

PROTOKOLL

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Dienstag, den 27. Juli 2021** in der Stadthalle

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Unterbrechung: 19:05 Uhr bis 19:13 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitzender	Prof. Dr. h. c. Braun, Ludwig Georg
Ausschussmitglied	Viereck, Marion
Für Ausschussmitglied Hoppe, Sven	Wagner, Volker
Ausschussmitglied	Kuge, Martin
Ausschussmitglied	Hartung, Holger
Ausschussmitglied	Sippel, Stefan
Ausschussmitglied	Diez, Ursula
Ausschussmitglied	Vockeroth, Berthold

Außerdem anwesend:

Bürgermeister	Boucsein, Markus
Stadtverordnetenvorsteher	Riedemann, Timo
Stellv. Stadtverordnetenvorsteher	Lanzenberger, Bernhard
Erste Stadträtin	Hund, Ulrike
Stadtrat	Schüßler, Olaf
Leiterin Amt für Finanzen und Steuern	Ritter-Wengst, Cornelia
Leiterin Bauamt	Finn, Nadine (zugl. Schriftführerin)
Jugendparlament	Albrecht, Bruno
Ehem. Gestaltungsbeirat	Prof. Kopetzki, Christian
Ehem. Gestaltungsbeirat	Prof. Schulze, Wolfgang
Ehem. Gestaltungsbeirat	Prof. Dr. Zietz, Peer
Bauherr Sandcenter	Vockeroth, Thomas
Planungsbüro Rüttger & Herborg	Herborg, Ulrich

Es fehlten:

Ausschussmitglied	Hoppe, Sven
-------------------	-------------

TAGESORDNUNG

TOP 19:

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“ – 2. Änderung
Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Abstimmung Bauvorhaben Sandcenter

TOP 20:

Aktuelles – Berichte, Wünsche, Anregungen

Der Ausschussvorsitzende Prof. Dr. h.c. Braun begrüßt die anwesenden Mitglieder. Er stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung fest. Das Protokoll der letzten Sitzung wird gebilligt.

Zu TOP 19:

**Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
Bebauungsplan Nr. 80 „Sandstraße“ – 2. Änderung
Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Abstimmung Bauvorhaben Sandcenter**

Der Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 ist der Wunsch des Bauherrn. Herr Vockeroth stellt die Planung der auf dem Parkhaus geplanten Wohnbebauung vor. Dabei ordnet er den geplanten Bau zeitlich und planerisch in den Kontext der Gesamtmaßnahme ein. Der erste Bauabschnitt „Erweiterung des Bestandsgebäudes Vockeroth“ sei demnach fertig und eine Eröffnung zum Ende des Jahres wird angestrebt. Bei dem zweiten Abschnitt handelt es sich um das Parkhaus, das eine ebenerdige Verbindung zum benachbarten Sparkassenparkhaus sowie einen Zugang zur Erweiterung des Vockeroth-Gebäudes herstellt. Der Baubeginn dieses Abschnittes soll im Herbst dieses Jahres sein. Bei dem dritten Bauabschnitt handelt es sich um ein geplantes Geschäftshaus als Solitärbau mit weiteren Tiefgaragenplätzen, welches Einzelhandel, Hotelgewerbe, Gastronomie und ebenfalls Wohnbebauung vorsieht. Herr Vockeroth führt aus, dass er hierzu in Verhandlung mit einem Investor steht, der diesen Bauabschnitt an seiner statt für ihn realisieren soll.

Herr Vockeroth begründet die geplante Aufstockung des Parkhauses um eine Wohnbebauung mit einer starken Nachfrage nach Wohnen in der Kernstadt, insbesondere im Hinblick auf eine barrierefreie Zugänglichkeit und die herausragende Lage an der Fulda.

Die geplante Höhe des Parkhauses inkl. Wohnbebauung beträgt 14,60 m über Gelände. Er verweist auf die Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude mit dem Bestandsgebäude Vockeroth von 14,63 m und First der Sparkasse von 15,89 m.

Die Prüfung einer möglichen Reduzierung der Endgebäudehöhe auf 14,10 m, wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vom

29.06.2021 gefordert, hat ergeben, dass die Verbindungen in der Ebene 2 des Parkhauses zu den Nachbargebäuden Vockeroth und Parkhaus Sparkasse Zwangspunkte darstellen, die eine Reduzierung der Gebäudehöhen ausschließen. Die Durchgangshöhen an den Verbindungspunkten wären hierbei so gering, dass eine ungehinderte Passage unmöglich wäre. Eine mögliche Reduzierung der lichten Raumhöhe der Wohnbebauung verbietet sich bei einer verbleibenden Raumhöhe von 2,20 m (Dachaufbauten und Dämmung sind bereits berücksichtigt).

