebiet (TG 1) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Innerhalb der Teilgebietsfläche 1 wurden ein Drogeriefachmarkt und ein Fachmarkt für Bekleidung untergebracht. Das bestehende „Sandcenter“ soll im Osten durch einen Gebäudekomplex erweitert und mit dem Sandcenter vernetzt werden. Zu diesem Zweck wird die zulässige Verkaufsfläche wie folgt geändert:

Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf

Alt	Neu
5.400 m ²	7.000 m ²

TG 2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung

„Einzelhandel, Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Hotel“

Das Sondergebiet (TG 2) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben sowie von Praxen-, Büro-, Hotel- und Gastronomie- sowie Wohnflächen.

Innerhalb der Teilgebietsfläche 2 sollen im Erdgeschoss ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (TEGUT) sowie weitere Handelsflächen untergebracht werden.

Zu diesem Zweck wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf: **3.360 m²**

Folgende Sortimente werden zugelassen:

- Handel mit Lebensmitteln mit markttypischen Randsortimenten	1.800 m²
- Backshop	80 m²
- Sonstige Handelsflächen	1.480 m²

TG 3 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.

TG 4 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung, Parkhaus“

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Das Sondergebiet (TG 4) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie einer Versammlungsstätte.

4.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Zur nachhaltigen Entwicklung der Melsunger Innenstadt sollen mit der Flächenausweisung die Voraussetzungen zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten geschaffen werden.

Zum Schutz der Innenstadt und zur Stabilisierung des Planbereichs werden nicht zugelassen:

- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellenähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie Dachneigung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Damit kann eine gebietsverträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden eine maximale Traufhöhe sowie eine maximale Firsthöhe bzw. Höhe Oberkante baulicher Anlagen (z.B. Bei Flachdächern) festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen TG 1 bis 3 werden bei der Berechnung der GRZ und GFZ als Gesamtfläche gewertet, da sie im funktionalen Zusammenhang stehen und eine eigentumsrechtliche Einheit bilden.

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Mit Ausnahme der in die 1. Änderungsplanung aufgenommen Flurstücke 487/6, 8, 480/6 und 481/9 sind die innerstädtisch gelegenen Flächen fast vollständig bebaut oder durch befestigte Flächen versiegelt. Zur Realisierung der Ziele und Vorhaben wird sich zukünftig eine ähnliche Situation ergeben, die sich aufgrund der eingeschränkt zur Verfügung stehenden Fläche zwingend ergibt. Die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind als geringfügig einzustufen. Eine Einhaltung der nach § 17 festgesetzten Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Zur Sandstraße sowie im Übergangsbereich zur südlich gelegenen Stadtmauer ist die Anlage von Grünflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsflächen sowie der wohnungsbezogenen Terrassenflächen, die geplanten Dachflächen in den Teilgebieten 1 und 2 als Gründächer ausgebildet. Diese Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Für die Sondergebietsfläche wird gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bestimmung getroffen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird festgesetzt auf: **0,96**

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **2,4**

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe	
Flachdach:	13,50 m
Technikgeschosse auf Flachdach	15,50 m
Sonstige Dachformen:	14,5 m
Zulässige Traufhöhe bei sonstigen Dachformen	13,0 m

Bezugspunkt für die Teilgebiete 2 bis 4, 4a

ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Geländeoberfläche.

Bezugspunkt für das Teilgebiet 1

ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens des vorhandenen Sandcenters.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

4.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielen. Im Plangebiet wird zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Zur Realisierung der geplanten Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen an einigen Stellen eine Grenzbebauung notwendig. Im Bereich des Teilgebietes 4 ist eine Erweiterung und Bebauung bis an die östliche Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine entsprechende Baugrenze.

Gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird daher eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Es wird eine Bebauung ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zugelassen.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Erläuterungen zu den Positionen

- ① In den Obergeschossen ist zwischen den Teilgebieten 3 und 4 eine Überfahrt bzw. Überweg (Verbindung Parkhaus Kreissparkasse zum geplanten Parkhaus) vorgesehen. Für die Verbindungen wurde im Obergeschoss eine Baugrenze festgesetzt.
- ② Die Obergeschosse des geplanten Parkhauses (TG 3) dürfen bis zu 2,0 m über die tiefer liegende Fläche auskragen.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

- ③ In den Obergeschossen ist zwischen den Teilgebieten 2 und 3 eine Brücke (Verbindung geplantes Parkhaus zum Büro – und Wohnkomplex) vorgesehen. Für die Verbindungen wurde im Obergeschoss eine Baugrenze festgesetzt.
- ④ Zum Sparkassenplatz kragt das im TG 1 vorhandene Gebäude im OG um ca. 2,5 m in den Freiraum (Parkplatz). Zur Sicherung öffentlicher Belange wurde in diesem Abschnitt eine Baugrenze für das Erd- und eine für das Obergeschoss festgesetzt. Die Baugrenze für das Erdgeschoss liegt 2,5 m östlich der Baugrenze des Obergeschosses.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Werbeanlagen. Gemäß der geplanten Erschließungsplanung wurden Stellplätze mit ihren Zufahrten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend dargestellt. Die Darstellung ist nicht verbindlich.

Im Bereich des Teilgebietes 4a werden zur Gebäudeerschließung Rampen und Freitreppenanlagen zugelassen.

4.3.3 Abstandsflächen und Abstände

Gem. § 6 HBO sind vor den oberirdischen Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Ist auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, kann ein Anbau gestattet werden.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung weist vom Grundsatz eine Grenzbebauung auf. Entsprechend den bauleitplanerischen Zielen wird aufgrund vorhandener Grenzbebauungen gemäß § 6 HBO Abs. 1 eine Grenzbebauung gestattet. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die bestehenden bzw. geplanten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Aufteilung des Verkehrsraumes der Sandstraße in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze ist unverbindlich dargestellt.

Westlich des TG 1 besteht zwischen dem Sandcenter und dem Gebäude der Kreissparkasse eine Parkfläche, die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche ausgewiesen ist.

Über diese Fläche hinaus ist zur Sandstraße eine Fußgängerpassage vorgesehen. Dieser Abschnitt wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen.

Zwischen „Sandstraße“ und der geplanten Parkanlage sind u.a. folgende Anlagen vorgesehen: Promenade, Radweg R1, Einrichtungen des ÖPNV, Stadtmöbelierungen sowie eine Terrasse mit Treppenanlage zur Fulda. Der vorgenannte Bereich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Im Bereich der Stellplatz- und Betriebsfläche verläuft ein Regenwasserkanal (DN 700). Die Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Überbauung der Wasser- und Abwasserleitungen bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

4.6 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Der Planbereich tangiert das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Fulda. In der Planzeichnung sind die Überschwemmungsgrenze/ pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ₁₀₀ und die Überschwemmungsgrenze/ pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers dargestellt.

Die Verbote und gesetzliche Anforderungen gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) sind zu beachten.

Gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG sind Vorhaben hochwasserangepasst auszuführen.

Nach § 46 Abs. 3 HWG sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechen den a. a. R. d. T. zu verringern. Gemäß § 78c WHG sind in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten Heizölverbraucheranlagen verboten.

Für die Zulassung von Einzelmaßnahmen ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Eine Befreiung von den Verboten kann durch die Untere Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erteilt werden. Der Abriss der bestehenden Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda kann mit der geplanten Bebauung verrechnet werden.

Im Rahmen der Planrealisierung ist der verloren gehende Retentionsraum sowie der neu zu gewinnende Retentionsraum fachlich nachvollziehbar für die bei einem 100 - jährlichen Hochwasserabfluss ermittelten Wasserstandshöhe in diesem Bereich von HW₁₀₀ = 166,28 m ü NN zu berechnen.

Sofern der verloren gehende Retentionsraum durch die vorgenannte Verrechnung nicht vollständig ausgeglichen werden kann, so ist der weitere Retentionsraum gem. § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch weitere Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind neu anzulegende Parkplätze möglichst so zu gestalten, dass das Gelände nicht erhöht wird. Für den Fall der Inanspruchnahme von Retentionsraum ist ein gleichwertiger Ausgleichsraum in der oberhalb des Planbereichs gelegenen Fuldaaue zu schaffen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte **Grünfläche F 1** ist neu anzulegen. Mindestens 30% der Gesamtfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.

