

STADT WALDECK



Bebauungsplan Nr. 11 „Werbaer Straße“ Stadtteil Sachsenhausen

Stand: Satzung

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

Bebauungsplan Nr. 11 „Werbaer Straße“ Stadtteil Sachsenhausen der Stadt 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	6
3.3	Verhältnis zu externen und internen Planungen	7
4	Notwendigkeit der Aufstellung	7
5	Bestand.....	8
5.1	Nutzung / Festsetzungen im Bestand	8
5.2	Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	8
5.3	Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen	8
6	Planung	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.2	Bauverbotszone.....	9
6.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	12
6.4	Infrastruktur.....	12
6.5	Verkehrserschließung	12
6.6	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	12
6.7	Gestalterische und sonstige Festsetzungen.....	13
8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	14
9	Anlage 1:	16

Inhaltlicher Teil

1 Ziele und Zwecke

Der Stadtteil Sachsenhausen verfügt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne nur noch über ein sehr eingeschränktes Kontingent an verfügbaren Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Auf der Rüdde“ im Jahr 1997 erfolgte für den Stadtteil Sachsenhausen die letzte Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnbauflächen. In der jüngsten Vergangenheit ist der Trend zu beobachten, dass eine Vielzahl von innerörtlichen Baulandpotentialen – die sich vornehmlich in Privatbesitz befinden – aktiviert werden konnten. Gleichfalls ist es der Stadt Waldeck gelungen, die vorhandene Infrastruktur innerhalb des Stadtteils Sachsenhausen zu sichern. Hervorzuheben ist hierbei der derzeitige Ausbau des Schulstandortes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 11 „Werbaer Straße“ – Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck (im Folgenden B-Plan genannt). Angesichts der sehr positiven Entwicklung des Stadtteils Sachsenhausen besteht für die Stadt Waldeck die Notwendigkeit, ein attraktives und kurzfristig verfügbares Baulandangebot zur Verfügung zu stellen, um Bauwillige mit Zugangsgedanken dauerhaft an die Kommune binden zu können. An die Stadtverwaltung wurden bereits 16 verbindliche Interessensbekundungen für den Kauf eines Grundstücks für die geplante Neubaufläche gestellt. Auch bei einer potentiellen Ausschöpfung der Innenentwicklungsflächen, die sich jedoch alle im Privatbesitz befinden und somit von der Stadt Waldeck nicht aktiviert werden können, können die Baulandgesuche im Stadtteil Sachsenhausen derzeit nicht bedient werden. Zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und der damit im Zusammenhang stehenden notwendigen Ansiedelung weiterer Bürgerinnen und Bürger sind auch Kommunen mit sinkenden Einwohnerzahlen auf eine durch die Gemeinde steuerbare Baulandentwicklungspolitik angewiesen. Deshalb ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Sachsenhausen notwendig, im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche kommunale Grundstücke für Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich, bis auf die Flächen im Süden des Warteweges, im Eigentum der Stadt Waldeck. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (im Folgenden FNP genannt) als Wohnbauflächen Planung mit den Ordnungsnummern W2 und W4 (teilweise) dargestellt. Sie befinden sich im direkten räumlichen Anschluss an den Siedlungskörper und sind von den Straßen „Werbauer Straße“ im Westen und dem „Warteweg“ im Süden umschlossen. Im Osten grenzen bereits entwickelte Wohnbauflächen an. Insofern stellt die Entwicklung der Flächen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar; zugleich ist die Anbindung an das örtliche Erschließungssystem und

Infrastrukturnetz bereits gewährleistet. Die Einbeziehung der Teilfläche südlich des Wartewegs, im Bereich der als W4 dargestellten Fläche, ist städtebauliche sinnvoll, da diese von der bestehenden Straße aus direkt an alle Versorgungsmedien angeschlossen ist und keine zusätzlichen Flächen für die Erschließung benötigt werden. Die zweiseitige Bebauung des Wartewegs ist im weiteren Verlauf nach Osten im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als gewerbliche Fläche dargestellt. Insofern erfolgt hier eine sinnvolle Entwicklung und Abgrenzung des Siedlungsrandes des Stadtteils Sachsenhausen nach Süden.

