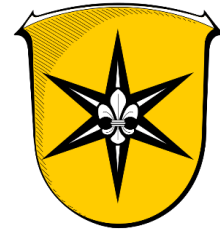


STADT WALDECK



10. Änderung

Bebauungsplan Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ Stadtteil Nieder-Werbe

Stand: Satzung

Begründung

nach § 2 BauGB

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt

Sickingenstraße 10

34117 Kassel

Telefon 05 61 - 77 83 57

E-Mail mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl.-Ing. Marco Link

Inhaltsverzeichnis

Begründung

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ Stadtteil Nieder-Werbe

1	Ziele und Zwecke	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
3	Rechtsverhältnisse und Verfahren	9
3.1	Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan	9
3.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	9
3.3	Verhältnis zu externen und internen Planungen	10
3.4	Festsetzungen im Bestand	10
4	Notwendigkeit der Aufstellung	11
5	Bestand	13
5.1	Naturräumliche Grundlagen	13
5.2	Nutzung	14
5.3	Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	14
6	Planung	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.4	Infrastruktur	18
6.5	Verkehrserschließung	18
6.6	Versorgungsflächen	18
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft	19
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	20
7.4	Hinweise	20

Inhaltlicher Teil

1 Ziele und Zwecke

Die Fläche der Halbinsel Scheid wird größtenteils durch die Bebauung von Wochenendhäusern sowie durch Campingplätze belegt. Die Belegung der Campingplätze erfolgt zu einem sehr hohen Anteil von sogenannten Dauercampers. Der Campingplatz Meyer im Süd-Osten der Halbinsel Scheid ist aktuell aus der Nutzung gefallen. Der Campingplatz wurde mittlerweile vollständig geräumt. Die zu dem ehemaligen Campingplatz gehörende Hofstelle - bestehend aus einem Hauptgebäude (Gastronomie und Beherbergung) und ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude – ist ebenfalls vollständig aus der Nutzung gefallen. Die Liegenschaften des Campingplatzes wurden durch die Stadt Waldeck erworben.

Mit dem Entwicklungskonzept „Halbinsel Scheid“ aus dem Jahr 2014 hat die Stadt Waldeck das Gesamtziel formuliert, die Qualität der öffentlichen Räume und des touristischen Angebotes langfristig zu verbessern. Hierbei kommt der Entwicklung des süd-östlichen Bereiches der Halbinsel eine Schlüsselrolle zu. Das Entwicklungskonzept benennt als Anker-Projekte die Neugestaltung der Badewiese in Zusammenhang mit der Schaffung einer Promenade am Ostufer (Umgestaltung des Weges „Ostufer“), die Umsiedlung der „Kirche unterwegs“ an das Ostufer sowie die Nachnutzung des Campingplatzareals Meyer zu einem hochwertigen Wochenendhausgebiet.

Die genannten Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des östlichen Bereiches der Halbinsel Scheid sind auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 nicht zu entwickeln. Nachfolgend werden die Ankernutzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches – bestehend aus dem Projekt „Kirche unterwegs“ und dem Projekt „ways of live“ im Einzelnen erläutert.

Kirche unterwegs

Bedingt durch die wachsende Bedeutung des Fremdenverkehrs seit den sechziger Jahren wurden auf sechs großen Campingplätzen, die auf der Halbinsel Scheid und dem Fürstental angesiedelt sind, sogenannte „Kirchen im Grünen“ mit Nebengebäuden als „Zentrum für Camping- und Urlauberseelsorge“ errichtet. Zwischen Ostern und dem Erntedankfest (durchgehend in den Sommermonaten) gestalten und verantworten Teams der „Kirche unterwegs“ und die evangelische Kirchengemeinde Niederwerbe Gottesdienste und bieten, insbesondere für junge Familien, ein vielseitiges Programm an (Lagerfeuer, Stockbrotbacken, Kanu-Touren, Kinder-treffs, Live-Musik u.a.). (Quelle: <http://www.kirchenkreis-eder.de/kirchengemeinden/kirche-im-gruenen>, Zugriff:

30.05.2016 – 11:40)

„Das Raumprogramm setzt sich aus zwei wesentlichen Bausteinen zusammen. Zum einen ist es der „Gottesdienstraum“ mit zugeordneten Nebenräumen und Emporen, der multifunktional auch als Tagungs- und Veranstaltungsraum genutzt werden kann. Zum anderen ist es ein „Beherbergungsgebäude“, welches eine Küche mit Essraum zur Selbstversorgung, notwendige und auch von außen zugängliche Sanitäranlagen, Haustechnik, Leitungsbüro mit Anmeldung sowie Räumlichkeiten für die Unterbringung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorhält.