Die im Plan dargestellten Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Die **Fläche F2** zwischen „Sandstraße“ und Fulda wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** ausgewiesen.

Der vorhandene, ortsbildprägende Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten. Zu erhaltende Standorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Der gewässerbegleitende Baum- und Gehölzbestand der Fulda ist vom Grundsatz zu erhalten. Zur Bildung von Sichtbeziehungen und Zugangsmöglichkeiten zum Gewässer kann der Bestand an maximal 5 Stellen jeweils auf einer Länge zwischen 10 und 25 m unterbrochen und beseitigt werden.

Die geplanten Stellplätze im Bereich der „Sandstraße“ sind durch eine maximal 1,1 m hohe Hecke einzufrieden. Es werden folgende Gehölze zugelassen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Die Parkanlage dient als innerstädtischer Naherholungs-, Spiel- und Freizeitraum. Innerhalb der Parkanlage werden dem Zweck dienende Anlagen und Geräte zugelassen, wie z.B.:

- Fußwege zur Erschließung der Parkanlage und Fulda
- Spielplatz, Skateranlage, Inlinerplatz, Basketballfeld
- Freiraummöbel
- Toilettenhaus

Stellplätze/Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume im Bereich privater und öffentlicher Stellplatzflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 4 m² bzw. 10 m³ für den Wurzelraum betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben sind zulässig. Gegen Anfahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

4.8 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Minimierung des baulichen Eingriffs sowie zum Schutz der Fauna sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Auflagen zur Kompensation zu berücksichtigen:

- In den verbleibenden bzw. in den in der Umgebung vorhandenen Gehölz- bzw. Gebäudestrukturen sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen auszubringen: 4 Groß- und 4 Kleinmeisen- sowie 6 Halbhöhlenbrüter- und 2 Starenkästen sowie 10 Sperlingskästen und 2 Mauersegler- und 40 Rauchschwalbennisthilfen. Die Ausbringungsorte sind mit einem erfahrenen Fledermaus- bzw. Vogelkundler abzustimmen. Nistkästen und Nisthilfen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein.
- Gebäudeabrisse sind in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse bis zum 01. April (Winterhalbjahr) vorzunehmen. Finden Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt statt, ist eine zeitnahe Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Eine Freigabe der Abrissarbeiten kann dann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.
- Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind vorrangig im Bereich von Dachböden für Fledermausarten 20 künstliche Quartiersplätze vorzusehen. Die Einschlußöffnungen sind vogelsicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartiersplätze sind u. a. geeignet:
 - Fledermausbretter und Flachkästen
 - in das Mauerwerk integrierte Fledermausniststeine
 - Hängeplätze z.B. an der Dachkonstruktion

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Die LSF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgender Breitenzone wirksam sein.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der vorgedachten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen. Hierzu sind die Maßnahmen unter technischer Begleitung ökologischer Bauleistungs- und/oder Landschaftsplanung sowie ggf. des LfN-Behördlichen Sachverständigen und ggf. ggf. z. übertragen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dächer/Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

0 – 45°

Für untergeordnete Nebengebäude sowie für Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

5.2 Dachbegrünung

Mit Ausnahme von Dachterrassen sind Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb der Teilgebietsflächen 1 und 2 extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Teilgebietsfläche 4 sind mindesten 20% der Dachflächen zu begrünen.

Die Regelung gilt nicht für das Parkdeck (TG 4) sowie für untergeordnete Bauteile wie Eingangsvorbauten, Glasdächer und besondere betriebliche Einrichtungen, Belichtungselemente sowie notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten.

Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie begünstigen das Mikroklima und leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Dachbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.3 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sollen dazu beitragen, baugestalterische Absichten zu verwirklichen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.

Fassadengestaltung/Fassadenverkleidung

Für Gebäudefassaden werden folgende Materialien bzw. Ausführungen zugelassen:

Verputzte Wandflächen, Mauerziegel/ -klinker, Sandsteinverbinder, Sichtbeton, Faserzementplatten, Glaspaneele, Aluminium, Bleche.

Reflektierende und hochglänzende Materialien sowie spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen (ausgenommen Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) sind unzulässig.

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.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

- Pflanzauswahl:

Kletterpflanzen

- Hedera helix (Efeu)

- Hydrangea petiolaris
(Kletterhortensie)

- Parthenocissus tricuspidata Veichtii
(Wilder Wein)

Rank- und Schlingpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

- Clematis spec.

- Humulus lupulus (Gem. Hopfen)

- Lonicera periclymenum (Geißblatt)

- Polygonum aubertii (Knöterich)

Dacheinhausungen für Haustechnik

Die Materialität von Dacheinhausungen für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser) ist dachtypisch in Metall auszuführen.

Bauausführung (Verpflichtungen)

Im Rahmen der Bauausführung sind nur solche Fassadengestaltungen, Fassadenfarbgebungen und Materialien zulässig, die mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Melsungen und der Denkmalbehörde abgestimmt sind.

Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung der Auflagen im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung bzw. eines Durchführungsvertrages, der zwischen den Beteiligten vor Rechtskraft der 1. Änderungsplanung abgeschlossen wird.

5.4 Abstandsflächen und Abstände

Gem. § 6 HBO sind vor den oberirdischen Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Ist auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, kann ein Anbau gestattet werden.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung weist vom Grundsatz eine Grenzbebauung auf. Aufgrund der vorhandenen Grenzbebauungen und der beabsichtigten Gebietsentwicklung wird ein Anbau gestattet. Entsprechend den bauleitplanerischen Zielen wird aufgrund vorhandener Grenzbebauungen gemäß § 6 HBO Abs. 11 eine Grenzbebauung zugelassen. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

5.5 Belange des Verkehrs

Sichtfeldbereiche

Im Anschlussbereich der Sandstraße in die Schloßstraße (L 3147) sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-2006 Fassung 2008) für die Anfahrspur erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sichbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlage von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

5.6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen anzuordnen und zu bepflanzen. Kann die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen nicht erfüllt werden, ist zu prüfen, ob in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück der Verpflichtung nachgekommen werden kann. Kann die Stellplatzpflicht nicht erfüllt werden, so kann der Magistrat der Stadt Melsungen auf schriftlichen und zu begründenden Antrag des Bauherrn eine Befreiung erteilen.

Abweichend von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung sind die im Plan innerhalb der privaten Grünflächen dargestellten Bäume zu realisieren. Sie stehen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage. Eine Gliederung der Stellplätze entfällt damit.

Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze und Erschließungsflächen erfolgen in nachrichtlicher Form. Die Aufteilung ist unverbindlich.

5.7 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig. Sofern der Baugrund eine Versickerung zulässt und soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind, sind Stellplätze mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die Regelung gilt nicht für Parkgebäude/ Parkdecks.

Eine Befestigung mit Asphalt wird nur für den Bereich der Hauptzufahrten, Stellplatzfahrbahnen und Container-Rollgassen zugelassen.

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Zum Schutz von Bodendenkmälern sind Erdarbeiten baubegleitend durch eine archäologische Untersuchung zu beobachten. Dabei aufdeckende Denkmalstrukturen sind durch fachlich geeignete Personen zu dokumentieren.

6.2 Altlasten/Bodenschutz

Laut der Altflächendatei des Landes Hessen wird der Planbereich von Altflächen tangiert. Zum vorbeugenden Schutz der Umwelt und der Bevölkerung wird festgesetzt, dass bei Auftreten von farblichen oder geruchlichen Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen die Arbeiten einzustellen sind. Vor Weiterführung der Arbeiten ist das Einvernehmen mit dem Dezernat 31.5 Altlasten-Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel herzustellen.

6.3 Bodenverwertung

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

Wenn bei einer Baumaßnahme überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von mehr als 600 m² anfällt, ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Boden-schutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erforderlich.

Stadt Melsungen, Kernstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

6.4 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“

Der östliche Plangebietsbereich entlang der Fulda befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Fulda".

6.5 Grundwasserstände

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.

6.6 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 05.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, die von der 1. 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. Bestand

1.1 Bereich „Schloßstraße – Sandstraße - Zur Bleiche - Kasseler Straße“

Das vollständig überbaute Plangebiet liegt im nördlichen Abschnitt der historischen Altstadt. Das Gebiet ist allseitig durch öffentliche Straßenverkehrsflächen umgrenzt.