Insgesamt werden für den Stadtteil Sachsenhausen im FNP drei Wohnbauflächen Planung dargestellt. In Bezug zu den Wohnbauflächen Planung mit den Ordnungsnummer W3 und W4 ist folgendes festzustellen: Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche Planung mit der Ordnungsnummer W3 ist bereits entwickelt, hier befindet sich der Neubau des DRK Seniorenzentrums. Die Wohnbaufläche Planung mit der Ordnungsnummer W4 befindet sich im Süden der Wohnbebauung an die Straße „Warteweg“. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche in Richtung Süden, über die in diesem Verfahren geplante geringfügige Arrondierung in Bereich des Wartewegs, wird jedoch von der Stadt Waldeck nicht mehr verfolgt, die Flächen werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Vor diesem Hintergrund stellt die Entwicklung des Plangeltungsbereiches die beste Alternative dar, die Ziele und Zwecke der Planung in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind im rechtsgültigen FNP der Stadt Waldeck bereits als Wohnbaufläche Planung dargestellt. Der aufzustellende B-Plan ist somit aus dem rechtsgültigen FNP als entwickelt zu beurteilen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst das Flurstück 16/5 und teilweise das Flurstück 3, Flur 37 der Gemarkung Sachsenhausen.

Die Flächen sind innerhalb des rechtsgültigen FNP als Entwicklungsfläche Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 17.260 qm.

