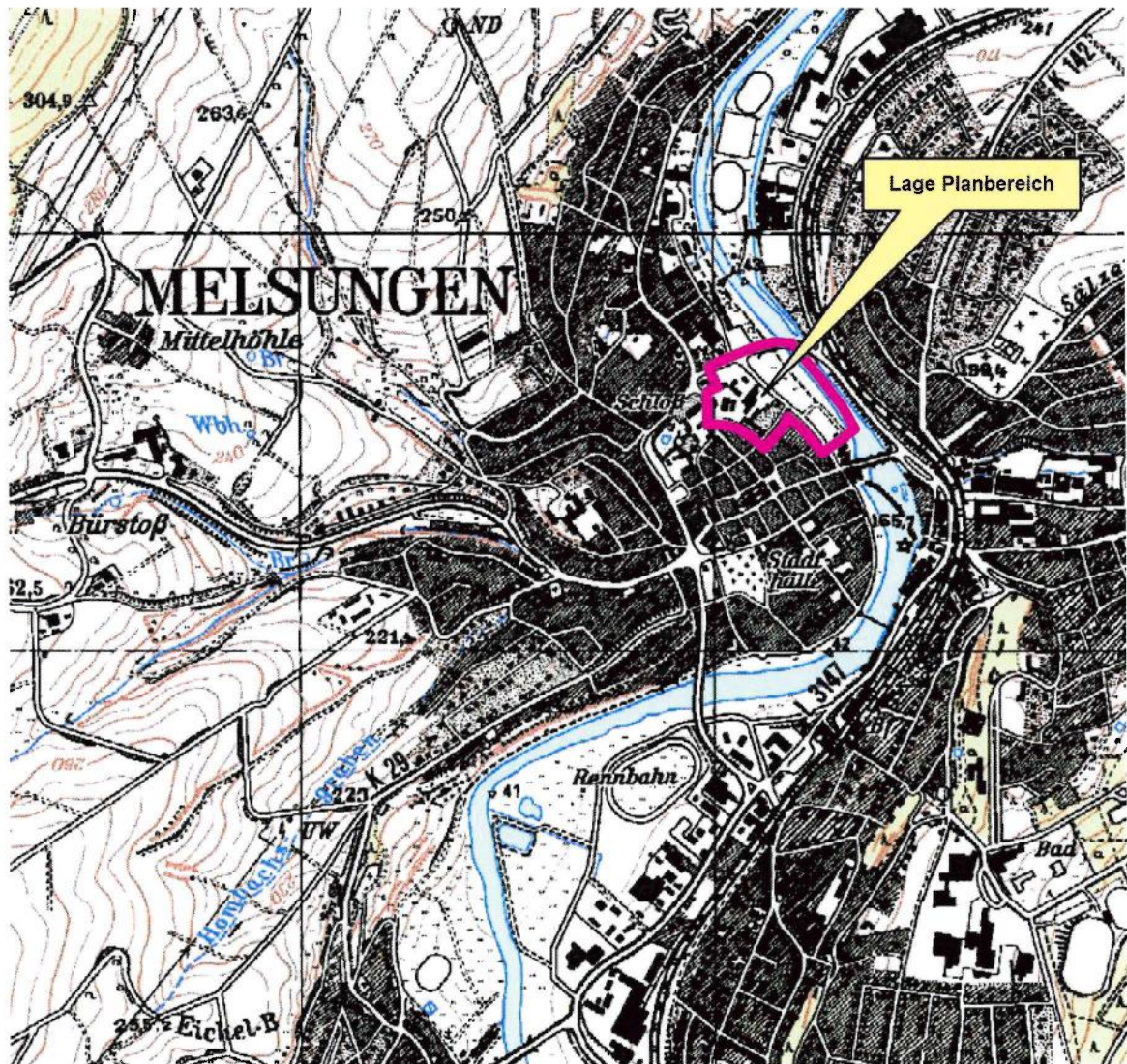


Stadt Melsungen

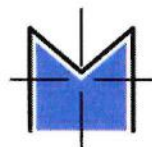
Begründung mit textlichen Festsetzungen zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sandstraße"



0134-2 - Stand: 08.12.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



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

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

Inhaltsverzeichnis:

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

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

1. Anlass der Planung/Entwicklungsziele

▪ Anlass der Planung

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

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

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

▪ Entwicklungsziele

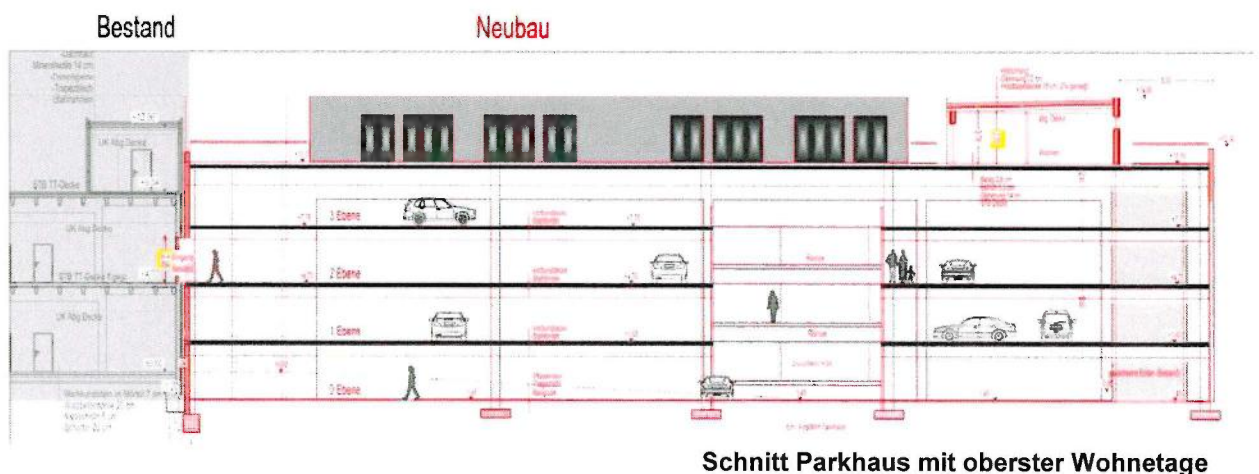
Errichtung einer Wohnetage auf dem geplanten Parkhaus

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

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

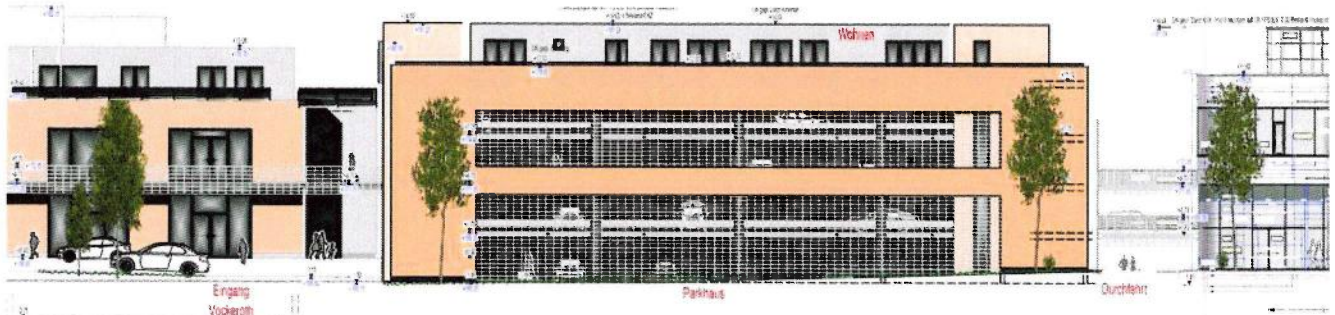
Mit der Bereitstellung eines weiteren Wohnungsangebotes in der Innenstadt kann der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum entgegengewirkt werden.