Im Norden besteht ein größerer Gebäudekomplex der Kreissparkasse Schwalm-Eder (Beratungs-Center), dem im östlichen Bereich ein Parkhaus mit Parkdeck zugeordnet ist. Südlich schließt ein großflächiger Einzelhandelsstandort (Sandcenter) an. In dem Center sind ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsfachmarkt untergebracht.

Östlich an das Sandcenter angrenzend bestehen noch ältere Gebäude, in denen Feuerwehr und Teile der Stadtverwaltung untergebracht waren. Diese Gebäude werden derzeit als Ladenflächen genutzt. In einem weiteren Gebäudekomplex ist eine Verkaufsfläche des Sportfachhandels Inter-sport untergebracht.

Nördlich liegt die Polizeistation Melsungen, die von der „Sandstraße“ erschlossen wird.

Den Handels- und Dienstleistungsunternehmen sind Stellplatz-, Betriebs- und Erschließungsflächen zugeordnet. Der Grünflächenanteil ist zu vernachlässigen. Ortsbildprägende Baum- und Gehölzbestände sind nicht zu verzeichnen.

Östlich der „Sandstraße“ besteht bis zur Fulda eine große öffentliche Grünfläche mit Freizeiteinrichtungen (Schlittschuhbahn/ Skateranlage, Spielplatz), Parkplätzen und Erschließungsanlagen.

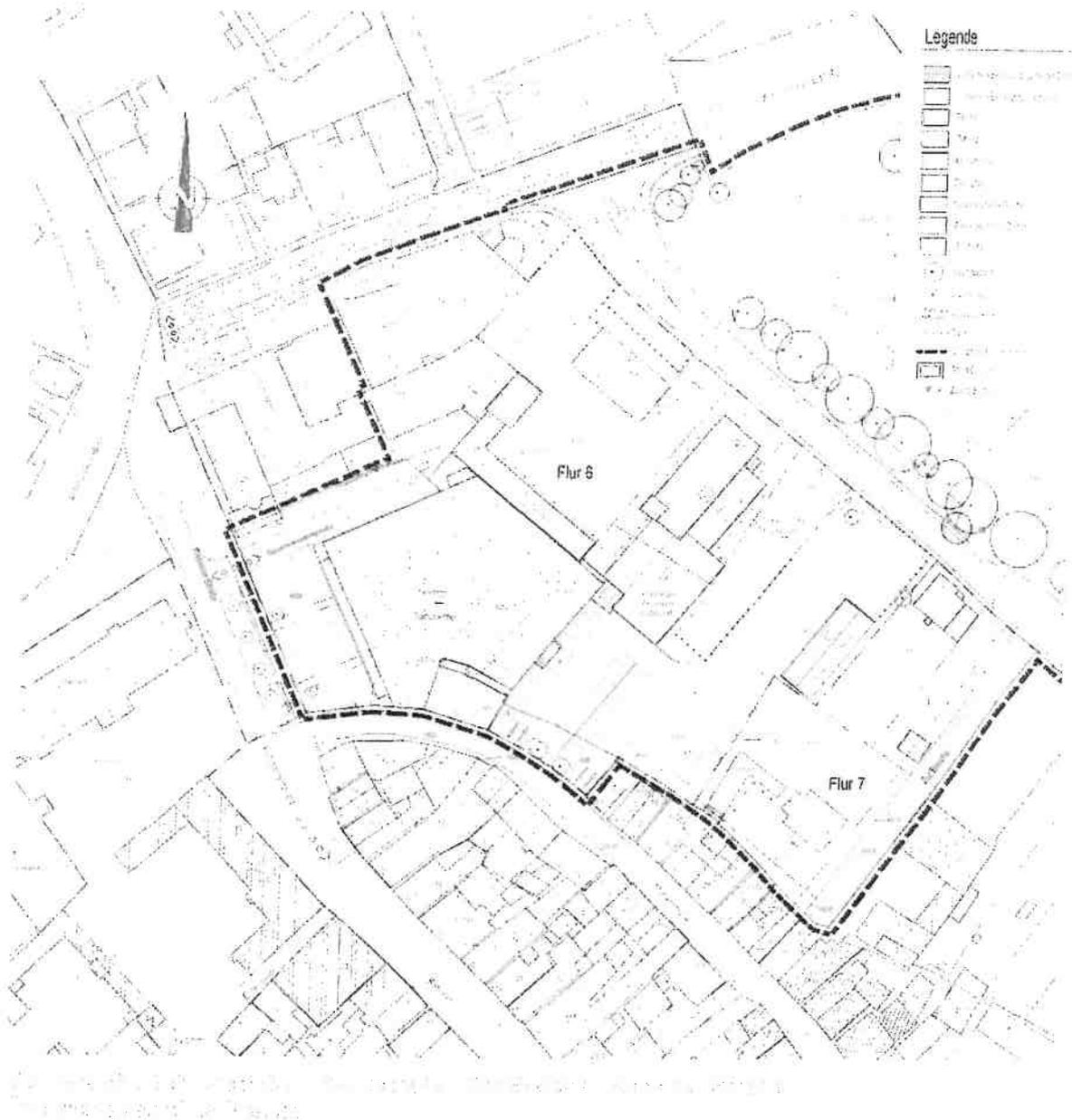
Umfeld

Östlich verlaufen die Fulda und die Bahnstrecke Bebra–Kassel. Der östlich angrenzende Stadtbereich wird in erster Linie durch eine Wohnbebauung geprägt.

Nördlich der „Schloßstraße“ grenzt ein Quartier, das durch Wohnen, Handel und Gewerbe geprägt wird.

Stadt Melsungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Südlich schließt eine Bebauung mit gemischter Nutzung an. Der Bereich „Mühlenstraße“ und der Abschnitt zwischen „Mühlenstraße“ und der Fußgängerzone (Kasseler Straße) werden durch eine kleinteilige, dichte und geschlossene Bebauung gekennzeichnet. Westlich liegt das Finanzamt Schwalm-Eder mit dem vorgelagerten Schlossplatz. Über den Straßenabschnitt zwischen der Einmündung Schlossstraße/ Kasseler Straße und Fußgängerzone werden das gebietsbezogene Verkehrsaufkommen sowie der Besucherverkehr geleitet.



Stadt Melsungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

1.2 Bereich „Schloßstraße – Sandstraße - Fulda“

Der Bereich „Sandstraße“ als als Fulda bebaubarer Bereich Nutzungsbereich

1.2.1 Sandstraße/Fulda

Die „Sandstraße“ ist als innerörtliche Hauptverkehrsachse ausgebildet. Neben Gehwegen sind dem Straßenverkehrsraum öffentliche Parkplätze und eine Bushaltestelle zugeordnet.

Der öffentliche Bereich der Sandstraße ist als Siedlungsfläche (Flur 15) im Bebauungsplan eingetragene. Die Sandstraße ist als Siedlungsfläche (Flur 15) im Bebauungsplan eingetragene. Die Sandstraße ist als Siedlungsfläche (Flur 15) im Bebauungsplan eingetragene.

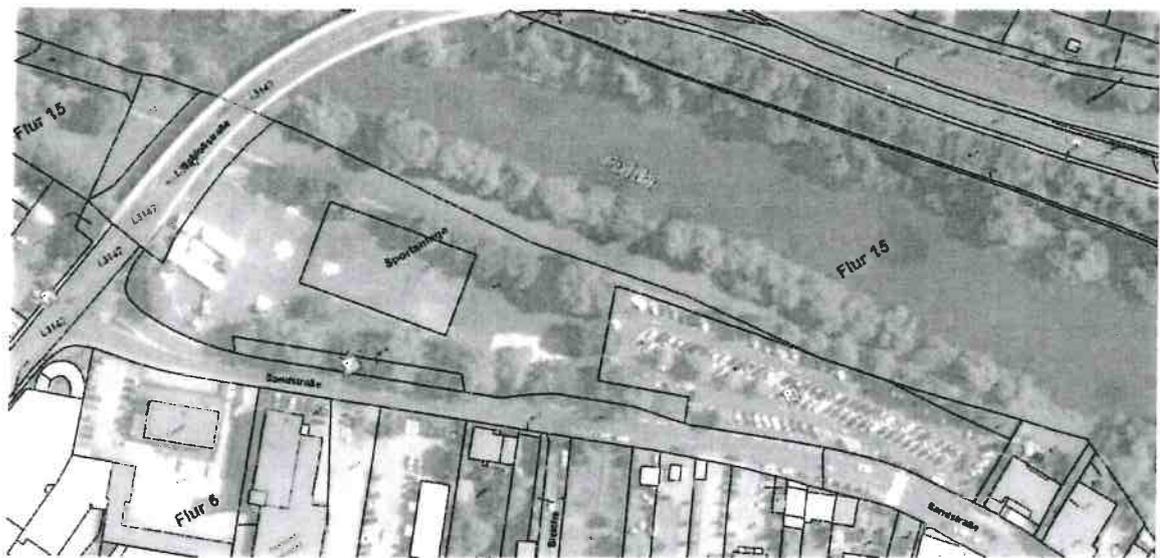
1.2.2 Öffentlicher Parkplatz - Am Sand

Die zentrale Parkplatzanlage mit drei Zufahrten erstreckt sich auf ca. die Hälfte der Gesamtfläche. Fahrbahnen und Stellplatzflächen sind asphaltiert.