Herr Vockeroth stellt in diesem Zusammenhang die Parkplatzsituation erneut vor. Auf den vier Ebenen des Parkhauses befinden sich künftig 269 Parkplätze. Die Reduzierung folgt einer Forderung bzgl. des Brandschutzes nach einem zweiten Treppenaufgang. Zusätzlich werden in der geplanten Tiefgarage unter dem dritten Bauabschnitt 99 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt werden also 368 Parkplätze entstehen.

Die Wohnbebauung ist in U-Form auf dem Gebäude vorgesehen. Zur Straße hin ist die Bebauung 3,50 m zurückversetzt. Das Anbringen einer Textilfahne kann vorgenommen werden, um die Erkennbarkeit des Parkhauses zu reduzieren.

Herr Kuge von der SPD-Fraktion erkundigt sich nach dem Stand des Bauantrages. Herr Vockeroth führt aus, dass bereits ein Bauantrag mit den aktuellen Planungshöhen von 14,60 m bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt wurde. Eine Teilbaugenehmigung für die unstrittigen unteren Gebäudeteile wurde nach Aussage von Herrn Vockeroth in Aussicht gestellt.

Frau Dietz von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fragt nach Anzahl und Größe der Wohnungen. Herr Vockeroth plant derzeit neun Wohnungen mit einer Größe von 80 – 110 m².

Frau Viereck von der FDP-Fraktion hinterfragt die Zugänglichkeit der Wohnungen sowie die Belüftung. Nach Aussage von Herrn Vockeroth würden die Aufbauten für Lüftung und Fahrstuhl die Endgebäudehöhe nicht erhöhen.

Herr Prof. Kopetzki als Mitglied des ehemaligen Gestaltungsbeirates nimmt zur Planung Stellung. Er befürwortet das Projekt dem Grunde nach und sieht die ursprünglichen Forderungen nach Transparenz und Durchlässigkeit durch die Durchgänge zwischen den Gebäuden erfüllt. Er verweist zudem auf eine bundesweite Initiative städtebaulich ähnlichen Charakters, die die Bebauung von Lebensmittelmärkten vorsieht, um die innerstädtische Verdichtung und die Bereitstellung von Wohnraum im Umfeld versorgender Infrastruktur zu gewährleisten. Dennoch sieht er in der Gestaltung des Parkhauses eine deutliche Betonung der „Senkrechten“ und empfiehlt eine waagerechte Gliederung des Gebäudes. Resultierend entstünde eine optische Verkürzung des Gebäudes. Außerdem empfiehlt er eine Vergrößerung der Terrassen und eine Zurückversetzung der Wohnbebauung entgegen der geplanten 3,50 m auf acht bis zehn Meter.

Herr Prof. Schulz, ebenfalls Mitglied des ehemaligen Gestaltungsbeirates, ergänzt die Ausführungen Herrn Kopetzkis dahingehend, dass das Parkhaus architektonisch durch die Betonung waagerechter Fassadenelemente gewinnen würde. Auch er plädiert für die Zurückversetzung der Wohnbebauung auf dem Parkdeck sowie eine lichtere Gestaltung

der Wohnbebauung unter Einsatz von Glaselementen. Zusätzlich verweist er auf die Bepflanzung von Fassade und Flächen, um den Bau gestalterisch zu entschärfen.

Herr Prof. Dr. Zietz als Mitglied des ehemaligen Gestaltungsbeirates ordnet die Maßnahme aus Sicht des Denkmalschutzes und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein. Er führt die Kirche und das Schloss als kulturtragende Elemente in unmittelbarer Umgebung an, die bei einer Anfahrt über die Autobahn zuerst wahrgenommen werden. Er weist jedoch darauf hin, dass die historische Altstadt vom Fuldaufer aus durch die Neubauten vollkommen verdeckt werde und regt eine Differenzierung in der Durchbildung der Fassaden durch eine adäquate Farbgebung und Begrünung an.

Herr Prof. Kopetzki geht im Anschluss auf die Zahl der Stellplätze ein. Pro Wohneinheit würden zwei Stellplätze laut Stellplatzsatzung gefordert. Im vorliegenden Fall schlägt er vor, von einem Ausnahmetatbestand der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen Gebrauch zu machen, um die Anzahl der Stellplätze auf einen Stellplatz pro Wohneinheit zu reduzieren und dafür einen separaten Raum für Fahrräder o. Ä. vorzuhalten.

Auf die Frage des Bürgermeisters, ob Herr Vockeroth als Investor sich in der Lage sähe, die vorgebrachten Anregungen umzusetzen, bejaht er grundsätzlich. Er greift die gestalterischen Elemente der Fassade auf und sieht keine Probleme in einer waagerechten Fassadengestaltung und der Begrünung sowie einer andersartigen farblichen Gestaltung der Fassade. Ein separater Raum für Fahrräder werde ohnehin vorgehalten.