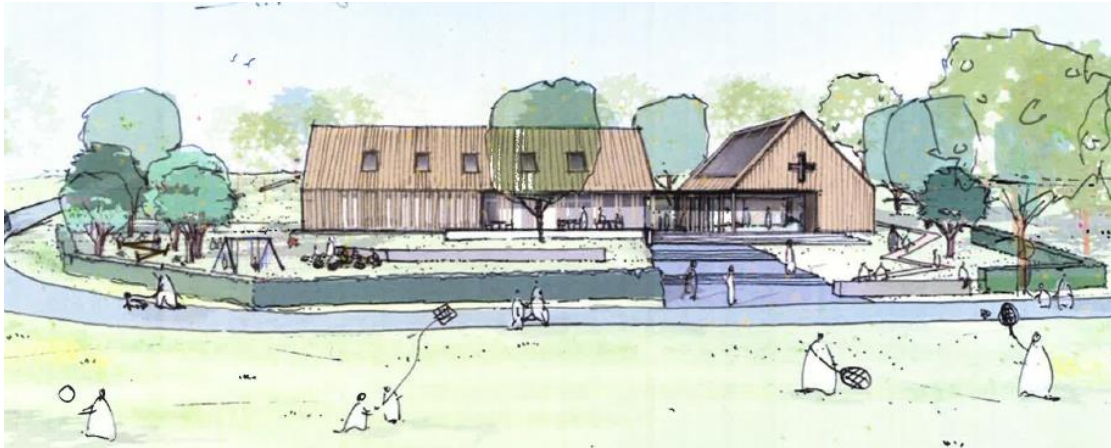


Abb.: Städtebauliche Einbindung – Blick von der Liegewiese / Ostseite (Quelle: Bauvoranfrage vom 28. September 2015, foundation 5+ architekten BDA, Kassel)

Städtebaulich richtet sich der „Gottesdienstraum“ als Satteldachbau giebelständig zum östlich gelegenen Ufer des Edersees aus. Das Beherbergungsgebäude ordnet sich unter und orientiert sich traufständig mit seiner Längsseite zum See und zur angrenzenden Liegewiese aus. Beide Baukörper formen ein Ensemble, welches reizvolle und differenziert gestaltete Freiräume auf dem hängigen Gelände schafft. Die Erschließung mit PKW und ebenso für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr erfolgt von Süden über den Wohnweg „Adamsfeld“. Der Fußweg „Ostufer“ kann zukünftig von der politischen Gemeinde als Promenade ohne motorisierten Verkehr ausgebaut werden. Somit ist eine Einbeziehung der vorhandenen Liegewiese in das Freiraumkonzept der „Kirche unterwegs“ gewährleistet.“ (Quelle: Bauvoranfrage vom 28. September 2015, foundation 5+ architekten BDA, Kassel)

20 ways of live

Unter dem Leitmotiv „ways of live“ („Lebensweisen“) wurden unter der Leitung des Architekten Christoph Hesse 18 international renommierte Architekturbüros aus 17 Ländern dazu aufgerufen, innovative Prototypen und somit ihre Vision des neuen Lebens auf dem Land zu entwickeln. Nach einer eingehenden Beschäftigung mit dem Ort durften sich die Architekten einen Ort innerhalb des Plangebietes für die Entwicklung ihres Wochenendhauses suchen. Der internationale Wettbewerb zur Nachnutzung des Campingplatzareals wurde eingebunden in die „experimenta urbana“. Während der Ausstellungsdauer der documenta 14 in Kassel wurden die Entwürfe der Architekten im Südflügel des Kulturbahnhofes Kassel ausgestellt. Im Anschluss an das Verfahren wurden die Entwürfe in einen städtebaulichen Entwicklungsplan überführt.



Abb.: Städtebaulicher Entwicklungsplan (Quelle: ChristophHesseArchitekten, 5.10.2017)

Das Konzept geht von dem Grundansatz aus, die für den Planbereich prägenden Vegetationsstrukturen zu erhalten. Das städtebauliche Konzept basiert auf der vorgegebenen Erschließungsstruktur, somit kann der Erschließungsaufwand und die damit verbundene Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Das neue entstehende Wochenendhausquartier wird durch eine zentrale „grüne Mitte“ gegliedert. Wie aus dem oben dargestellten Lageplan ersichtlich ist, fügen sich die insgesamt 21 Wochenendhäuser in Bezug auf Ihre Größe und dem Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche harmonisch in den städtebaulichen Kontext ein. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der dargestellte städtebauliche Entwicklungsplan nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB zu begreifen, sondern stellt nur eine mögliche Entwicklungsvariante dar.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung und Neuordnung der Geltungsbereiche 1 und 2 geschaffen werden. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt für den größten Teil des Geltungsbereiches 1 Flächen für Sondergebiet – Campingplatzgebiete fest. Die Nutzung Campingplatz wurde aufgegeben, die ehemals als Dauercampingplatz genutzten Flächen sind beräumt. Für die angestrebten Nachnutzung „Kirche unterwegs“ und „ways of live“ verfügt der Standort des Geltungsbereiches 1 wie dargestellt über hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten. Die geplanten Nachnutzungen können jedoch nicht auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans entwickelt werden. Die vorliegenden Konzepte zur Nachnutzung des Planbereiches wurden bereits der Oberen Bauaufsichtsbehörde des Regierungspräsidiums Kassel, dem Fachdienst Bauen des Landkreises Waldeck-Frankenberg sowie der Unteren Naturschutzbehörde durch die Stadt Waldeck erläutert.