Die zentrale Parkplatzanlage mit drei Zufahrten erstreckt sich auf ca. die Hälfte der Gesamtfläche. Fahrbahnen und Stellplatzflächen sind asphaltiert.

Die zentrale Parkplatzanlage mit drei Zufahrten erstreckt sich auf ca. die Hälfte der Gesamtfläche. Fahrbahnen und Stellplatzflächen sind asphaltiert.

Die zentrale Parkplatzanlage mit drei Zufahrten erstreckt sich auf ca. die Hälfte der Gesamtfläche. Fahrbahnen und Stellplatzflächen sind asphaltiert.



Parkplatz „Am Sand“

1.2.3 Sport- und Freizeitanlagen/ Parkflächen

Der westliche Bereich „Am Sand“ wird als Freizeit- und Parkfläche genutzt. Die alten Spiel- und Freizeitanlagen (Skater-Anlage, Ballspielplatz, Basketballplatz) wurden im Jahr 2013 beseitigt und durch eine neue Skateranlage und einen neuen Fußballplatz ersetzt.



Umfeldbereich: 8. Umfildbereich: Sandstraße 2013
 "Am Sand" 2013

Die verbleibenden Freiflächen im Bereich „Am Sand“ sind als Grünflächen ausgebildet und werden intensiv als Freizeitfläche genutzt.

Im Bereich der Grünfläche stehen 9 Laubbäume (30 mandurontypischer Laubbäume ca. 50 cm und 70 cm). Weitere Grünflächenbestände sind in der intensiven gen. nat. Anlage nicht zu verzeichnen.

Stadt Melsungen, Kernstadt

Umweltbezogene Informationen zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Im nordwestlichen Bereich des Planungsbereichs der Schienenstraße Sandstraße stehen 5 weitere Grundstücke im oberen Bereich, welche durch eine entlang ausgebaute Gehölzfläche an der Straße angrenzenden Bereich zum Straßenrand hin abgegrenzt werden. Die Gehölzfläche ist als Grünfläche zu bezeichnen.

1.2.4 Uferandzone der Fulda

Die Uferandzone der Fulda ist als Grünfläche zu bezeichnen. Die Fläche ist als Grünfläche zu bezeichnen.

Die Fläche zwischen Fuß- und Radweg und dem Gewässerrand der Fulda ist als artenarme Grünfläche ausgebildet. Durch intensive Unterhaltung und mehrmalige Mahd haben sich keine besonderen Pflanzenbestände entwickelt.

Im Bereich des Fuldaufers besteht ein gewässerbegleitende Baum- und Gehölzbestand, der vom Grundsatz einreihig ausgebildet ist.

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrs- und Betriebslärm

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächst gelegenen Wohnnutzung führen könnten. Hierbei handelt es sich um die Wohnbebauung im Bereich der Mühlenstraße, Sandstraße und Schloßgasse.

Der auf den Planbereich einwirkende Schienenverkehrslärm der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG bleibt vom Grundsatz unverändert. Mit der geplanten Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes im nordöstlichen Bereich des TG 1 entsteht eine Barriere, die lärmindernd auf die tlw. vorhandene Wohnbebauung wirkt.

Der Planbereich wird über das ausgebaute Straßennetz erschlossen. Die äußere Anbindung erfolgt über die Sandstraße, Schloßstraße (L 3147) und Kasseler Straße.

Mit der Errichtung des geplanten Parkhauses an der Sandstraße werden Kundenverkehrsströme neu gelenkt. Die bisherige Zufahrt über die Mühlenstraße entfällt weitestgehend. Die Reduzierung des Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen Verkehrslärms wirkt positiv auf vorhandene Wohnstandorte. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass aus den bisherigen Betriebsabläufen des Sandcenters sowie benachbarter Einzelhandelsbetriebe bislang keine nachhaltigen Belastungen zu verzeichnen sind. Es bestehen keine Beschwerden aus der Nachbarschaft.

Das an den Planbereich angrenzende Umfeld ist als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Gemäß TA Lärm sind bei der Beurteilung des gewerblichen Lärms die Immissionsrichtwerte von tag 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Aus der allgemeinen Vorprüfung ergeben sich keine Erkenntnisse, die zu der Annahme führen, dass Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig beeinträchtigt und die zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Stadt Melsungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen gutachterlich bewertet.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft bei Betrieb durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH gutachterlich untersucht (Gutachten Nr. L 5970). Es wurde festgestellt, dass sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Ferner wurde festgestellt, dass der einzuhaltende Grenzwert der 16. BImSchV an allen Immissionsorten wesentlich unterschritten wird.

Mit der Umsetzung der Vorhaben, die der 1. Änderungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 80 zu Grunde liegen, wird der Kundenverkehrsstrom neu gelenkt, wodurch vorhandene Wohnstandorte deutlich entlastet werden.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den umgebenden Straßen sowie der bisherigen Nutzung der Grundstücke, ist davon auszugehen, dass die von den geplanten gewerblichen Anlagen ausgehenden Belastungen auch weiterhin keine nachhaltigen Belastungen verursachen.

Von den nutzungsbedingten Betriebsanlagen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, da zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen Anlagen eingebaut werden, die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechen.

Lärm durch Spiel- und Freizeiteinrichtungen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche F2 existieren bereits ein größerer Skaterpark mit Basketballfeld sowie ein Spielplatz. Diese Anlagen werden durch neue ersetzt. Skateranlage, Inlinerplatz und Basketballfeld werden im Bereich der Altanlagen errichtet. Der vorhandene Spielplatz wird weiter nach Südosten verlagert.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen weiter entfernt liegender Wohnbereiche erkennbar.

Umweltverschmutzung

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.

Abfallerzeugung

Abfall entsteht durch die gewerbliche Nutzung. Angaben zur Abfallerzeugung liegen nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich bei der Art des zukünftig anfallenden Abfalls nicht um Sondermüll oder Massenabfälle handelt, von denen eine nachhaltige Umweltgefahr ausgehen könnte. Die im Alltagsbetrieb anfallenden Abfälle werden von den Gewerbetreibenden ordnungsgemäß entsorgt. Der Verpackungsabfall wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt.

Stadt Melsungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Unfallrisiken durch verwendete Stoffe und Technologien

Von den zukünftigen Betrieben werden keine Stoffe vertrieben oder gelagert, die als umweltgefährdend einzustufen sind. Gefahren gehen lediglich von eventuell eintretenden Bränden aus.

Elektromagnetische Felder (EMF)

Quellen starker elektromagnetischer Felder (z.B. Fahrdrähte der Bahnstrecke, Hochspannungsfreileitungen) berühren den Planbereich nicht.

Werden Trafostationen zur Nahversorgung notwendig, sollten diese nicht in der unmittelbaren Nähe sensibler Nutzungen (Wohnungen) angeordnet werden.

Nachhaltige Umweltauswirkungen durch elektromagnetische Felder sind nicht zu erwarten.