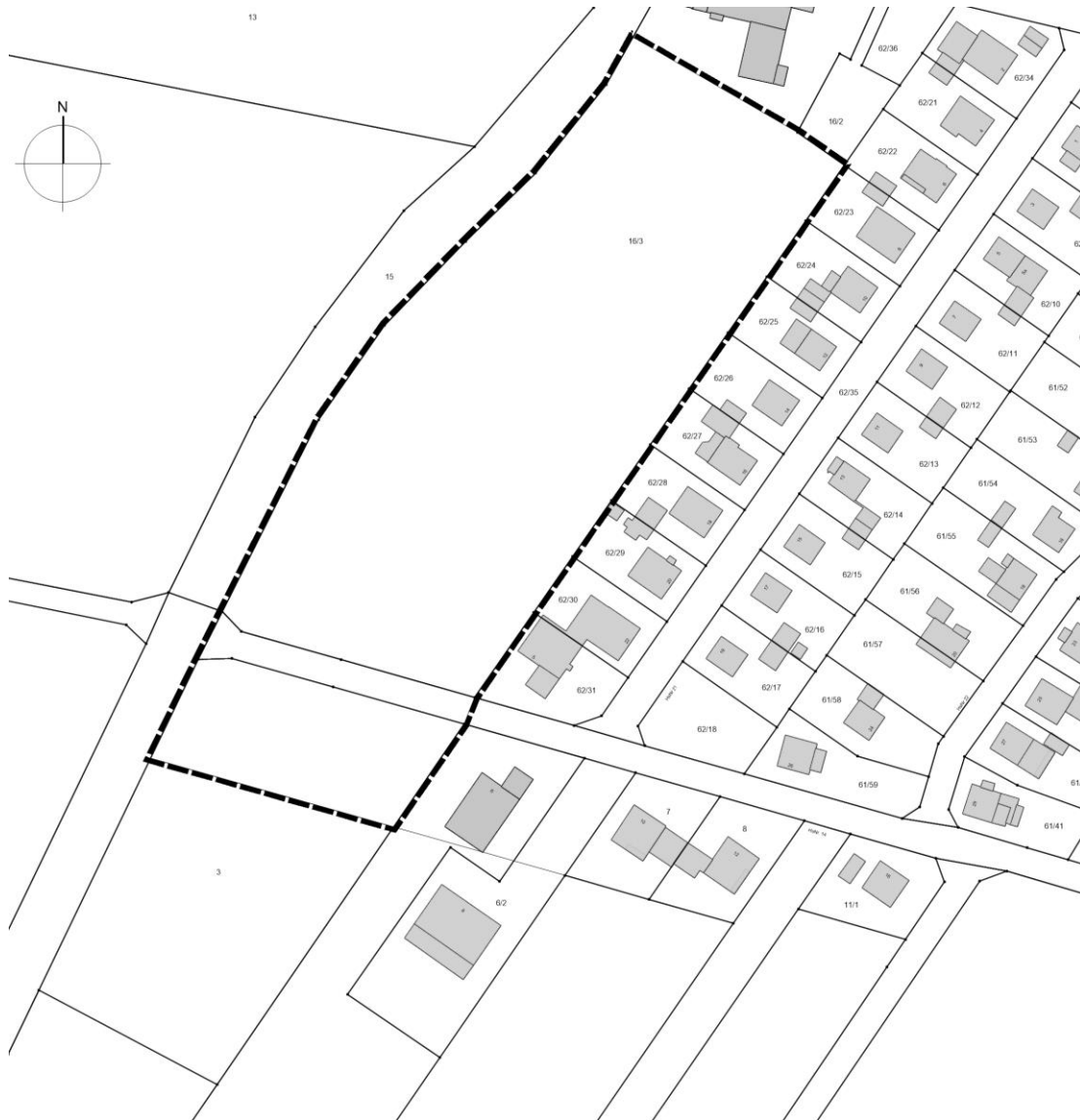


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der B-Plan soll als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Plangeltungsbereich schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB erfüllt. 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.

Das Gutachten zur „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen“ durch das Landschaftsplanungsbüro Wette+Gödecke ist in der Anlage beigelegt.

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionalplan Nordhessen stellt den Planbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar. Planerische Konflikte des B-Plans 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 FNP stellt den Geltungsbereich als Entwicklungsfläche Wohnen W2, W4 (teilweise) dar. Die mit der Aufstellung des B-Plans beabsichtigte Nutzung ist insofern als aus den Zielen des FNP entwickelt anzusehen.

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 sind nicht bekannt.

4 Notwendigkeit der Aufstellung

Wie unter Kapitel 1 Ziele und Zwecke schon ausgeführt, sollen die Flächen des Plangeltungsbereiches – der Darstellung im FNP folgend – als Wohnbauflächen entwickelt werden. Aufgrund der wieder gestiegenen Nachfrage nach Wohnungsbau bietet es sich an, diese Fläche im unmittelbaren Einzugsbereich des Ortskernbereiches von Sachsenhausen im direkten Zusammenhang bebaute Ortsteile einer Wohnnutzung zuzuführen und damit die Innenentwicklung der Stadt Waldeck zu stärken. Zudem grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an das Schulzentrum an. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich das Versorgungszentrum in der Wildunger Straße mit den entsprechenden Angeboten zur Nahversorgung, die durch die wohnbauliche Nachverdichtung gestärkt werden sollen. Für die Fläche des Plangeltungsbereiches gibt es 16 konkrete Nachfragen zum Erwerb und zur Bebauung. Diese hohe Anzahl an Bauwilligen kann nicht durch Innenentwicklungsflächen abgedeckt werden. In Frage kommende Innenentwicklungsflächen nördlich des Seniorenzentrums (4 Baulücken) liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 6, der im Jahr 1979 Rechtskraft erlangt hat. Diese Flächen befinden sich im Privatbesitz und sind daher durch die Stadt Waldeck nicht aktivierbar. Gleiches gilt für unbebaute Bereiche nordöstlich des Plangeltungsbereiches (Sommerhaben, Talstraße, Hochstraße). Dieser Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1, der im Jahr 1965 seine Rechtskraft erlangte. Augenscheinlich vorhandene Baulücken befinden sich zudem größtenteils innerhalb einer bauplanungsrechtlich gesicherten Friedhofserweiterungsfläche. Der Plangeltungsbereich stellt für den Ortsteil Sachsenhausen, der neben Waldeck einer der beiden prosperierenden Stadtteile der Stadt Waldeck darstellt, die einzige Fläche dar, auf der über das kommunale Eigentum eine bedarfsgerechte Steuerung der Nutzung und des Verkaufs der Flächen erfolgen kann.

