STADT WALDECK

4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 10 „Auf der Rüdde“ Stadtteil Sachsenhausen

Satzungsexemplar

Begründung

nach § 2a 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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ Stadtteil Sachsenhausen

1 Ziele und Zwecke 3

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich 3

2.1 Rechtsverhältnisse und Verfahren..... 5

2.1.1 Verhältnis zum Regionalplan, zum Flächennutzungsplan und sonstigen externen und internen Planungen. 5

2.1.2 Festsetzungen im Bestand..... 5

2.2 Bisheriges Verfahren..... 5

2.3 Weiteres Verfahren 6

3.2 Nutzung 7

4 Planung 8

Inhaltlicher Teil

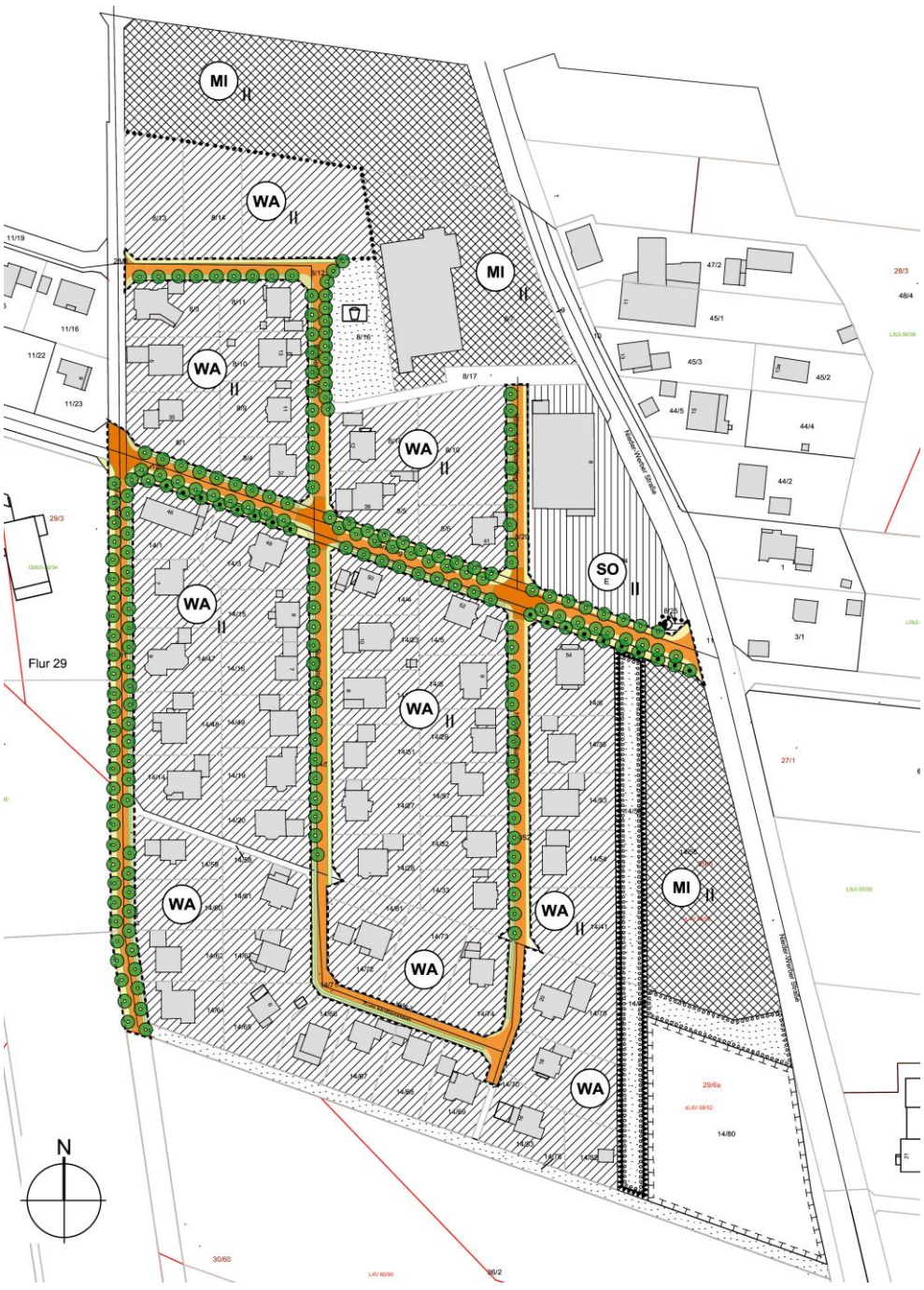
1 Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Auf der Rüdde“ wurde am 25. Januar 1994 als Satzung beschlossen. An-lass und Ziel der Planung war die Siedlungsarrondierung des Stadtteils Sachsenhausen in Richtung Süden, westlich der Niederwerber Straße. Der durch die Planung ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft sollte auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.
Die Fläche des B-Plans ist inzwischen weitestgehend bebaut. Mit dem Ausbau der Straßenflächen sind Konflikte mit den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans offensichtlich geworden. Die Konflikte resultieren aus der, zur Zeit der Aufstellung des damaligen B-Plans, rechtlichen Bindung, den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Flächen des B-Plans selbst auszugleichen. Die Möglichkeit der räumlichen Entkopplung von Eingriff und Ausgleich wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt rechtlich ermöglicht. Das hatte zur Folge, dass die Planung, der damaligen Planungsphilosophie folgend, eine große Anzahl von Bäumen (198 Stück) und wassergebundene Decken im Gehwegbereich festgesetzt hat.
Durch die festgesetzten - räumlich bindenden - Pflanzstandorte wäre eine Erschließung der bestehen-den Bebauung in Teilen nicht mehr möglich, bzw. es würden durch die Standorte der planungsrechtlich zu pflanzenden Bäume die Hauszugänge und Zufahren der Grundstücke erheblich eingeschränkt, was zu einer durch den B-Plan nicht beabsichtigten Härte bei der Umsetzung führen würde. Zum anderen würde der Ausbau der Gehwege mit wasserdurchlässigen Materialien die Pflege und den Unterhalt der Flächen erschweren und nachhaltig verteuern. Insofern hat sich der rechtgültige B-Plan bezogen auf die seiner Zeit formulierte Straßenplanung als nicht umsetzbar erwiesen.
Mit einer neuen Konzeption des Straßenentwurfes „Auf der Rüdde“ aus dem Jahr 2019 hat die Stadt Waldeck das Gesamtziel formuliert, die Qualität der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu verbessern und die planerischen Konflikte zu lösen. Hierzu muss der B-Plan bezogen auf die Straßenflächen neu gefasst werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ erstreckt sich auf Flächen am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Sachsenhausen und umfasst Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 „Auf der Rüdde“ sowie die Flächen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Auf der Rüdde“. Der Geltungsbereich umfasst die geplanten Verkehrsflächen und grenzt zum größten Teil an die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, das Mischgebiet