Immissionen durch Anlagen der Deutschen Bahn AG

Östlich der Planbereichsfläche verläuft in ca.200 m Entfernung eine Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Der Entwicklungsbereich „Schloßstraße/Sandstraße/Zur Bleiche/Kasseler Straße“ liegt zu einem größeren Teil innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der bereits eine Überbaubarkeit bis zu 95% ermöglicht. Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wird sich der Umfang der bislang zulässigen Eingriffsmöglichkeit in geringem Umfang ändern.

Eine hohe Ausnutzung der Fläche ist an dieser Stelle auf Grund bestehender Ausnutzungsziffern, der Zentrumslage und der Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz nachvollziehbar.

Der Bebauungsplan greift in einen Bestand, der bauordnungsrechtlich nicht angezweifelt wird. Wesentliches Merkmal der Bauleitplanung ist die Festsetzung bestimmter Nutzungen in einem Bestandsbereich.

Der Entwicklungsbereich „Sandstraße/Fulda“ wird derzeit bereits intensiv genutzt. Es bestehen Flächenversiegelungen durch Parkplatz-, Erschließungs-, Wege-, Spiel- und Freizeitflächen.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Stadt Melsungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten.

Altlasten/Bodenschutz

Laut der Altflächendatei des Landes Hessen wird der Planbereich von 2 Altflächen tangiert. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige chemische Reinigung (Mühlenstraße 50) und um eine Buchbinderei (Mühlenstraße 42). Nähere Informationen über die Flächen sind in der Altflächendatei nicht enthalten. Grundsätzlich besteht für diese Branchen eine Altlastenrelevanz mit einem geringen bis sehr hohen Gefährdungspotential. Zu diesen Grundstücken liegen jedoch keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten.

Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 (Altlasten/Bodenschutz) hat in seiner Stellungnahme vom 17.09.2018 (Az.: 31.3-61d 04 – Nr. 1920) darauf hingewiesen, dass im Falle der ehemaligen chemischen Reinigung entsprechende Untersuchungen zu Untergrundverunreinigungen aus dieser Nutzungsphase - z. B. infolge der Verwendung von Imprägnierungsmitteln oder im Betrieb von Reinigungsanlagen – empfohlen werden.

Die Empfehlung, für die Altfläche eine Einzelfallrecherche/ Nutzungshistorie durchzuführen, wurde berücksichtigt. Zur Umsetzung der Planung wurde das Büro Erde Boden Mitteldeutschland GmbH, 34601 Schwalmstadt mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. In dem vorliegenden Bericht 18462-2 vom 11.10.2018 erfolgte folgende Bewertung:

„Der Erdaushub in den Baufeldern des Parkhauses und der Sparkasse sowie der anstehende Boden weisen keine Kontaminationen auf und können aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt offen wieder eingebaut werden.“

Die Mischprobe der Tagschicht wies leicht erhöhte Schwermetallgehalte auf und darf in hydrologisch günstigen Gebieten in einer offenen Bauweise wieder eingesetzt werden.“
Eine Wiederverwendung der aufgefüllten Bodenhorizonte ist nur eingeschränkt unter Berücksichtigung von definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel unterhalb von asphaltierten Flächen möglich. Dabei ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Sollten wider Erwarten im Rahmen von Geländebohrungen während der späteren Bauausführung farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt werden, wird das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel, benachrichtigt.

Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert. Die Planfläche tangiert keine Wasserschutzgebiete.

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.

Die zulässige Ausnutzung der Planbereichsfläche wird das Grundwasser nicht weiter beeinflussen, da der noch mögliche Eingriffsumfang eher gering ausfällt. Die allgemeine Wassergüte ist relativ hoch. Aus der derzeitigen Grundwasserbeschaffenheit ergeben sich keine grundlegenden Einschränkungen für die Planung.

Stadt Melsungen, Kernstadt

Umweltbezogene Informationen zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Wasserschutzzonen

Die Planfläche tangiert keine Wasserschutzzonen.

Hochwasserschutz

Der Gellungsbereich 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.

Der Abflussbereich der Fulda, der nordöstlich der Sandstraße verläuft, ist von der Planung nicht betroffen. Betroffen ist jedoch der Staubeereich, der sich fast vollständig über den südwestlich liegenden Änderungsbereich erstreckt. Der Entwicklungsbereich zwischen Sandstraße und Fulda liegt vollständig im Abflussbereich der Fulda. Die Grenze des Abflussbereiches sowie des Staubeereiches sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Flächen des Planbereiches befinden sich im Hochwasserstauraum der Fulda. In dem festgestellten Bereich kann sich bei Hochwasser das Wasser ausbreiten. Bei einem Verlust von Überschwemmungsräumen besteht eine erhöhte Hochwassergefahr und zu möglichen Schäden für Mensch und Gut. Durch die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und durch die dort geltenden Verbote sollen Hochwasserschäden vermieden oder verringert werden.

Verbote und gesetzliche Anforderungen in Überschwemmungsgebieten resultieren aus § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV), wobei unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung von diesen Verböten erteilt werden kann. Über die Genehmigung im Einzelfall entscheidet die Untere Bauaufsicht im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises.

Für das Vorhaben wird eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG beantragt. Im Rahmen der Einzelgenehmigung wird der entsprechende Nachweis erbracht, dass keine nachteiligen Auswirkungen entstehen bzw. evtl. nachteilige Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Die Sonstigen Schutzvorschriften gem. § 78a WHG werden beachtet. Evtl. notwendig werdende bereichsweise Erhöhung der Erdoberfläche wird im Rahmen der jeweiligen Objektplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Im Vorfeld der Planung fanden Abstimmungsgespräche mit der Unteren Wasserbehörde statt. Danach kann die bestehende Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda, die entfernt (abgerissen) werden soll, mit den neu geplanten Baukörpern verrechnet werden.

Im Rahmen der Planrealisierung ist der verloren gehende Retentionsraum sowie der neu zu gewinnende Retentionsraum fachlich nachvollziehbar für die bei einem 100-jährlichen Hoch-

Stadt Meisungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

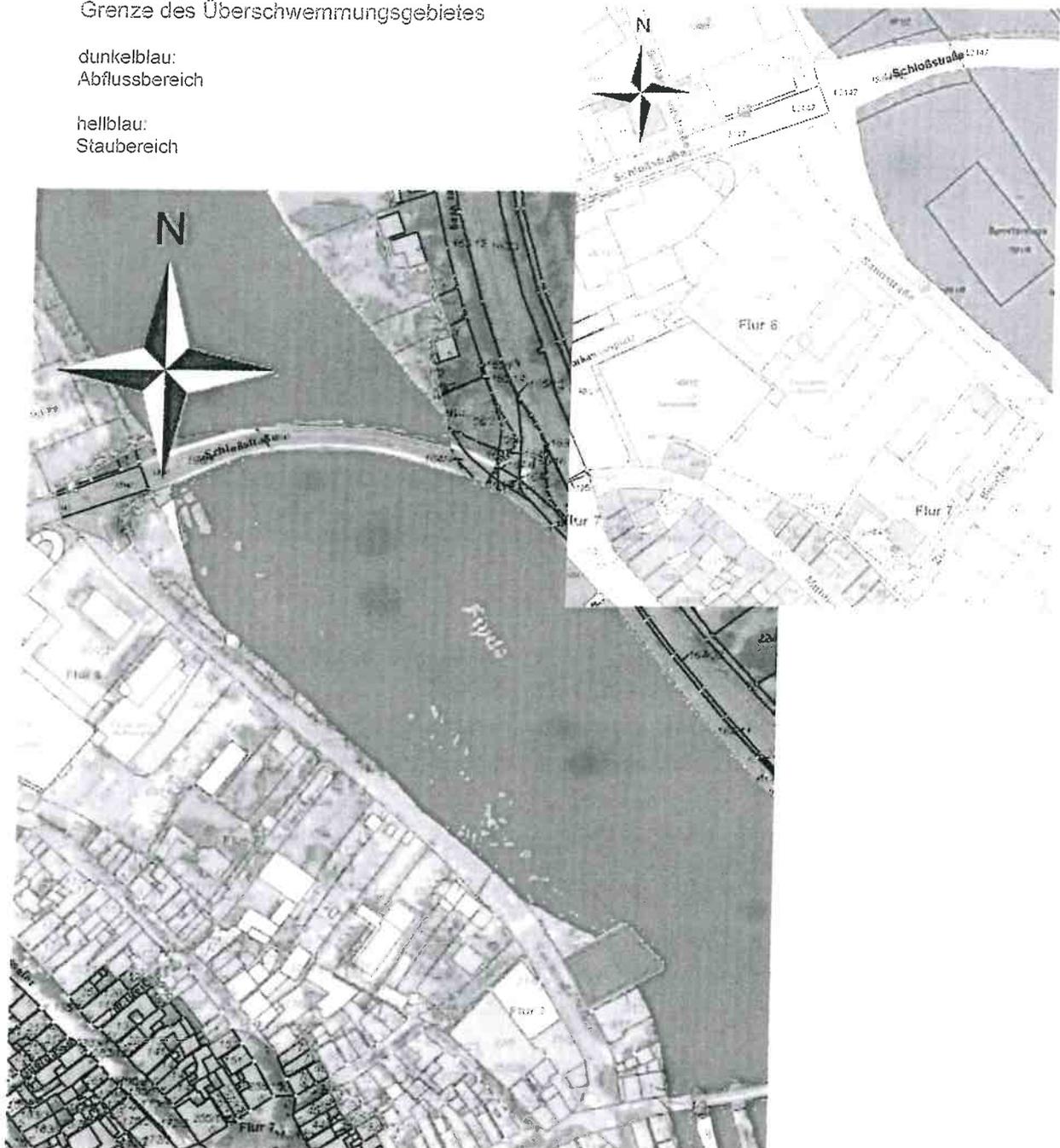
wasserabfluss (HQ₁₀₀) ermittelten Wasserstandshöhe in diesem Bereich von HW100 = 166,278 m ü NN zu berechnen.

