STADT WALDECK

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Schindegraben“ Stadtteil Waldeck

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Schindegraben“, Stadtteil Waldeck

1 Ziele und Zwecke 3

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren 5

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan 6

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan 7

3.3 Verhältnis zu externen und internen Planungen 7

4 Notwendigkeit der Aufstellung 8

5 Bestand 8

5.1 Nutzung / Festsetzungen im Bestand 8

5.3 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 8

6 Planung 9

6.1 Art der baulichen Nutzung 9

6.5 Verkehrserschließung 9

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft 10

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 10

Inhaltlicher Teil

1 Ziele und Zwecke

Die Flächen des Änderungsbereiches waren in der ursprünglichen Planung als Erweiterungsflächen für den Friedhof vorgesehen. Aufgrund der gewandelten Beisetzungskultur werden die Erweiterungsflächen für den Friedhof nicht mehr benötigt. Die Stadt Waldeck verfolgt daher das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die derzeit brachliegenden Flächen im Innenbereich einer Wohnnutzung zuführen zu können.

Da die Flächen weder im Flächennutzungsplan noch innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans als Wohnbauflächen/ überbaubare Grundstücksflächen dargestellt bzw. festgesetzt sind (sondern als Grünfläche), kommt eine Befreiung auf der Grundlage des § 31 BauGB nicht in Betracht, da von der in Rede stehenden Befreiung die Grundzüge der Planung berührt werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist demzufolge durch Änderung den neuen Zielen der Planung anzupassen.

Es wird beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Insofern soll das Verfahren zur Aufstellung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan soll vor diesem Hintergrund nach der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Schindegraben“ ist teilweise identisch mit dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 „Am Schindegraben“. Die Flächen der Flurstücke 320, 321 und 322 werden in die 1. Änderung übernommen.

Abb.: B-Plans Nr.6 (Gesamtplan)

Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich über eine Fläche von ca. 1.961 qm.

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der B-Plans Nr. 6 mit Überlagerung des neuen Geltungsbereichs (Ausschnitt des Gesamtplans)