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



Schnitt Parkhaus mit oberster Wohnetage

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



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

Entwurfsverfasser:
Rüttger u. Herborg GmbH, Felsberg

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

Korrektur der zulässigen Höhe baulicher Anlage

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

Ausbildung des Wohngeschosses

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

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

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

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

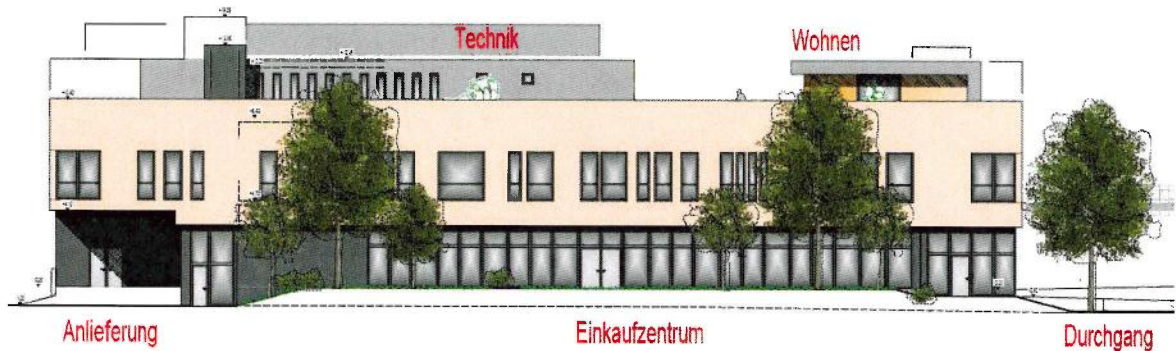


Um eine Überbauung der Anlieferungszone zu ermöglichen, wird im Rahmen der 2. Änderungsplanung eine weitere Baugrenze für die Obergeschosse dargestellt.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“

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

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



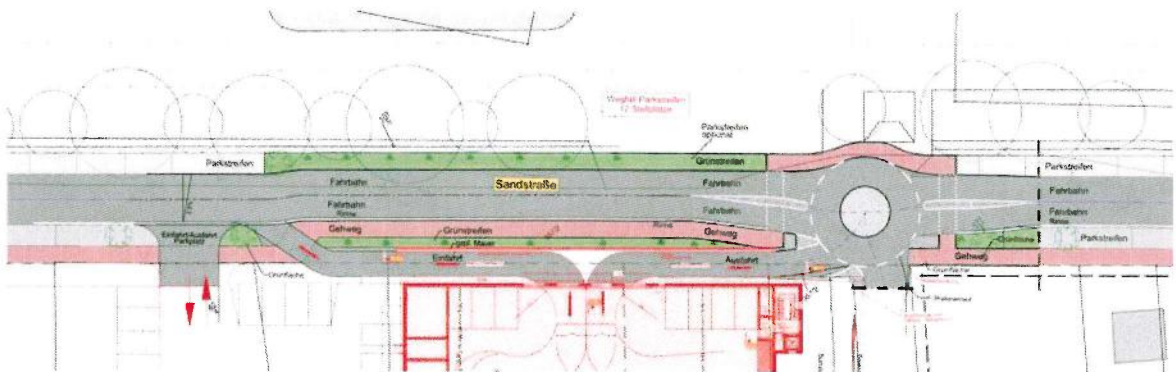
Ansicht Nord-Ost von der Sandstraße

Entwurfsverfasser:

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

Verkehrsraum Sandstraße

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



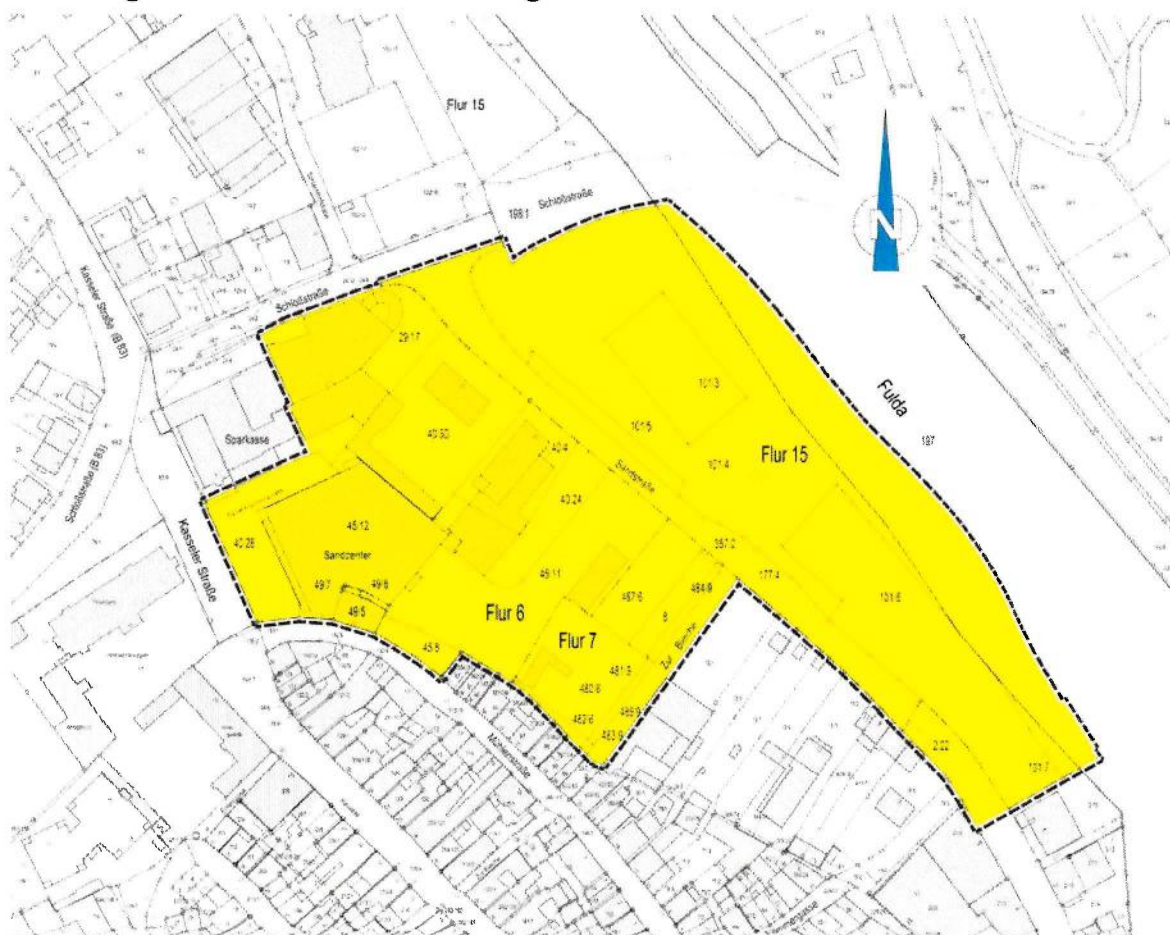
Entwicklungsplanung zur Neugestaltung der Sandstraße