Durch den „Rückbau“ von Gebäuden kann nur ein Retentionsraumausgleich bis zum „verloren gehenden Retentionsraum“ durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Staugebiet des Überschwemmungsgebietes der Fulda erreicht werden.

Der verloren gehende Retentionsraum kann durch die vorgenannte Verrechnung nicht vollständig ausgeglichen werden. Gem. § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz wird der weitere Retentionsraum durch weitere Maßnahmen ausgeglichen.
Grenze des Überschwemmungsgebietes

dunkelblau:
Abflussbereich

hellblau:
Staubereich



Stadt Melsungen, Kernstadt

Umweltbezogene Informationen zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

Aufgrund der derzeit vorliegenden Entwürfe zur Entwicklung des Planstandortes werden Gelände- anpassungen notwendig. Durch Gebäudeerweiterung, Neubau und Anpassung der Umfeldflächen wird Retentionsraum beansprucht. Das geplante Parkhaus wird auf Stelzen gesetzt, so dass nur eine geringe Verdrängung entsteht.

Der durch Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen entstehende Retentionsraum ist in der Gesamtbilanz zu berücksichtigen. Noch auszugleichender Retentionsraum ist an anderer Stelle zu kompensieren.

Der neu zu schaffende Retentionsraum wird in der Fuldaue im Bereich des Stadion (Gebietsbezeichnung: „Auf den langen Frauen“, Flur 25) in Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Stadt Melsungen neu angelegt.

2.3. Schutzgut Klima

Lufthygiene

Die vorliegende Planung gibt keinen Anlass zur Befürchtung, dass die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung im Plangebiet erreicht oder überschritten werden.

Umweltfreundliche Mobilität

Das Plangebiet ist überdurchschnittlich gut durch zwei im Nahbereich gelegene Bushaltestellen zu erreichen. Der Standort kann über Radwege und verkehrsberuhigte Zonen entsprechend angefahren werden. Um die Nutzung des Fahrrades für Beschäftigte und Kunden der Gewerbebetriebe und öffentlicher Einrichtungen zu fördern, sind Abstellmöglichkeiten vorhanden bzw. vorgesehen.

Energieverwendung

Die hohe Grund- und Geschossflächenzahl begünstigen kompakte Bauformen und somit die sparsame Nutzung von Heizenergie. Die Hauptfassaden können energetisch günstig nach Süden ausgerichtet werden, die passive (Wärmegewinnung durch Fensterflächen) und aktive (Solaranlagen) Nutzung von Solarenergie ist möglich.

Stadtklima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst bebaute und durch Straßen erschlossene Flächen. Durch Gebäudeabriss und Gebäudeneuerrichtung sowie Maßnahmen im Bereich der Entwicklungsfläche „Sandstraße–Fulda“ ergeben sich Eingriffe in geringem Umfang.

Die vorhandene und geplante Bebauung mit ihren Betriebs- und Erschließungsflächen sowie verbleibenden Grünflächen und Dachbegrünungen ermöglichen eine Durchlüftung des örtlichen Raumes. Kaltluftströme der Talau werden nicht beeinträchtigt. Die Fuldaue weist Funktionsbereiche auf, die das Stadtklima begünstigen.

Eine Flächenentsiegelung und zusätzliche Begrünung von Freiflächen kann auf Grund der geplanten Nutzung nicht realisiert werden. Der angestrebte Aufbau einer Allee im Bereich der Sandstra-

Stadt Melsungen, Kernstadt
Umweltbezogene Informationen zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

- Säugetiere (außer den Fledermäusen)
- Amphibien und Reptilien
- alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose
- sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten

existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitats oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden. Diese Arten/Artengruppen müssen im Rahmen der Artenschutzbearbeitung nicht weiter behandelt werden. Der „Leitfaden Artenschutz in Hessen“ sagt zu diesen aus, dass sie – wenn nötig – aber im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet werden müssen. Im Vorhabensgebiet sind keine entsprechenden Arten zu erwarten.

...

4. Zusammenfassung

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- **Fledermäuse:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Fledermausfauna - bei Etablierung der genannten CEF-Maßnahmen und bei Beachtung der Vorgaben zur Baufeldräumung - durchgängig mit nein beantwortet werden.
- **Avifauna:** Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna - bei Etablierung der genannten CEF-Maßnahmen und bei Beachtung der Vorgaben zur Baufeldräumung - durchgängig mit nein beantwortet werden.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten entsprechende CEF-Maßnahmen.

2.5. Schutzgut Landschaft und Erholungspotenzial

Der Eingriff führt zu keiner zusätzlichen erheblichen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Allenfalls sind Veränderungen im lokalen Bereich zu erwarten.

Das Planvorhaben wird in einem Abschnitt projiziert, in dem bereits eine anthropogene Überprägung stattgefunden hat. Die Flächen des Entwicklungsbereiches „Schloßstraße/Sandstraße/Zur Bleiche/Kasseler Straße“ liegen innerhalb der bebauten Ortslage und stehen der Allgemeinheit als Erholungsfläche nicht zur Verfügung.

Der Entwicklungsbereich „Sandstraße/Fulda“ wird nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung des Freiraumes führen, die nachhaltig den Landschaftsteilraum beeinflusst und den Erholungswert steigert.

Die örtlichen Strukturen der Altstadt werden verbessert. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten. Durch Anlegung neuer Wegeverbindungen in und zwischen den Entwicklungsbereichen wird das Wegenetz optimiert und attraktiver.

Stadt Melsungen, Kernstadt

Umweltbezogene Informationen zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

ße, die Gliederung von Stellplatzflächen durch hochstämmige Laubbäume, Dachbegrünungen sowie eine größere Grünfläche tragen zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Durch den Rückbau des Großparkplatzes „Am Sand“ wird eine größere Fläche entsiegelt und als öffentliche Grünfläche angelegt.

Die einzelnen Maßnahmen bewirken aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung) eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren.

Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

Der Standort ist anthropogen stark verändert. Die Voraussetzungen zur Entwicklung einer potentiellen natürlichen Vegetation sind auf Grund der intensiven Nutzung sowie der Lage innerhalb bestehender Bebauung nicht gegeben. Innerhalb der Planbereichsfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt.

Das im Altstadtbereich gelegene Gebiet ist erschlossen und bebaut. Die innerstädtisch gelegenen Flächen des Planbereichs werden durch vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung umgrenzt. Der Grad der Bebauung und Versiegelung reicht von normaler bis dichter Bebauung. Aufgrund der innerörtlichen Lage der Planflächen, der vorhandenen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird die Planbereichsfläche als innerörtliche Fläche gewertet, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Eine Vernetzung der Freiräume zu einem Biotopverbund besteht nicht.