In der Folge der geplanten räumlichen Verlagerung der „Kirche Unterwegs“ wird der aktuelle Standort (Geltungsbereich 2) aus der Nutzung fallen. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erfolgt die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich 1 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ erstreckt sich auf Flächen am südöstlichen Ortsrand der Halbinsel Scheid. Die betroffenen Grundstücksflächen stellen sich zum größten Teil als Sondergebiet Campingplatz dar, dieser ist aus der Nutzung gefallen und komplett beräumt. Der räumliche Geltungsbereich 1 liegt in der Gemarkung Nieder-Werbe, Flur „Auf dem Scheide“ und umfasst die Flurstücke 60/16-28, 61, 62, 63, 64/4.

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Die 10. Änderung des B-Plans Nr. 3 soll gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren aufgestellt werden.

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Planbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Planerische Konflikte der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ mit den Aussagen des Regionalplan Nordhessens 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010) sind nicht erkennbar.

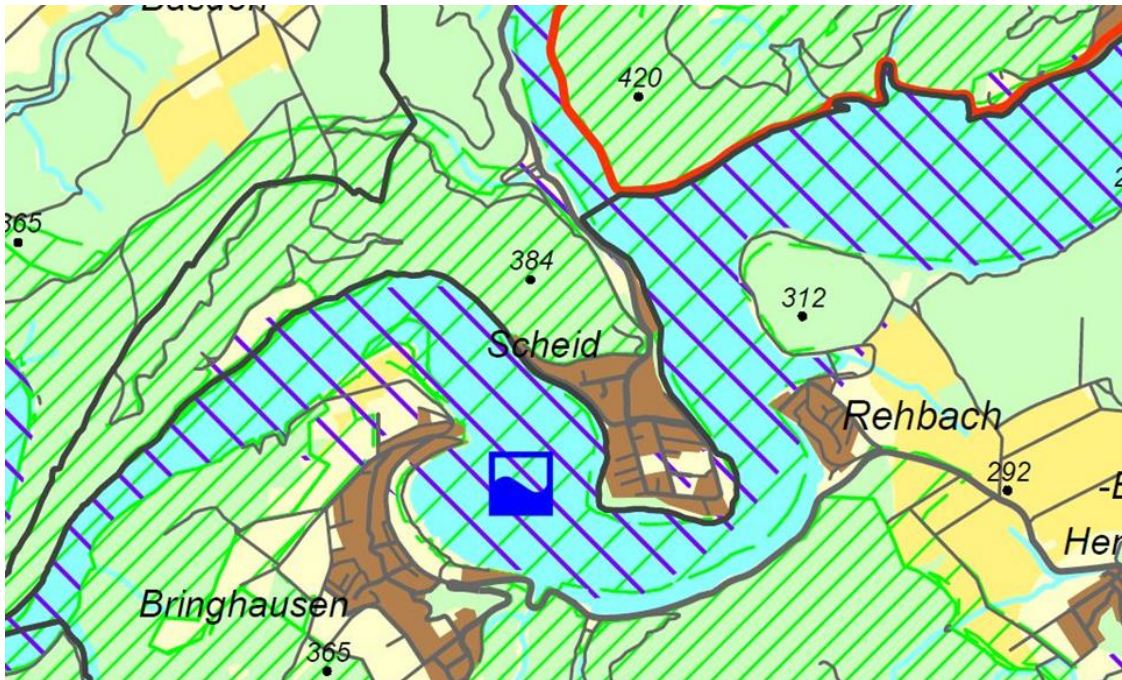


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Quelle: Regierungspräsidium Kassel