bzw. das Sondergebiet an. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Straßen: Auf der Rüdde, Warteweg, Buffheimer Weg, Hilmeringhäuser Weg und Zum Hollenstein.



Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg und Pflanzstandort für Straßenbäume
- öffentliche Verkehrsfläche - befestigte Gehwege
- Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt vom Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich Festsetzungen im Bestand

2.1 Rechtsverhältnisse und Verfahren

2.1.1 Verhältnis zum Regionalplan, zum Flächennutzungsplan und sonstigen externen und internen Planungen.

Konflikte mit der regionalen Raumordnung und sonstigen externen und internen Planungen liegen nicht vor. Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern berührt die geplante 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Auf der Rüdde“ keine übergeordneten Planungen.

2.1.2 Festsetzungen im Bestand

Der Geltungsbereich bildet eine Teilfläche (Straßenflächen) des B-Plans Nr. 10 „Auf der Rüdde“ Stadtteil Sachsenhausen, Stadt Waldeck. Innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen wie folgt differenziert:

- öffentliche Verkehrsfläche (bituminöse Versiegelung zulässig). Im Bereich der Kreuzungen ist eine bituminöse Befestigung nicht zulässig.
- öffentliche Verkehrsfläche – befestigte Gehweg min 1,20 m breit (z.B. Pflaster, Platten) und Pflanzstandort für Straßenbäume min. 0,8 m breit – mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen) – bituminöse Versiegelung unzulässig.
- öffentliche Verkehrsfläche – Gehweg und Pflanzstandort für Straßenbäume – mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen) – bituminöse Versiegelung unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 18 Baumstandorte mit Erhaltungsgebot und 198 zur Anpflanzung festgesetzt.

2.2 Bisheriges Verfahren

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 06.02.2018die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am02.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. (2) Nr. 3 ohne Durchführung einer Umweltprüfung § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

2.3 Weiteres Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck wurde gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 06.12.2019.
Es wurde gem. §3 Abs. 2 Satz 2 darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 13.01.2020 im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB statt. Anschreiben vom 29.11.2019.