Der Bereich zwischen Sandstraße und Fulda wird intensiv beansprucht. Es bestehen ein Großparkplatz und ein größere Spiel- und Freizeitanlage (Skaterplatz/ Basketballfeld). Die verbleibenden Grünflächen sowie der Uferbereich der Fulda sind durch Nutzung als weitere Spiel- und Freizeitfläche sowie intensiver Unterhaltung arten- und strukturarm ausgebildet.

Die Planung tangiert keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse können artenschutzrelevante Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Entwicklungsplanung wurde der Dipl.-Biol. T. Closs, Spangenberg, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung² zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ beauftragt.

Der Artenschutz-Einschätzung sind folgende Ausführungen zu entnehmen:

„2.1 Zu behandelnde Arten/Artengruppen

Folgende Arten/Artengruppen wurden auf Basis der o.g. Datengrundlagen als möglicherweise beeinträchtigt herausgearbeitet:

- Säugetiere (hier: nur Fledermäuse)
- Vögel

Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen wie

² Artenschutzrechtliche Einschätzung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße der Stadt Melsungen“, Stand: 16.01.2019. Erstellt durch: BANU-Dipl.-Biologe T. Cloos, 34286 Spangenberg

Stadt Melsungen, Kernstadt
 Umweltbezogene Informationen zur
 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“

3. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Bereich Sonstiges Sondergebiet				
Gebäudeflächen	6.262,05	16,26%	0,00	0,00%
Flächen, asphaltiert/ betoniert	2.868,49	7,45%	0,00	0,00%
Flächen, gepflastert	5.341,31	13,87%	0,00	0,00%
Flächen, geschottert	2.423,01	6,29%	0,00	0,00%
Grünflächen, strukturarm	987,20	2,56%	0,00	0,00%
Sonderbauflächen TG 1 - 4	0,00	0,00%	12.894,87	33,49%
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen	0,00	0,00%	3.836,00	9,96%
Grünfläche im Bereich Stadtmauer	0,00	0,00%	551,42	1,43%
Straßenverkehrsfläche "Zur Bleiche"	0,00	0,00%	599,77	1,56%
Bereich Am Sand/ Parkplatz				
Straßenverkehrsfläche "Sandstraße"	3.528,48	9,16%	2.313,96	6,01%
Stellplätze/Gehwege Sandstraße, gepflastert	411,63	1,07%	1.730,14	4,49%
Parkplatz "Am Sand", asphaltiert	3.660,26	9,51%	0,00	0,00%
Verkehrsgrünflächen	138,23	0,36%	0,00	0,00%
Wegeflächen im Bereich der Grünfläche, gepflastert	652,12	1,69%	3.442,33	8,94%
Wegeflächen im Bereich der Grünfläche, asphaltiert	281,26	0,73%	0,00	0,00%
Gebäudeflächen	36,00	0,09%	36,00	0,09%
Spielen (Sandfläche)	254,44	0,66%	0,00	0,00%
Sport- und Spielflächen	1.273,17	3,31%	1.273,17	3,31%
Grünflächen, öffentlich	6.503,56	16,89%	8.362,47	21,72%
Uferrandflächen Fulda	3.880,79	10,08%	3.461,87	8,99%
	20.619,94		20.619,94	
Summe	38.502,00	100,00%	38.502,00	100,00%

Aufgestellt am 09.09.2019 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
 Dipl.-Ing. Helmut Meißner • Stadtbauarzt • Stadtplaner
 Hübnerfelder Straße 20 • 34295 Edemünde
 Tel. 05603 946119 • Fax 05603 946112 • info@meissner-stadtbau.de

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden folgende Nutzung zugelassen:
TG 1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Handel“

Das Sondergebiet (TG 1) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben.
Die zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 7.000 m²

TG 2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Hotel“

Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 3.360 m²
Folgende Sortimente werden zugelassen:
- Handel mit Lebensmittel mit markttypischen Randsortimenten 1.800 m²
- Backshop 80 m²
- Sonstige Handelsflächen 1.480 m²

TG 3 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.

TG 4 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung, Parkhaus“

Das Sondergebiet (TG 4) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie einer Versammlungsstätte.

2. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Zum Schutz der Innenstadt und zur Stabilisierung des Planbereichs werden nicht zugelassen:
- Vergnügungsläden mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellenähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt auf 0,96

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf 2,40

Zulässige Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.
Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach: 13,50 m
Technischgeschosse auf Flachdach: 15,50 m
Sonstige Dachformen: 14,50 m
Zulässige Traufhöhe bei sonstigen Dachformen: 13,00 m

Bezugspunkt ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Geländeoberfläche.
Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwassererzeugung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

4. Bauweise, Baugrenzen gem. § 22 und 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird eine Bebauung ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zugelassen.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

1) In den Obergeschossen ist zwischen den Teilgebieten 3 und 4 eine Überfahrt bzw. Überweg (Verbindung Parkhaus Kreispassage zum geplanten Parkhaus) vorgesehen. Für die Verbindungen wurde im Obergeschoss eine Baugrenze festgesetzt.

2) Die Obergeschosse des geplanten Parkhauses (TG 3) dürfen bis zu 2,0 m über die tiefer liegende Fläche ausragen.

3) In den Obergeschossen ist zwischen den Teilgebieten 2 und 3 eine Brücke (Verbindung geplantes Parkhaus zum Büro- und Wohnkomplex) vorgesehen. Für die Verbindungen wurde im Obergeschoss eine Baugrenze festgesetzt.

4) Zum Sparkassenplatz kratzt das im TG 1 vorhandene Gebäude im OG um ca. 2,5 m in den Freiraum (Parkplatz). Zur Sicherung öffentlicher Belange wurde in diesem Abschnitt eine Baugrenze für das Erd- und eine für das Obergeschoss festgesetzt. Die Baugrenze für das Erdgeschoss liegt 2,5 m östlich der Baugrenze des Obergeschosses.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Stellplätze und Werbeanlagen. Gemäß der geplanten Erschließungsplanung wurden Stellplätze mit ihren Zufahrten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend dargestellt. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Im Bereich des Teilgebietes 4a werden zur Gebäudeerschließung Rampen und Freitreppeanlagen zugelassen.

Abstandsflächen und Abstände
Die maßgebliche Umgebungsbebauung weist vom Grundriss eine Grenzbebauung auf. Entsprechend den baulichen Zielen wird aufgrund vorhandener Grenzbebauungen gemäß § 6 HGO Abs. 1 eine Grenzbebauung gestattet. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bereich der Stellplätze und Betriebsfläche verläuft ein Regenwasserkanal (DN 700). Die Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Überbauung der Wasser- und Abwasserleitungen bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers.

6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der Planbereich tangiert das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Fulda. In der Planzeichnung sind die Überschwemmungsgrenze/ pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ100 und die Überschwemmungsgrenze/ pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers dargestellt.

Die Verbote und gesetzliche Anforderungen gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen und für Fachbetriebe (AWStV) sind zu beachten.

Gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG sind Vorhaben hochwasserangepasst auszuführen. Nach § 46 Abs. 3 HWG sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassererhaltenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den a. a. R. d. T. zu verringern.

Gemäß § 78c WHG sind in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten Heizölverbräucheranlagen verboten.

Für die Zulassung von Einzelmaßnahmen ist die Untere Wasserbehörde zuständige. Eine Befreiung von den Verboten kann durch die Untere Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erteilt werden. Der Abriss der bestehenden Bausubstanz im festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda kann mit der geplanten Bauung verrechnet werden.

Im Rahmen der Planrealisierung ist der vorzusehende Retentionsraum sowie der neu zu gewinnende Retentionsraum fachlich nachvollziehbar für die bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss ermittelten Wasserstandshöhe in diesem Bereich von HW100 = 166,28 m üNN zu berechnen.

Solfern der vorzusehende Retentionsraum durch die vorgenannte Verrechnung nicht vollständig ausgeglichen werden kann, so ist der weitere Retentionsraum gem. § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch weitere Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind neu anzulegende Parkplätze möglichst so zu gestalten, dass das Gelände nicht erhöht wird. Für den Fall der Inanspruchnahme von Retentionsraum ist ein gleichwertiger Ausgleichsraum in der oberhalb des Planbereichs gelegenen Fuldaaue zu schaffen.