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

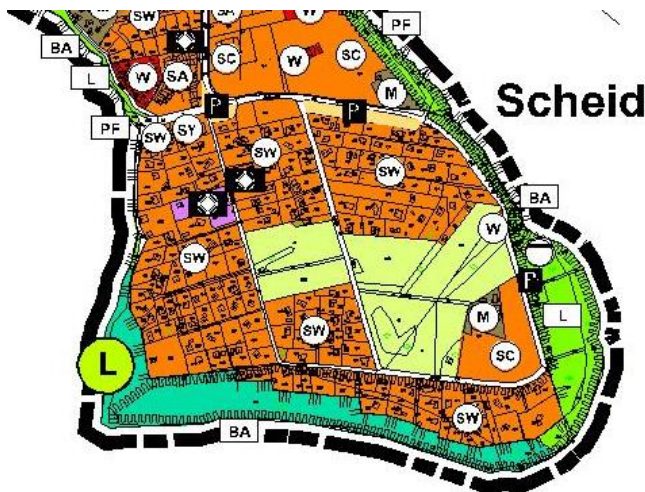


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 09.12.2005 setzt für den Geltungsbereich 1 Sondergebiet Campingplatz sowie Mischgebiet fest. Für den Geltungsbereich 2 ist die Nutzung Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen nicht den beabsichtigten Nutzungen. Die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erfolgt im Normalverfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3.3 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen sowie des Landkreises, der Stadt Waldeck oder andere Behörden für die Geltungsbereiche der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sind nicht bekannt.

3.4 Festsetzungen im Bestand

Geltungsbereich 1

Die Geltungsbereich 1 ist zurzeit eine Teilfläche des B-Plans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“. Mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ sind folgende Nutzungen festgesetzt worden:

- Flächen für die Landwirtschaft
- Sondergebiet Campingplatz
- Dorfgebiet

Im Dorfgebiet sind nicht zulässig Tankstellen, Betriebe mit Intensivtierhaltung, Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² Ladenfläche, störende Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die Beherbergungskapazität von Campingplätzen ist so einzurichten, dass jeder Standplatz minimal 75 m² groß ist (incl. Wagenabstellplatz). Die einzelnen Standplätze müssen durch geeignete dichte Pflanzungen kojenartig gegeneinander abgegrenzt werden. Mobilheime sind grundsätzlich nicht zulässig. Maximal 30 % der Standplätze dürfen von Dauercampnern belegt sein.

Das vorhandene Gelände ist in seiner natürlichen Topographie zu belassen. Angeschüttete Terrassen sind bis zu 10 % der überbauten Fläche zulässig, sofern die Anschüttung nicht höher als 0,75 m über die natürliche Geländeoberfläche erfolgt. Ausnahmen sind zulässig, wenn vom Gesamtbild her Bedenken nicht bestehen.

Sämtliche Bepflanzungen müssen sich in ein parkähnliches Landschaftsbild einfügen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und, falls erforderlich, zu ergänzen. Zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Stellplatz- bzw. Wegeflächen der Campingplätze ist ein 10 m breiter bepflanzter Sichtschutzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dieser Sichtschutzstreifen ist mit Bäumen als alleearartige Reihenpflanzung zu überstellen.

Die im Bebauungsplan mit einer Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind im Dichtschluss mit hochwachsenden Laubbäumen sowie Strauchgruppen zu bepflanzen; diese Bepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Alle Baugrundstücke sind im Übrigen zwecks Einbindung in die freie Landschaft ausreichend mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Auf je 100 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum oder 1 Strauchgruppe anzupflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist dabei mind. 1 hochwachsender (ca. 8 bis 10 m hoch werdender) Laubbaum anzupflanzen.

Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich 2 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ im Stadtteil Nieder-Werbe. Mit der 3. Änderung erfolgt bezogen auf den gesamten Geltungsbereich die Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet Wochenendhausgebiete zu Fläche für Gemeinbedarf – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Maximal 6 Wohnwagen oder Wohnmobile dürfen auf der Fläche für Gemeinbedarf abgestellt werden, wenn sie kirchlichen Zwecken dienen bzw. die Nutzer für die Kirche tätig sind.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche insgesamt beträgt 350 m². Für die Gebäude sind eine max. Traufhöhe von 3,00 m und eine Firsthöhe von max. 6,00 m festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe für das Kirchengebäude beträgt 10,00 m. Dachneigungen von 0 – 30 Grad und für das Kirchengebäude max. 48 Grad sind zulässig.

Das vorhandene Gelände ist in seiner natürlichen Topographie zu belassen. Angeschüttete Terrassen sind bis zu 10 % der überbauten Fläche zulässig, sofern die Anschüttung nicht höher als 0,75 m über die natürliche Geländeoberfläche erfolgt. Ausnahmen sind zulässig, wenn vom Gesamtbild her Bedenken nicht bestehen.

Garagen, Bootsschuppen und Stellplätze sind als oberirdische Anlagen zulässig, die Traufhöhe darf an keiner Stelle 4,00 m übersteigen.

Das Grundstück ist an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken mit Hecken einzugrünen. Sämtliche Bepflanzungen müssen sich in ein parkähnliches Landschaftsbild einfügen.