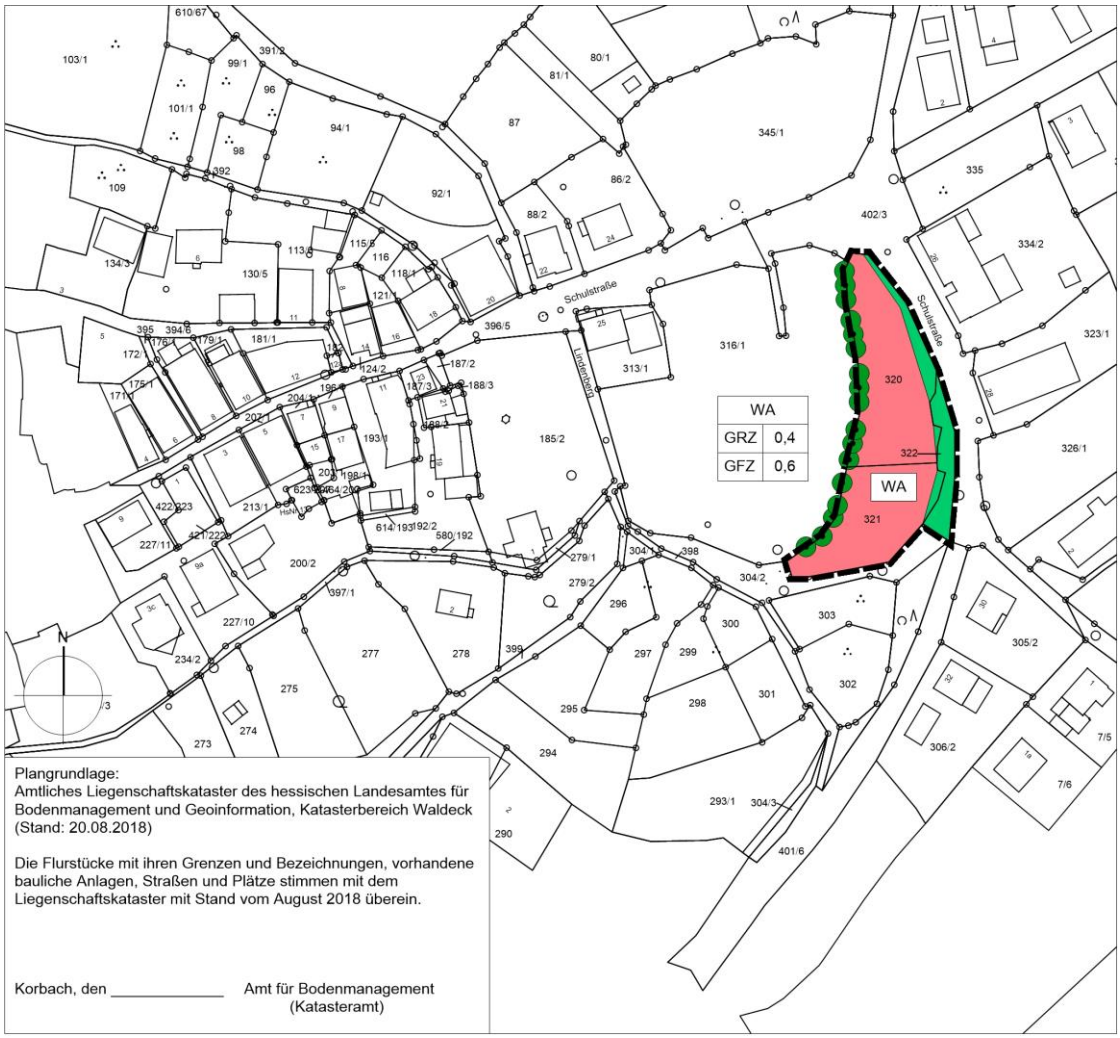

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Schindegraben“

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.961 m^2 unterhalb von 20.000 m^2 erfüllt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Bedingungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB. Eine Einzelfalluntersuchung zur Prüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung wird durchgeführt. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Beteiligung wird gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Planbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Bestand dar. Die Fläche ist allerding in der Realität für eine landwirtschaftliche Nutzung sowohl von der Größe wie von der Topographie ungeeignet. Es ist zu vermuten, dass mit der Ausweisung eine im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Fläche übernommen wurde.

Im Regionalplan Nordhessen wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz gekennzeichnet. Dort wird unter dem Punk 5.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz auf Seite 168 formuliert:

„Grundwasserschutz

Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Planungen oder Maßnahmen sollen vermieden werden. Hierzu ist in der Abwägung mit anderen Belangen eine besondere Sorgfalt walten zu lassen um nachteilige Veränderungen der Eigenschaften oder Verunreinigungen des Grundwassers zu verhüten.

Insbesondere gilt dies in den Bereichen für den Grundwasserschutz für:

• die Zuwachsflächen von Industrie, Gewerbe und Siedlung
• die Neuanlage von Straßen- und Bahntrassen
• den geplanten Abbau oberflächennaher Lagerstätten
• die Neuanlage von Abfallanlagen
• sonstige Vorhaben, die zu einer Deckschichtverringerung führen können
• und Vorhaben, die die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erfordern.“

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine, wenn auch nur geringe, Zuwachsfläche Siedlung. Die gesamte Kernstadt Waldeck unterliegt dem Grundwasserschutz. Da die Fläche an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen wird und die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, sind keine Verschmutzungen oder Gefährdungen des Grundwassers zu erwarten. Die Versiegelung der Fläche wird über die festgesetzte Grundflächenzahl auf das gemäß § 17 BauNVO für ein Wohngebiet typische Maß von GRZ 0,4 beschränkt, das Regenwasser wird getrennt von der Abwasserentsorgung dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Planerische Konflikte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Schindegraben“ mit den Aussagen des Regionalplans Nordhessen 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010) sind wegen der Größe und Auswirkung der Fläche in Verbindung mit der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