Grünordnerische Festsetzungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HGO

Fläche F1
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche F 1 ist neu anzulegen. Die im Plan dargestellten Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 1416 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Fläche F 2

Die Fläche F2 zwischen Sandstraße und Fulda wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Der vorhandene, ortsbildprägende Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten. Zu erhaltende Standorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der gewässerbegleitende Baum- und Gehölzbestand der Fulda ist vom Grundriss zu erhalten. Zur Bildung von Sichtbänken und Zugangsmöglichkeiten zum Gewässer kann der Bestand an maximal 5 Stämmen jeweils auf einer Länge zwischen 10 und 25 m unterbrochen und beseitigt werden.

Die geplanten Stellplätze im Bereich der „Sandstraße“ sind durch eine maximal 1,1 m hohe Hecke einzufrieden. Es werden folgende Gehölze zugelassen: Hänhebuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

Die Parkanlage dient als innerstädtischer Naherholungs-, Spiel- und Freizeitraum. Innerhalb der Parkanlage werden dem Zweck dienende Anlagen und Freizeutgegenstände, wie z.B.:

- Fußwege zur Erschließung der Parkanlage und Fulda
- Spielplatz, Skateranlage, Inlineplatz, Basketballfeld
- Freiraummöbel
- Toilettenhaus

Stellplätze - Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume im Bereich privater und öffentlicher Stellplatzflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstreuen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflege geschädigt werden. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 4 m² bzw. 10 m² für den Wurzelraum betragen. Befahrere Abscheidungen der Baumscheiben sind zulässig. Gegen Anfahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Planzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichartig zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 11a Abs. 3 BauGB

Zur Minimierung des baulichen Eingriffs sowie zum Schutz der Fauna sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Auflagen zur Kompensation zu berücksichtigen:

- In den verbleibenden bzw. in den in der Umgebung vorhandenen Gehölz- bzw. Gebäudestrukturen sind folgende Nistkästen bzw. Nisthilfen auszubringen: 4 Groß- und 4 Kleinmeisen- sowie 6 Halbhöhlerbrüter- und 2 Star- Nistkästen sowie 10 Sperringskästen und 2 Mauersegler- und 40 Rauchschnäbelnisten. Die Ausbringungsart ist mit einem erfahrenen Fliegenfänger- bzw. Vogelkundler abzustimmen. Nistkästen und Nisthilfen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutzeit wirksam sein.

- Gebäudeanbaue sind in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse bis zum 01. April (Winterhalbjahr) vorzunehmen. Finden Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt statt, ist eine zeitnahe Kontrolle auf aktuellen Besitz durch Fledermause durchzuführen. Eine Freigabe der Abrissarbeiten kann dann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

- Bei der Planung neuer Hochbauanlagen sind vorrangig im Bereich von Dachböden für Fledermause 20 künstliche Quartiersplätze vorzusehen. Die Einbaupflichten sind vogelsicher und fledermausgerecht auszuführen. Als weitere Quartiersplätze sind u. a. geeignet:
- Fledermausbrüter und Flachkästen
- In das Mauerwerk integrierte Redemaursteinsteine
- Hängeplätze z.B. an der Dachkonstruktion

Die CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutzeit wirksam sein.

Die Umsetzung und Funktionstüchtigkeit der vorgeschlagen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen. Hierzu sind die Maßnahmen unter fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung) auszuführen und im Rahmen eines jährlichen Monitorings (Funktionskontrolle und Wartung) zu überwachen.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

9.1 Dächer/ Dachneigung

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: 0 – 45°
Für untergeordnete Nebengebäude sowie Garagen gelten die Dachneigungen nach.

9.2 Dachbegrünung

Mit Ausnahme von Dachterrassen sind Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb der Teilgebietflächen 1 und 2 extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Teilgebietfläche 4 sind mindestens 20% der Dachflächen zu begrünen. Die Regelung gilt nicht für das Parkdeck (TG 4) sowie für untergeordnete Bauteile wie Eingangsportale, Glasflächen und besondere betriebliche Einrichtungen. Belichtungselemente sowie notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzüge und Aufgangsbauten.

9.3 Gebäudengestaltung

Fassadengliederung/ Fassadenerleuchtung
Für Gebäudefassaden werden folgende Materialien bzw. Ausführungen zugelassen:
Verputzte Wandflächen, Mauerziegel/-klinker, Sandsteinverblender, Sichtbeton, Faserzementplatten, Glaspaneele, Aluminium, Bleche.

Reflektierende und hochglänzende Materialien sowie spiegelnde oder grau gefärbte Oberflächen (ausgenommen Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) sind unzulässig.

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 Veitchii (Wilder Reif)
Rank- und Schlingpflanzen:
- Aristochia duran (Fleckenwinde)
- Humulus lupulus (Bem. Hopfen)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Clematis spec.
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)

Dacheinbauten für Haustechnik

Die Materialität von Dacheinbauten für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser) ist dachtypisch in Metall auszuführen.

Bausauführung (Verpflichtungen)

Im Rahmen der Bausauführung sind nur solche Fassadengestaltungen, Fassadenbegrünungen gemäß § 6 HGO Abs. 11 eine Grenzbebauung zugelassen. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

9.4 Abstandsflächen und Abstände

Entsprechend den baulichplanerischen Zielen wird aufgrund vorhandener Grenzbebauungen gemäß § 6 HGO Abs. 11 eine Grenzbebauung zugelassen. Ein Anbau an andere Gebäude muss nicht deckungsgleich sein.

9.5 Belange des Verkehrs

Sichtfelderbereiche
Sichtfelderbereiche der Sandstraße in die Schloßstraße (L3147) sind die gem. im Anschlussbereich der Sandstraße im Stadtstraßen (RASt-2006, Fassung 2006) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfelderbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sich behinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückserschließungen sind die Sichtfelderbereiche zu beachten.

9.6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Stadt Meiningen anzuordnen und zu bepflanzen. Kann die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen nicht erfüllt werden, ist zu prüfen, ob in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück die Verpflichtung nachgekommen werden kann. Kann die Stellplatzpflicht nicht erfüllt werden, so kann der Magistrat der Stadt Meiningen auf schriftlichen und zu begründenden Antrag des Bauherrn eine Befreiung erteilen.

Abweichung von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung sind die im Plan innerhalb der privaten Grünflächen dargestellten Bäume zu realisieren. Sie stehen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage. Eine Gliederung der Stellplätze entfällt damit.

Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze und Erschließungsflächen erfolgen in nachrichtlicher Form. Die Aufteilung ist unverbindlich.

9.7 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung privater Hof- und Stellplatzflächen mit Asphalt ist unzulässig. Sofern der Baugrund eine Versickerung zulässt und soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungen erforderlich sind, sind Stellplätze sind mit geeigneten luft- und wasserundurchlässigem Material zu befestigen. Die Befestigung gilt nicht für Parkgebäude/ Parkplätze.

Eine Befestigung mit Asphalt wird nur für den Bereich der Hauptzufahrten, Stellplatzzufahrten und Container-Rollgasen zugelassen.

10. Hinweise

10.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DStSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Zum Schutz von Bodendenkmälern sind Erdarbeiten baubegleitend durch eine archäologische Untersuchung zu beobachten. Dabei aufdeckende Denkmalstrukturen sind durch fachlich geeignete Personen zu dokumentieren.

10.2 Altlasten/ Bodenschutz

Laut der Altflächenkartei des Landes Hessen wird der Planbereich von Altlasten tangiert. Zum vorbeugenden Schutz der Umwelt und der Bevölkerung wird festgesetzt, dass bei Aufträgen von fachlichen oder geruchslichen Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen die Arbeiten einzustellen sind. Vor Weiterführung der Arbeiten ist das Einvernehmen mit dem Dezernat 31.5 Altlasten-Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel herzustellen.

10.3 Bodenbewertung

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaustrubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur erteilenden Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenermaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 49/2015, S. 1150) zu beachten.

Wenn bei einer Baumaßnahme überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von mehr als 50 m³ anfällt, ist nach § 4 Abs. 3 HWBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vor ein Anzeigungsverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erforderlich.

10.4 Landschaftsschutzgebiet „Auerwald Fulda“

Der östliche Planungsgebiet entlang der Fulda befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auerwald Fulda“.

10.5 Grundwasserstände

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.

10.6 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 05.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

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

