

Zu TOP 3

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: 190

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
Bebauungsplan Nr. 116 „Zum Pfeiffrain“

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.06.2020 unter TOP 8 den Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Zum Pfeiffrain“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Melsungen, Flur 24, Flurstücke 47/46, und 109/14 (teilw. Verkehrsfläche). Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) wurde ebenso nicht angewandt. Weiterhin war gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Der Planungsentwurf einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Der Magistrat empfiehlt, den jeweils vorgeschlagenen Beschlussentwürfen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die Berücksichtigung der Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, gemäß der als Anlage beigefügten Beschlussvorlage.
2. Der Bebauungsplan Nr. 116 „Zum Pfeiffrain“ bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gebilligt. Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Melsungen, 14.09.2020
III 4/ 61-04-00

Der Magistrat
der Stadt Melsungen


Boucsein
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 116 „Zum Pfeifrain“; Kernstadt
Beteiligung nach § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
Auswertung der Stellungnahmen

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Vorbeugender Brandschutz Zu der o.a. Bauleitplanung bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Kommunales Abwasser, Gewässergüte Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Industrielles Abwasser, Wassergefährdete Stoffe Belange werden nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
4.	EAM Netz GmbH, Baunatal Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Im angefragten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Zurzeit ist der Strom-Hausanschluss für die Lagerhalle noch aktiv. Dieser ist vor einer eventuellen Bebauung zurückzubauen. Eventuelle Erschließungs- oder Baumaßnahmen im betroffenen Bereich sind daher zwingend rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Wenn Sie weitere Informationen benötigen oder sich Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Gemeinde Körle Gegen den Planentwurf zum o.g. Bebauungsplan Nr. 116 „Zum Pfeifrain“ bestehen seitens der Gemeinde Körle keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

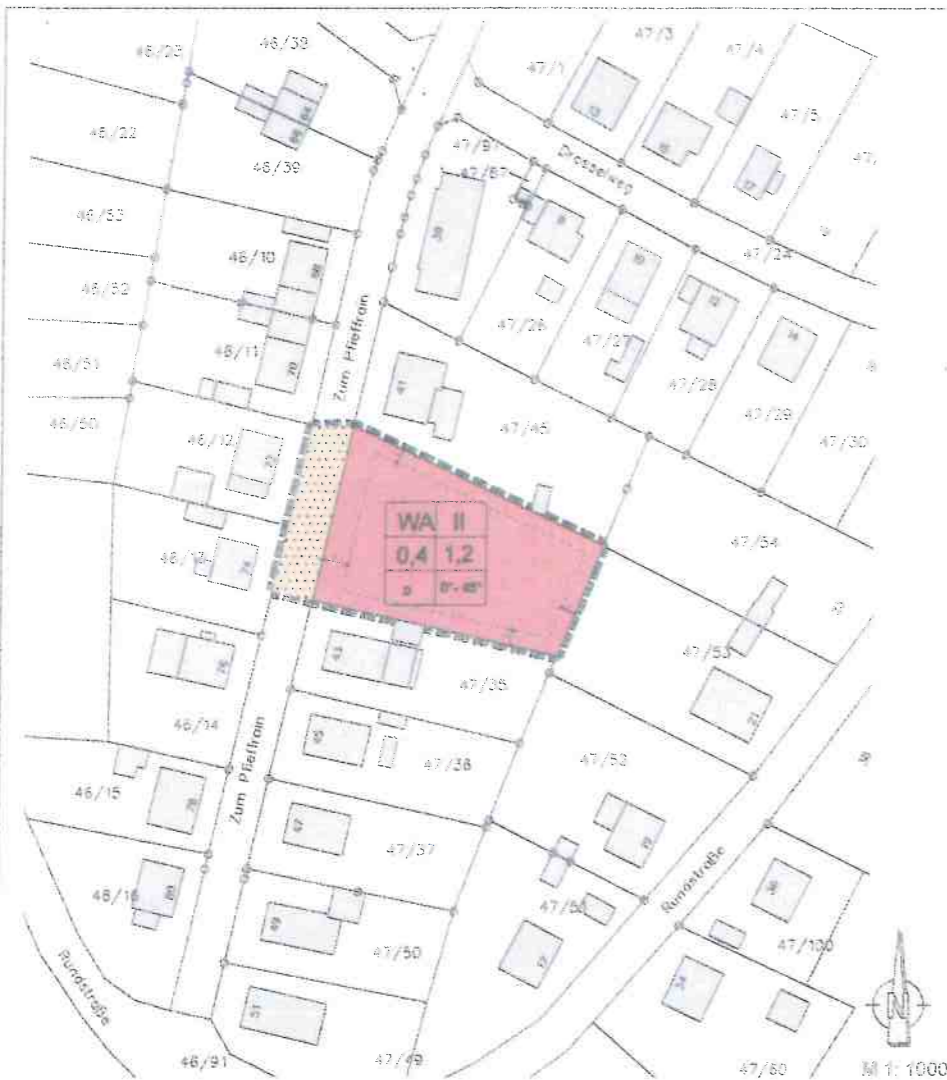
6.	<p>Der Bürgermeister als Ordnungsbehörde Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.	<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Kassel Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich zu o.g. Bauleitplanung der Stadt Melsungen, Kernstadt, „Zum Pfeifrain“ meine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbau- lastträger. Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums der Melsunger Kernstadt und hat eine Größe von 1.519 m². Ziel der Bauleitplanung ist es das ehemals gewerblich genutzte Grundstück zu revitalisieren und einer Wohnbebauung (2-geschossiges Mehrfamilienhaus) zuzuführen. Das Plangebiet wird über die Stadtstraße „Zum Pfeifrain“ erschlossen und liegt abseits überörtlicher Straßen. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, beabsichtigte eigene Planungen und sonstige fachliche Informationen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p>Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH), Kassel Gegen die Bauleitplanung der Stadt Melsungen bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken. Die vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt. Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Bergaufsicht Vom Dez. Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