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Tiefbau- und Umwelttechnik
Dipl. Ing. J. Wegner, 34212 Melsungen

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

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

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

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

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

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

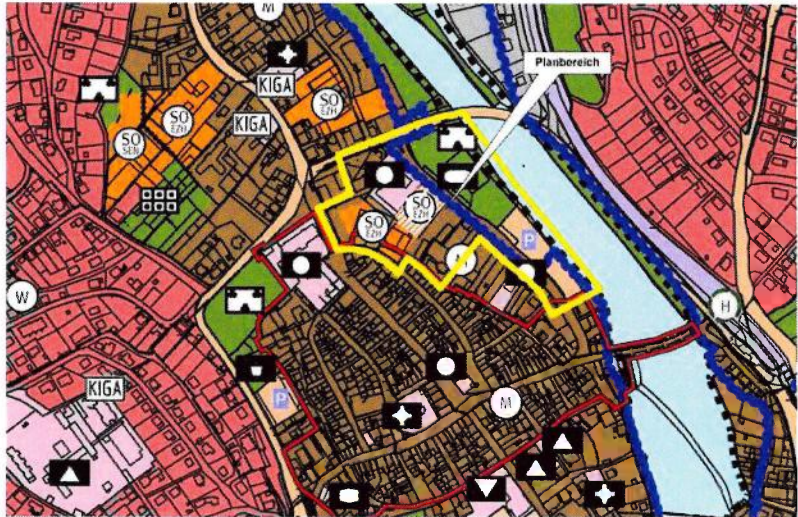
Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die Schloßstraße, im Osten durch die Fulda, im Süden durch die vorhandene Bebauung sowie Mühlenstraße und im Westen durch die Kasser Straße.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

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



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

3.2 Bebauungspläne

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

3.3 Fachplanungen/Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

3.4 Überschwemmungsgebiet der Fulda

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

4. Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

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

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

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

4.2 Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3

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

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

Die vorgenannten Abstände gelten nicht für Treppenhäuser.

4.3 Korrektur der Zweckbestimmung im Bereich des Teilgebietes 3

Die bisherige Zweckbestimmung ist wie folgt zu korrigieren:

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

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

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

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

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

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

⑤ Baugrenze für das auskragende Obergeschoss

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

Gebäudegestaltung

Parkhaus (TG 3)

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

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

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

Bisherige Festsetzung:

Parkhaus (TG 3)

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

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

5. Inkrafttreten

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

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

Umweltbezogene Informationen

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

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

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

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

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

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

2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

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

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

▪ Grundwasser

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

▪ Hochwasserschutz

Der 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.

▪ **Klima**

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

▪ **Biotope und Arten**

Biotope und Arten sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Aufgestellt am 08.12.2021 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edertmünde

Tel. 05665/ 9690110 • Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de