4 Notwendigkeit der Aufstellung

Ausgehend von der Aufgabe der Hofstelle (MD Dorfgebiet) und der Aufgabe des Campingplatzes (SO Campingplatz) ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 3 den neuen Zielen entsprechend anzupassen.

Einhergehend mit der Campingplatznutzung wurde die Hofstelle im Nord-Osten des Ensembles um ein Gaststättengebäude mit Fremdenzimmern im Obergeschoss ergänzt. Aufgrund der Aufgabe der Hofstelle und dem Einstellen des Campingplatzbetriebes sind alle Gebäude aus

der Nutzung gefallen. Zudem ist festzustellen, dass sich die Gebäude in einem baulich schlechten Zustand befinden. Eine Nachnutzung des baulichen Bestandes ist vor diesem Hintergrund nicht gegeben. Die Stadt Waldeck hat sowohl die Hofstelle als auch die Flächen des die Hofstelle räumlich umschließenden Campingplatzes erworben. Der Campingplatz wurde inzwischen vollständig beräumt. Wie in Kapitel 1 Ziele und Zwecke erläutert, stößt die „Kirche Unterwegs“ an ihrem jetzigen Standort in der Ederseestraße 32 an ihre Kapazitätsgrenzen. In Abstimmung mit der Stadt Waldeck soll in diesem Zusammenhang ein Grundstückstausch vollzogen werden. Die Stadt Waldeck ermöglicht der „Kirche Unterwegs“ auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs 1 (Flurstück 64/4, Flur 12, Gemarkung Nieder-Werbe) den Neubau eines Gottesdienst- und Beherbergungsgebäudes. Ausgehend von diesem Entwicklungsimpuls ist es das Ziel der Stadt Waldeck, den südöstlichen Teilraum der Halbinsel Scheid neu zu ordnen, aktuellen touristischen Anforderungen anzupassen und hinsichtlich seiner touristischen Potentiale in Wert zu setzen. Im Vorfeld der Aufstellung der 10. Änderung des B-Plans Nr. 3 hat die Stadt Waldeck hierzu ein Integriertes Handlungskonzept zur Festlegung der Entwicklungsziele für die Halbinsel Scheid erarbeitet. Neben der Ansiedlung der „Kirche Unterwegs“ sieht das Konzept für den Geltungsbereich 1 die Nachnutzung von Teilflächen des Campingplatzes als Wochenendhausgebiet vor. Um der Bedeutung des Ortes für die Gesamtentwicklung der Halbinsel Rechnung zu tragen, wurde im Vorfeld der Planung ein internationaler Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden in ein städtebauliches Konzept überführt, das die Grundlage für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ bildet. Ergänzend hierzu soll mit der Arrondierung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet im Norden durch die Schaffung von 5 Parzellen dem vorherrschenden Entwicklungsdruck auf diesem Segment Rechnung getragen werden. Der Erhaltung von prägenden Grünzügen und Sichtbeziehungen wird bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen besonderer Stellenwert beigemessen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit dem vorhandenen spezifischen Landschaftsbild zu gewährleisten.

Nach erfolgtem Umzug der „Kirche Unterwegs“ steht der Standort in der Ederseestraße 32 zur Disposition. Die Flächen des Geltungsbereiches 2 werden an die Stadt Waldeck im Zuge des vorgenannten Grundstückstausches übertragen. Die Stadt verfolgt das Ziel, die Flächen als Sondergebiet Wochenendhausgebiete in Anknüpfung an die benachbarte Nutzung zu entwickeln.

5 Bestand

5.1 Naturräumliche Grundlagen

Schutzgebiete

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete.

Geschützte Biotope, geschützte Arten

Geschützte Biotope oder Biotopkomplexe gem. Hessischer Biotopkartierung liegen nicht im Vorhabenbereich.



Abb.: Biotope oder Biotopkomplexe – Halbinsel Scheid (Quelle: NATUREG Hessen)

Sonstige Schutzgüter

Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Mit dem Rückbau der Hofstelle und der bereits erfolgten Beräumung der Dauercampingplätze wird eine umfangreiche Bodenentsiegelung vorgenommen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Grad der Bodenversiegelung auf das vorhandene Niveau des rechtskräftigen B-Plans begrenzt.

Wasser

Bei der Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Luft/Klima

Das Vorhaben induziert keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Kultur- und Sachgüter

Schutzwürde Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Mensch und Erholung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem die Erholungsnutzung eine starke Bedeutung einnimmt. Die anvisierten Nutzungen stehen der Erholungsfunktion nicht entgegen.

Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erzeugt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert den Erhalt prägender Grünstrukturen und dem Erhalt des Siedlungs- und Landschaftscharakters.