10.	<p>Stadt Felsberg Unter Bezugnahme auf das o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass der Magistrat der Stadt Felsberg keine Bedenken oder Anregungen zu dem Vorhaben hat.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
11.	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Marburg Aus der Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
12.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange habe ich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
13.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wirtschaftsförderung Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 06.07.2020 sowie die von Ihnen eingereichten Planunterlagen und teilen mit, dass von unserer Seite keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 115 „Zum Pfliefrein“ in der beschriebenen Form bestehen.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
14.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Regionalplanung Der o.g. Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
15.	<p>Vodafone Hessen GmbH & Co.KG, Kassel Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
16.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Landwirtschaft und Landentwicklung Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung weder Bedenken noch werden Anregungen vorgebracht.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

17.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir um Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Dem Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal https://www.telekom.de/umzug/bauherren zur Verfügung.</p> <p>Bei Bauausführungen 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 frei gehalten 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. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Zuge des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.</p>
18.	<p>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Hand-</p>	

	<p>werkskammer Kassel</p> <p>Wir haben dir oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19.</p>	<p>Stadt Spangenberg</p> <p>Der Magistrat hat von der Aufstellung und Offenlegung des o.g. Bebauungsplanes Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Spangenberg werden keinerlei Einwände oder Anregungen zu den Planungen vorgebracht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20.</p>	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen denkmalrechtlichen Bedenken. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.ä. sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde im Bebauungsplan unter Punkt 4.5 bereits aufgenommen; wird aber entsprechend ergänzt.</p>
<p>21.</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 wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Belange des Biotopschutzes gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Zum Pfeifrain“ nicht betroffen. 2. Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Umsetzung der o.g. 	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Bauleitplanung zu beachten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zeitlichen Regelungen für ggf. erforderliche Eingriffe in Gehölzbestände nach § 39 BNatSchG Abs. 5 zu berücksichtigen sind.</p> <p>3. Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Bebauungsaufstellung nicht beeinträchtigt.</p> <p>4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Zum Pflieffrain“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innentwicklung erfolgen soll, gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.</p>	
22.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wasser- und Bodenschutz</p> <p>Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Zum Pflieffrain“ keine Bedenken.</p> <p>Auf Grund der Zuständigkeitsverordnung ist das Regierungspräsidium Kassel hinsichtlich der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung die zuständige Fachbehörde.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Der RP Kassel wurde am Verfahren beteiligt.</p>



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 1 u. 4 BauNVO)

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

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

(1) **Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)**
GRZ = 0,4
GFZ = 1,2

(2) **Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**
(§ 18, § 20 BauNVO)
Vollgeschosse: max. 2 (Stoffelgeschoss; kein Vollgeschoss)

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Bauweise: offen

2. sonstige Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

2.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in ihren **Ausmaßen** entsprechend § 63 (und Anlage) HBO auch außerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)** zulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß Landesbauordnungen

3.1 Form und Gestaltung der Dächer
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
Bei **Hauptgebäuden** sind Dachneigungen zwischen 0° und 45° **vorgeschrieben**. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in ihrer Dachform und -neigung frei. Alle **Gaubenformen** sind zulässig.