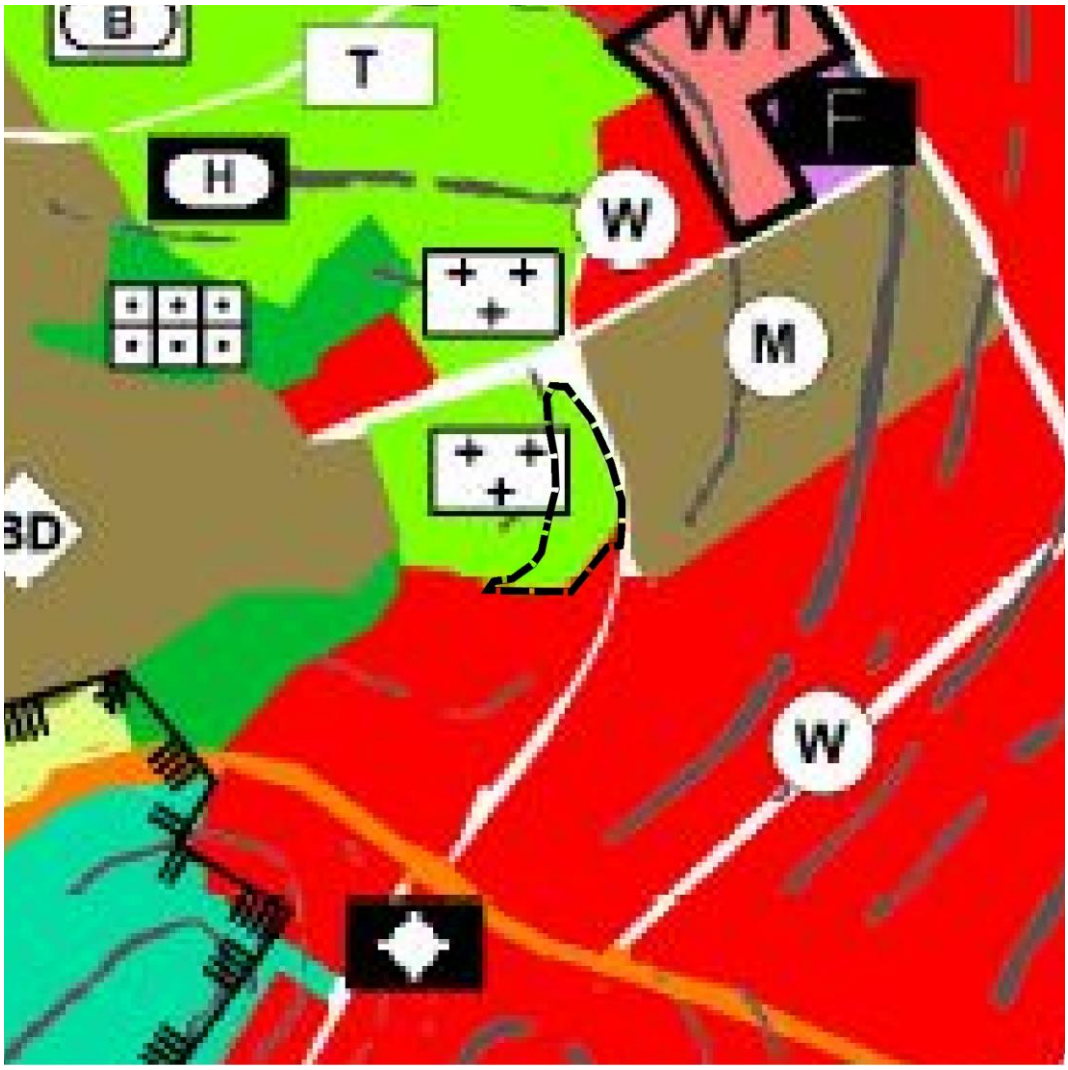

Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 09.12.2005 stellt den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Der Flächennutzungsplan ist vor diesem Hintergrund nach der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 sind nicht bekannt.

4 Notwendigkeit der Aufstellung

Wie unter Kapitel 1 Ziele und Zwecke schon ausgeführt, werden die aufgrund veränderter Bestattungsgewohnheiten im B-Plan Nr. 6 noch als Friedhofsflächen ausgewiesenen Flächen nicht mehr für diesen Zweck benötigt. Für die obsolet gewordenen Flächen ist eine adäquate Nachnutzung zu bestimmen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnungsbau in Waldeck bietet es sich an, diese Fläche im unmittelbaren Einzugsbereich der Kernstadt Waldeck mit Wohnungen nachzunutzen und damit die Innenentwicklung der Stadt Waldeck zu stärken. Im näheren Umfeld befinden sich Baulücken, die aber nicht am Markt sind und absehbar von den Eigentümern nicht verkauft werden. Insofern stehen diese Grundstücke der Stadt Waldeck für die verfolgte Strategie der Verdichtung und Innenentwicklung im Kernbereich nicht zur Verfügung. Somit ist es für die Gemeinde Waldeck notwendig, Flächen die sich im Eigentum der Stadt befinden, für die Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Zudem liegt die Fläche in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Waldeck in fußläufiger Erreichbarkeit zum Marktplatz mit den entsprechenden Angeboten zur Nahversorgung, die durch die wohnbauliche Nachverdichtung im Kern gestärkt werden sollen. Für die Fläche des Plangeltungsbereiches gibt eine konkrete Nachfrage zum Erwerb und zur Bebauung der Fläche. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind unmittelbar an das vorhandene Straßen- und Infrastrukturnetz angebunden. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da keine neuen Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden und die vorhanden technischen Infrastrukturen nachhaltig genutzt.