5.2 Nutzung

Die Geltungsbereiche 1 und 2 bilden Teilflächen innerhalb des B-Planes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ ab, der durch patchworkartige sehr weitgespannte Arten der Nutzung gekennzeichnet ist. Die Nutzungsarten reichen vom Mischgebiet Dorf (MD) über allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) sowie Sondergebiete (SO) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete bis zu Sondergebieten Campingplatz. 1/3 des Geltungsbereichs 1 nimmt eine Fläche Dorfgebiet ein, wobei rund die Hälfte dieser Fläche durch einen waldähnlichen Baumbestand geprägt ist. Den Großteil nehmen Flächen für ein Sondergebiet Campingplatz ein. Der nördliche und westliche Bereich des Geltungsbereichs sind durch Flächen für Landwirtschaft geprägt, diese dienen vornehmlich als Weideland.

5.3 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flächen der vorgesehenen Planung sind bis auf den Rehbachweg voll erschlossen und mit allen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) versorgt. Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher im Osten über die Straße / den Weg Ostufer und im Süden über die Straße / den Weg Adamsfeld. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der geänderten Nutzung nicht zu erwarten, so dass die bisherige Erschließung beibehalten werden kann.

6 Planung

Wie aus dem Integrierten Handlungskonzept „Halbinsel Scheid“ abzuleiten ist, verfügt der Geltungsbereich 1 über hervorragende Ausgangsbedingungen, den Standort als touristische Destination weiter zu entwickeln. Insgesamt ist es für die Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs und für den Tourismus in der Region von hoher Bedeutung, neben den bestehenden touristischen und erholungsorientierten Angeboten zusätzlich höherwertige touristische Angebote zu entwickeln, um der geänderten Nachfrage Rechnung zu tragen. Hierzu formuliert das Integrierte Handlungskonzept das Ziel, als Nachnutzung des Campingplatzes sowie der Hofstelle ein Wochenendhausareal zu entwickeln. Die

Neuansiedlung der „Kirche Unterwegs“ im Süd-Osten des Geltungsbereiches korrespondiert hervorragend mit den vorgenannten Entwicklungszielen und stellt somit eine wichtige Ankernutzung und einen Entwicklungsimpuls zur Einleitung der geplanten Gesamtentwicklung für den Geltungsbereich 1 dar.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Geltungsbereich 1

Die vorgenannten Planungsziele können auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 nicht entwickelt werden. Insofern wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 („Halbinsel Scheid“) die Art der baulichen Nutzung für Teilflächen des Geltungsbereiches 1 neu festgesetzt und der bestehende B-Plan Nr. 3 in den neu zu überplanenden Bereichen aufgehoben. Mit der Aufgabe und dem Rückbau der Hofstelle werden die Festsetzung MD Dorfgebiet sowie die Sicherung der dazugehörigen Liegenschaften als Flächen für die Landwirtschaft obsolet. Gleiches gilt nach der Aufgabe des Campingplatzes für die Festsetzung der überwiegenden Fläche des Geltungsbereiches 1 als Sondergebiet Campingplatzgebiet.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 werden in einzelnen Teilbereichen nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt.

Fläche für Gemeinbedarf - kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Süd-Osten des Geltungsbereiches 1 wird eine Fläche für Gemeinbedarf - kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt. Innerhalb dieser ist eine zulässige Bebauung ausschließlich für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. In Bezug auf die Nutzung der Gebäude und Freianlagen sind kirchliche und kirchlich-kulturelle Angebote und Veranstaltungen wie z. B. Gottesdienste, kirchliche Jugend- und Familienarbeit, kirchliche Basare, kirchliche Altentreffen und dergleichen zulässig. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen und das Aufstellen von Zelten sind unzulässig, die Beherbergung von Übernachtungsgästen wird auf das Beherbergungsgebäude beschränkt. Auf dem Grundstück sind 10 Stellplätze nachzuweisen, die den Mitarbeitern von „Kirche Unterwegs“ zur Verfügung stehen.

Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiet (gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO)

Im Norden, Westen sowie im Süden grenzt der Geltungsbereich 1 an Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete). Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

erfolgt eine Arrondierung der Wochenendhausbebauung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 1.

Für die Sondergebiete Wochenendhaus wird nach § 10 Abs. 2 S. 1 BauNVO eine Bebauung ausschließlich für einzeln stehende Wochenendhäuser festgesetzt. Durch den Ausschluss von Hausgruppen wird die Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet. Um den offenen Landschaftscharakter zu sichern, dürfen Wohnwagen und Boote außerhalb der Nebengebäude (Bootshaus) nicht dauerhaft abgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf max. 117 qm festgesetzt. Die festgesetzte max. Grundfläche eröffnet nicht die Möglichkeit zum Dauerwohnen (vgl. VGH Kassel, BRS 29 Nr. 64).