Herr Ausschussvorsitzender Braun gibt zu bedenken, dass die Verdeckung der historischen Altstadt entschärft werden solle und die Mächtigkeit der Gebäude reduziert werden sollte. Herr Braun weist ferner darauf hin, dass die Fachwerkbauten der Mühlenstraße evtl. durch Niederlegung zweier Bauten gegenüber dem ehemaligen Bernecker-Verlag sichtbar gemacht werden könnten und durch Aufwertung der Mühlenstraße eine platzähnliche Verbindung zwischen Alt- und Neubebauung geschaffen werden könnte und eine bessere Sichtbeziehung entsteht.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Riedemann fragt erneut explizit nach der Zurückversetzung der Wohnbebauung um acht bis zehn Meter. Herr Vockeroth sieht diese weite Zurückversetzung schwer umsetzbar, stimmt einer Zurückversetzung in geringerem Umfang von bis zu fünf Meter jedoch zu. Zusätzlich gibt er an, dass eine Änderung der Abstände zwischen den Gebäuden bei dem aktuellen Projektstand nicht mehr möglich sei. Die Abstände zwischen dem geplanten Gebäude Einzelhandel (3. BA) und Vockerotherweiterung (1. BA) betrage zehn Meter. Der zwischen Parkhaus Vockeroth (2. BA) und Sparkassenparkhaus sieben Meter.

Der Bürgermeister unterstreicht, dass im Anschluss an das Sandcenter Areal der Fachwerkcharakter des Quartiers erhalten werden soll. Die Maßnahme soll nicht als Grundlage für die Ausbreitung neuartiger Bebauung in Richtung Altstadt dienen.

Frau Viereck erkundigt sich nach einer möglichen Dachbegrünung, woraufhin Herr Vockeroth über eine geplante Photovoltaik auf dem Dach der Wohnbebauung berichtet.

Herr Stadtverordnetenvorsteher Riedemann stellt einen Geschäftsordnungsantrag zur Unterbrechung der Sitzung für die Beratung der Fraktionen. Dieser wird per Akklamation einstimmig beschlossen.

Nach der Unterbrechung stimmen die Fraktionen unter Berücksichtigung der von Herrn Wagner formulierten Auflagen dem 2. Änderungsantrag zu und einigen sich auf folgenden Beschlussentwurf als Ersatz für die am 29.06.2021 getroffenen Beschlüsse:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt auf Abfrage des Vorsitzenden der 2. Änderung des B-Planes 80 „Sandstraße“ auf eine Firsthöhe von 14,60 m unter folgenden Einschränkungen zu:

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass

- die Fassadengestaltung des Parkhauses unter Einsatz waagerechter sowie lichtdurchlässiger gestalterischer Elemente und erweiterter Begrünung der Fassade umgestaltet wird.
- die Wohnbebauung wird nicht weniger als fünf Meter von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt wird.

Das Verfahren soll gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

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.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Ferner wird beschlossen, die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Ferner wird beschlossen, dass im Falle einer Ausgliederung des dritten Abschnitts (Lebensmitteleinzelhandel, Hotel und Büro) des Sandareals an andere Investoren/Projektierer der Einhaltung des Mitspracherechts der Stadt sowie die Umsetzung des festgelegten städtebaulichen Gesamtkonzeptes zwingend zu wahren ist. Herr Vockeroth wird aufgefordert, die getroffenen Beschlüsse vor Abschluss bzw. Vertragsunterzeichnung den städtischen Gremien offen zu legen und in den Verhandlungen die bisherigen Vereinbarungen diesbezüglich zum Vertragsinhalt zu machen. Darüber hinaus bleiben die Beschlüsse der Sitzung vom 29.06.2021 gültig.

7 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

**Zu TOP 20:
Aktuelles – Berichte, Wünsche, Anregungen**

Herr Stadtverordnetenvorsteher Riedemann berichtet von einer starken Zunahme des Verkehrs in der Fußgängerzone sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden. Es werden vermehrte Kontrollen durch Ordnungsamt und Polizei gewünscht.

Bürgermeister Boucsein verweist auf einen Unfall an der Zugangsbegrenzung zur Innenstadt am Amtsgericht durch einen PKW-Unfall sowie eine häufige Falschstellung des hydraulischen Pollers auf „offen“.

Bauamtsleiterin Finn erklärt, dass der Unfallschaden gutachterlich bewertet wurde und das Gerät technisch in einem einwandfreien Zustand sei. Die Falschstellung des hydraulischen Pollers resultiere regelmäßig aus fehlerhafter Bedienung.

Frau Viereck regt die Aufstellung weiterer Absperrpfosten im Bereich „Burgstraße“ und zur Bleiche“ an, woraufhin Bürgermeister Boucsein dies als Prüfauftrag an das Ordnungsamt weitergeben will.

gez.
Prof. Dr. h.c. Ludwig Georg Braun
Vorsitzender

gez.
Finn
stellv. Protokollführerin