5 Bestand

5.1 Nutzung / Festsetzungen im Bestand

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind unbebaut. Der B-Plan Nr. 6 setzt Friedhofserweiterungsflächen fest und bestimmt eine Reihe von Bäumen zum Erhalt.

5.3 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flächen sind über die Schulstraße voll erschlossen und mit allen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) versorgt. Die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz wird nicht verändert. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der geänderten Nutzung nicht zu erwarten.

6 Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der B-Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „An Schindegraben“ setzt für die gesamte Fläche ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit wird relativ weit formuliert, um in der Lage unmittelbar an der Kernstadt ein breites Feld möglicher Nutzungsoptionen - auch im Sinne vielfältiger, wohnverträglicher Nutzungen - zu ermöglichen. Bei der Bestimmung von GRZ und GFZ wurde das Normalmaß für eine zweigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gewählt, um auch hier eine adäquate Nutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen, die sich zudem an den Dichten der angrenzen Wohnbauflächen westlich der Schulstraße orientiert. Auch die Bestimmung der Gesschossigkeit mit zwei Vollgeschossen reflektiert die Höhe der angrenzenden Bebauungen. Im (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO sowie nach § 17 BauNVO von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO von 0,6, bei einer zweigeschossigen Bauweise, festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sein sollen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1,2,3 BauNVO: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3. BauNVO sollen zulässig sein: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig und werden somit nicht Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 „Am Schindegraben“.

6.4 Infrastruktur

Mit der vorgesehenen Planung findet keine Veränderung der Infrastruktur statt.

6.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem bleibt unverändert. Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die privaten Flächen. Aufgrund der schwierigen Topographie ist die Erschließung der Flächen nur über die Schulstraße vorgesehen. Die Feinerschließung der Grundstücke soll privat erfolgen. Der Stadt Waldeck entstehen dahingehend keine Erschließungskosten.

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

Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 „Am Schindegraben“ führen zu Inanspruchnahme von bisher teil- oder unversiegelten Flächen. Im Rahmen der Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht vorgesehen, um die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu privilegieren.

Der B-Plan setzt dennoch grünordnerische Maßnahmen fest, um ein Mindestmaß an Ausgleich für den Eingriff sicher zu stellen. Zum einen werden die im B-Plan Nr. 6 festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume entlang der Schulstraße gesichert. Da der aktuelle Bestand der Bäume mit den festgesetzten Bäumen des B-Plans Nr. 6 aus 1991 nicht mehr übereinstimmen, wurde eine private Grünfläche festgesetzt, die die im zu ändernden Plangeltungsbereich festgesetzten Baumstandorte umfasst. Hier wurde bestimmt, dass die bestehenden Bäume mit einem Mindestumfang von 30 cm zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind. Müssen Bäume aufgrund notwendiger Zufahrten und Erschließungen beseitigt werden, so sind Ersatzpflanzungen von mindestens 3 standortgerechten, einheimischen Bäumen mit einem Stammumfang von 16 -18 cm festgesetzt. Damit soll ein deutlicher Anreiz geschaffen werden, die notwendigen Zufahrten von der Schulstraße im Sinne des Baumschutzes zu minimieren bzw. zu optimieren.

Als allgemeine grünordnerische Maßnahme auf den Grundstücken wurde festgesetzt, dass pro angefangene 300 qm Grundstück ein standortgerechter, einheimischer Baum mit dem Stammumfang von 12-14 cm gepflanzt und dauerhaft zu erhalten ist. Die erhaltenen Bäume sind auf die Pflanzfestsetzung anzurechnen. Damit soll ein Anreiz gesetzt werden, die Bestände zu erhalten, ohne detailliert in die Nutzung der Grundstücksflächen einzugreifen.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmale

Bei Funden von Bodendenkmalen (gemäß § 19ff 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.

Heilquellenschutzgebiet

Die beplante Fläche liegt in den Zonen IV u. D des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen.

Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten sind die Richtlinien und Arbeitshilfen: „Bodenschutz in der Bauleitplanung, Februar 2011“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“ sowie „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, 2018“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu berücksichtigen.