4. Nicht rechtsverbindliche Empfehlungen und Hinweise

- 4.1 Befestigungen**
Befestigungen auf den **privaten Grundstücken** sollen nicht versiegelt werden, sondern versickerungsfähig ausgeführt werden, um die **Ableitung von Regenwasser** zu minimieren.
- 4.2 Bodenschutz**
Boden soll bei **Baumaßnahmen** nach Maßgabe von DIN 18915 Bl. 2 so gesichert werden, dass die **Bodenstruktur** und das **Bodenleben** erhalten bleiben und der Boden auf **Pflanzenflächen** wieder verwendet werden kann.
- 4.3 Brauchwassernutzung**
Anlagen zur Nutzung des **Niederschlagswassers** werden empfohlen.
- 4.4 Bepflanzung privater Grünflächen**
Private Grünflächen sollen mit **einheimischen Arten** bepflanzt und **Pflanzenschutzmittel** sowie **Dünger** sollten nur **ausnahmsweise** eingesetzt werden.
- 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
Archäologische Funde unterliegen gemäß den §§ 19-24 **Denkmalschutzgesetz** Hessen der **Meldepflicht** an das **Landesamt für Denkmalpflege**.

KATASTERNACHWEIS

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

im Auftrag

Homberg, den

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 113 BauGB)

Aufteilungsbeschluss durch die **Stadtratsversammlung** der Stadt Melsungen gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Anstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der HMA der Stadt Melsungen am

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

Benechtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 mit Schreiben vom

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die **Stadtratsversammlung** der Stadt Melsungen am

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

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

Satzungsbeschluss durch die **Stadtratsversammlung** der Stadt Melsungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Melsungen, den Der Magistrat der Stadt Melsungen

Markus Boucsein (Bürgermeister)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit **ausgefertigt**.

Melsungen, den Der Magistrat der Stadt Melsungen

Markus Boucsein (Bürgermeister)

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

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

Melsungen, den Der Magistrat der Stadt Melsungen

Markus Boucsein (Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

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

II **Vollgeschosse** als Höchstmaß + 1 **Stoffelgeschoss** (kein Vollgeschoss)

0° - 45° Dachneigung als **Mindest- und Höchstmaß**

9,50m FH Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen ab bestehendem Geländeniveau bis **Oberkante Dach**

9,50m TH Traufhöhe als Höchstmaß, gemessen ab bestehendem Geländeniveau bis **Oberkante Dach**

Sonstige Planzeichen

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

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

--- Öffentliche Verkehrsfläche

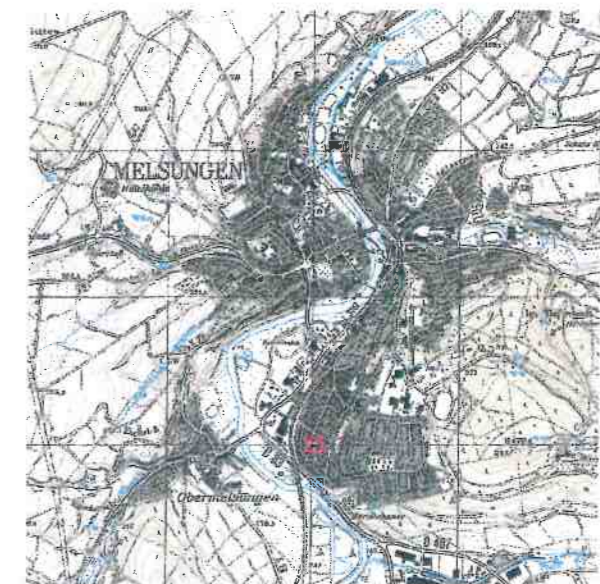
RECHTSGRUNDLAGEN

in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 116
DER STADT MELSUNGEN**

34212 MELSUNGEN - "ZUM PFLIEFFRAIN"



VORABZUG