Im Unterschied zu Ferienhäusern (BGH BauR 1987, 62 = NVwZ 1987, 168) sind Wochenendhäuser auf die zeitweilige Erholungsnutzung durch einen festen und begrenzten Personenkreis (typischerweise die Familie des Eigentümers oder Mieters) eingerichtet, während Ferienhäuser für die ständige Erholungsnutzung durch einen wechselnden Personenkreis bestimmt sind.

Je Wochenendhaus ist nur ein Nebengebäude zu Abstellzwecken (Bootsschuppen oder eine Garage) bis zu einer max. Grundfläche von 40 m² zulässig.

Die Mindestgröße der den Wochenendhäusern zugeordneten Freiflächen beträgt 500 qm. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße eine Zersiedelung bzw. eine wesentliche Störung des offenen Landschaftscharakters entgegengewirkt.

Pro Wochenendhaus ist ein Stellplatz einzurichten. Stellplätze und Zufahrten sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Die aktuelle Festsetzung als Campingplatzgebiet mit einem hohen Anteil an Dauercampern entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen, sondern sind ein Reflex auf die Nutzungen und Nachfragen der 70er und 80er Jahre des letzten Jahrhunderts. In der Gesamtbilanz wird sich bezogen auf die rechtlich zulässigen Inanspruchnahmen der Flächen, die Versiegelung, bezogen auf die mögliche Gesamtversiegelung, durch die 10. Änderung des B-Plans nur unwesentlich verändern.

Der Großteil der im Geltungsbereich 1 vorhandenen Gehölzstrukturen wird mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen laut § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB belegt bzw. aus dem rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

Zusätzlich zu den bisher planungsrechtlich gesicherten Grünflächen wird eine Baumschonung im südlichen Bereich (Liegenschaft Adamsfeld 25) als öffentliche

Grünfläche festgesetzt. Das sich auf der Liegenschaft befindliche Wochenendhaus wird aufgrund der Nutzungsaufgabe und des schlechten Bauzustandes zurückgebaut.

Geltungsbereich 2

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erfolgt die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3. Bei den betroffenen Fläche handelt es sich um die Flurstücke 80/7 und 80/3 von Flur 12, Gemarkung Nieder-Werbe. Die Fläche wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 als Sondergebiet Wochenendhaus (gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung wie dargelegt in zwei Kategorien unterschiedlich festgesetzt. Hieraus folgen unterschiedliche Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 – 20 BauNVO) getroffen:

Fläche für Gemeinbedarf - kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Für das Vorhaben „Kirche Unterwegs“ wurde am 28.09.2015 eine Bauvoranfrage an den Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gerichtet. Die Bauherrschaft hält an den hierin dargestellten Planungszielen fest. Hieraus ergeben sich die im Folgenden beschriebenen Rahmenbedingungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung:

Um die Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Neubauten auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken, wird die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung des Gottesdienst- und Beherbergungsgebäudes auf maximal 450 m² festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine GRZ 1 (bebaute Grundstücksfläche) von 0,15.

Die zu versiegelnde Fläche durch Nebenanlagen (GRZ 2 - Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, etc.) wird auf 1.200 m² beschränkt.

Für das Gottesdienst- und Beherbergungsgebäude ist ein Vollgeschoss zulässig. Zur Sicherstellung der Einfügung in das Landschaftsbild werden eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximal zulässige 3 von 9,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird aufgrund der Hanglage die Oberkante Fertigfußboden auf dem Erdgeschossniveau definiert. Als Dachformen sind Satteldächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als Auf-Dach-Anlage zulässig. Freistehende Einzelanlagen im Sinne des § 55 HBO sind unzulässig. Mit diesem Ausschluss soll einer Verstellung des Landschaftsbildes entgegengewirkt werden.

Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiet

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GR-Grundfläche) in den SW – Sondergebieten Wochenendhaus wird auf die Grundfläche von 117 m² festgesetzt. Aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes (städtebaulicher Kontext) sind Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig, um unter der Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Zusätzlich zur festgesetzten Gebäudegrundfläche sind 25 m² Terrasse oder Balkon zulässig, sofern sich diese direkt am Gebäude befinden. Ziel der Planung ist es, die Versiegelung der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen auf ein mindestens notwendiges Maß zu beschränken und gleichzeitig eine räumliche Konzentration der Flächenversiegelung zu gewährleisten.

Eine Überdachung der Terrasse oder des Balkons ist zulässig. Eine komplette Einhausung ist unzulässig. Hiermit soll einer nachträglichen Raumprogrammerweiterung entgegengewirkt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als Auf-Dach-Anlage zulässig. Freistehende Einzelanlagen im Sinne des § 55 HBO sind unzulässig.