Abschließender Beschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ – vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB – wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck in ihrer Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.
Waldeck, den __.__.____

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ – vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB der Stadt Waldeck, Stadtteil Sachsenhausen wurde am __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ tritt mit Bekanntmachung am __.__.____ in Kraft.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ nicht geltend gemacht worden

Waldeck, den __.__.____
Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

3.1 Naturräumliche Grundlagen

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete. Geschützte Biotope oder Biotopkomplexe gem. Hessischer Biotopkartierung liegen im Vorhabenbereich nicht vor.

3.2 Nutzung

Der Geltungsbereich bildet lediglich eine Teilfläche (Straßenflächen) innerhalb des B-Planes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ ab. Die angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sowie als Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

4 Planung

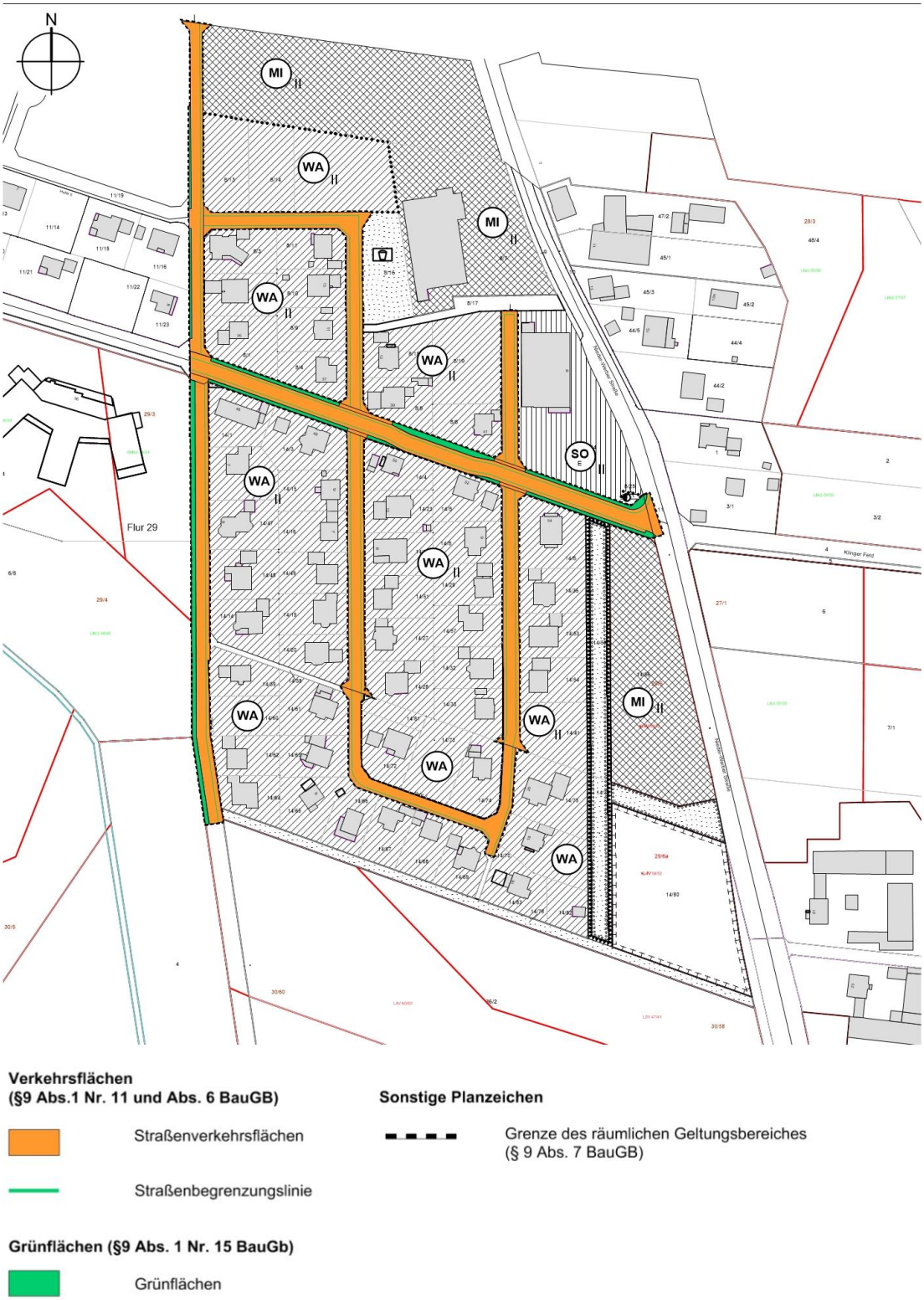


Abb.2: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 „Auf der Rüdde“

Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 erfolgt nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da der B-Plan keine Grundfläche bzw. eine Grundfläche unterhalb von 20.000 fest-

setzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wurde die Gesamtfläche des B-Plans mit ca. 11.500 qm zugrunde gelegt. Auch hier bleibt der Plan unterhalb 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Insofern kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen und es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , dem Umweltbericht nach § 2a und den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf der Rüdde“ nur Festsetzungen für die Verkehrsflächen geändert werden, die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung und alle Festsetzungen in Plan und Text für das Gebiet weiter Gültigkeit behalten, erfolgt keine weitere Planbeschreibung und Bewertung des angrenzenden Bestandes. Bezogen auf die Schutzgüter ist festzuhalten:

Sonstige Schutzgüter

- Boden
  Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

- 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 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung.

- Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erzeugt. Die Struktur der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht tangiert. Die privaten Gärten bilden die Grundlage der prägenden Grünstrukturen und dem Erhalt des Siedlungs- und Landschaftscharakters. Die Planung verändert lediglich das Bild der Straßenräume.

Die geplanten Änderungen des B-Plans erfolgen auf zwei Ebenen. Zum einen wurde die Vielzahl der Straßenbäume reduziert und die mit als zu erhaltenden Baumstandorte wurde nicht übernommen. Die wassergebundene Flächen wurden in Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) umgewandelt.
Die wassergebundenen Decken im Gehwegbereich wurden durch wasserdurchlässiges Pflaster ersetzt, da nach heutiger Erkenntnis die Wasserdurchlässigkeit von entsprechendem Pflaster langfristiger und nachhaltiger für die Wasserrückgewinnung ist, wie die von wassergebundener Decken, die gerade im Siedlungsbereich durch Überfahren und Verdichtung in relativ kurzer Zeit ihre Wasserdurchlässigkeit verlieren. Zudem sind sie hochgradig verschleißanfällig und müssen regelmäßig erneuert/ überarbeitet werden, mit erheblichen Kosten für die Gemeinde.

Kalkulation nach KV				
	Vorher	**Fläche (qm)**	**Ansatz WP/qm**	**Summe WP**
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt)	5.552,00	3,00	16.656,00
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	1.310,00	3,00	3.931,50
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	3.379,00	6,00	20.274,00
04.110 °	Einzelbaum ab 16 cm unter 20 cm (3qm) Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (18 St)	54,00	34,00	1.836,00
04.110 °	Einzelbaum unter 16 cm (1qm) Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (198 St)	198,00	34,00	6.732,00
	Summe	**10.493,00**		**49.429,50**
	Nachher			
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt)	5.628,50	3,00	16.885,50
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3.562,50	3,00	10.687,50
11.221	kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen	1.212,00	14,00	16.968,00
	Summe	**10.403,00**		**44.541,00**
Differenz vorher/ nachher (externer Kompensationsbedarf)				**4.888,50**

Quelle: Kompensationsverordnung (KV) Vom 26. Oktober 2018

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurden der Istzustand (Planfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans) und der Planzustand (neue Rahmenbedingungen durch die geänderte Straßenausbauplanung) nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen vergleichend gegenübergestellt. Hierbei ergibt sich ein Kompensationsdefizit von

4.888,50 Punkten für die Neuplanung des Straßenraumentwurfes gegenüber dem rechtsgültigen Bestandsplan.
Mit der 4. Änderung des B-Plans sollen diese planerischen Konflikte gelöst werden. Da der erforderliche Umfang der Kompensation durch die erfolgte Änderung der Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen nicht mehr vollständig durch die im rechtsgültigen Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans abgearbeitet werden können, sind die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans als externe Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landkreis Waldeck-Frankenberg Fachdienst Umwelt festgesetzt. In Absprache mit dem Kreisausschuss, Untere Wasserbehörde wurde als Kompensationsmaßnahme die Herstellung der Durchgängigkeit / Gewässerabschnitt der Werbe zwischen Ober-Werbe und Nieder-Werbe und der Rückbau von 2 Wehranlagen vereinbart.