6.3 Infrastruktur

Mit der vorgesehenen Planung findet keine Veränderung der Infrastruktur statt.

6.4 Verkehrserschließung

Ausgehend von den neuen Nutzungen sind keine wesentlichen erweiterten Verkehre zu erwarten, die nicht problemlos von den bestehenden Erschließungsstraßen bewältigt werden könnten. Zur künftigen Erschließung der Wochenendhäuser im Norden des Geltungsbereiches erfolgt ein Netzschluss durch einen Wohnweg zwischen dem Rehbachweg und dem Wohnweg „Ostufer“. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs des Ferienhausresorts werden entlang des Mittelweges sowie des Rehbachweges Parkierungsflächen festgesetzt.

Der Weg „Ostufer“ ist vorrangig dem fußläufigen Verkehr vorbehalten. Somit wird die Einbeziehung der vorhandenen Liegewiese im östlichen Anschluss des Standortes der „Kirche Unterwegs“ in das Freiraumkonzept gewährleistet. Die „Kirche Unterwegs“ ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass bei Veranstaltungen mit zu erwartendem Besucherverkehr auf die öffentlichen Parkplätze hingewiesen wird.

6.5 Versorgungsflächen

In dem räumlichen Geltungsbereich sind keine Versorgungsflächen vorhanden.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3, 10. Änderung führen zu keiner wesentlichen zusätzlichen Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen.

Die vorhandenen sowie geplanten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Generell ist bei allen vorgesehenen Anpflanzungen zu den Nachbargrundstücken das Hessische Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Alle unbebauten und unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Zuwegung sind pro Baufeld Durchstiche in einer max. Länge von 10 m durch die Hecke zulässig. Die abgängigen Hecken sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch einen gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Um einer verminderten Retentions- und Versickerungsfähigkeit des Bodens entgegenzuwirken, sind die Flächen der Nebenanlagen und Zuwegungen so zu gestalten, dass sie eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 50% aufweisen. Die Anlage von Steingärten mit versiegelt/ halbversiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens sind die Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen.

Das vorhandene Gelände ist in seiner Topographie zu belassen. Angeschüttete Terrassen sind bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die Aufschüttung nicht höher als 0,75 m über die natürliche Geländeoberfläche erfolgt. Als Bezugspunkt wird aufgrund der Hanglage die Oberkante Fertigfußboden auf dem Erdgeschossniveau definiert. Ausnahmen sind zulässig, sofern hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild keine Bedenken bestehen.

Die lockere Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich, soll das Landschaftsbild in dem Bereich des Bebauungsplanes erhalten und stärken und gleichsam den Vegetationsverlusten entgegenwirken. Insgesamt ist je angefangene 250m² Baufeld 1 Baum aus der Gehölzliste zu pflanzen. Hiervon muss auf jedem Baugrundstück jeweils mindestens ein Baum gepflanzt werden. Neupflanzungen sind mind. in der Qualität Heister vorzunehmen.

Da im Rahmen der Kompensation auf den Flächen des Bebauungsplanes ein Verlust gemäß hessischer Kompensationsverordnung verbleibt, wurden zur Kompensation des verbleibenden Defizites von insgesamt 367.267 Wertpunkten weitere Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich herangezogen. Die Flächen befinden sich in der Nähe des B-Plan Gebietes in den Gemarkungen Alraft (Flur 6, FlSt. 15 / Flur 2, FlSt. 21 und 22) sowie Ober-Werba (Flur 7 Fl.St. 21/4). Durch die Umwandlung der auf den Flurstücken befindlichen Nadelwaldflächen (Kiefer/ Fichte) in Buchenwald, kann ein ausreichendes Guthaben (371.410 WP) zur Kompensation des geplanten Vorhabens erzielt werden.

Die Flächen sowie Maßnahmen sind im Umweltbericht entsprechend ausgeführt und dargestellt (vgl. Anhang I/II d. Umweltberichtes)

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Befestigung von Oberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die befestigten Oberflächen (Wege, Terrassen) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasenschotter, etc.) zu befestigen und nach Möglichkeit in Pflanzflächen zu entwässern.

Stellplätze und Zufahrten sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen

Garagen, Bootsschuppen und Stellplätze sind als oberirdische Anlagen zulässig. Die Traufhöhe darf an keiner Stelle 4,00 m übersteigen. Bezugspunkt ist die Oberkante des gewachsenen Geländeniveaus. Gartenlauben sind generell nicht zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Bei Funden von Bodendenkmalen (gemäß § 19 ff DSchG) während der Ausführungen der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg oder der Magistrat der Stadt Waldeck unverzüglich zu verständigen.

In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

7.4 Hinweise

Die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 bleiben durch die 10. Änderung unberührt.