Obschon die Flächen als Entwicklungsfläche Wohnen im FNP dargestellt sind, kommt eine Genehmigung von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB nicht in Betracht. Vor diesem Hintergrund ist eine Bebaubarkeit des Bereiches nur über einen Bebauungsplan herstellbar.

5 Bestand

5.1 Nutzung / Festsetzungen im Bestand

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind unbebaut. Die Flächen sind planungsrechtlich unbestimmt.

5.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind über die „Werbaer Straße“ und den Warteweg erschlossen und mit allen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) versorgt. Die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz wird nicht verändert. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der geplanten Nutzung mit ca. 20 Grundstücken nicht zu erwarten und kann über die Bestandsstraßen problemlos abgewickelt werden.

5.3 Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen

Zur Prüfung der Zulässigkeit des B-Planverfahrens auf Außenbereichsflächen erfolgte im November 2019 eine Begehung und Bewertung der Flächen durch das Landschaftsplanungsbüro Wette+Gödecke. Im Ergebnis wurde die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB festgestellt. Naturschutzfachliche Belange stehen dem Verfahren insofern nicht im Wege. Zur detaillierten Bewertung siehe Anlage: „Bebauungsplan „Werbaer Straße“ Stadt Waldeck – Sachsenhausen. Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen“ Wette+Gödecke 11/2019.

6 Planung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der B-Plan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist auf den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Analog zur städtebaulichen Entwicklung des westlich anschließenden Wohnbaugebietes erfolgt die Ausweisung der Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans daher gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Auf dieser Grundlage wird bestimmt, dass zur Ausdifferenzierung der Arten der Nutzungen zur Begrenzung auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen folgende gemäß § 4 Abs. 2

BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung von nicht störenden Handwerksbetrieben bleibt Bestandteil des Bebauungsplans, sofern die nicht störenden Handwerksbetriebe der Wohnnutzung untergeordnet ist.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Arten der Nutzungen keine Wohnnutzungen darstellen und somit mit § 13b Satz 1 BauGB (ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen) nicht vereinbar sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das Maß von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für die Baugebietsart Allgemeine Wohngebiete (WA) deutlich unterschritten. Das direkte städtebauliche Umfeld des Plangeltungsbereiches ist geprägt durch eine Siedlungsstruktur mit Grundstücksgrößen im Bereich zwischen ca. 600 bis 800 qm. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sollen sich mit einer Körnigkeit entwickeln, die sich am umgebenden Bestand orientiert. Um vor diesem Hintergrund den Versiegelungsgrad auf ein maximal notwendiges Maß zu reduzieren, wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert. Ausgehend von einer mittleren Grundstücksgröße von 650 qm ergibt sich hieraus die Möglichkeit zur Realisierung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 162,5 qm. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zum 50 vom Hundert überschritten werden. Für das angeführte Referenz-Baugrundstück mit einer Fläche von 650 qm ergibt sich hieraus eine zulässige Flächenversiegelung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen in einem Umfang von 81,25 qm.

Die Bestimmung der Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen reflektiert die Höhe der angrenzenden Bebauungen.

6.2 Bauverbotszone

Der Geltungsbereich befindet sich entlang der Kreisstraße Nr. 20 im Netzknotenabschnitt von 4719 003 nach 4720 021 von ca. Kilometer 2,105 bis ca. Kilometer 2,340 außerhalb der Ortsdurchfahrt von Waldeck-Sachsenhausen.

Zur Sicherung eines etwaigen Ausbaus der Kreisstraße ist gemäß des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) eine Bauverbotszone – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

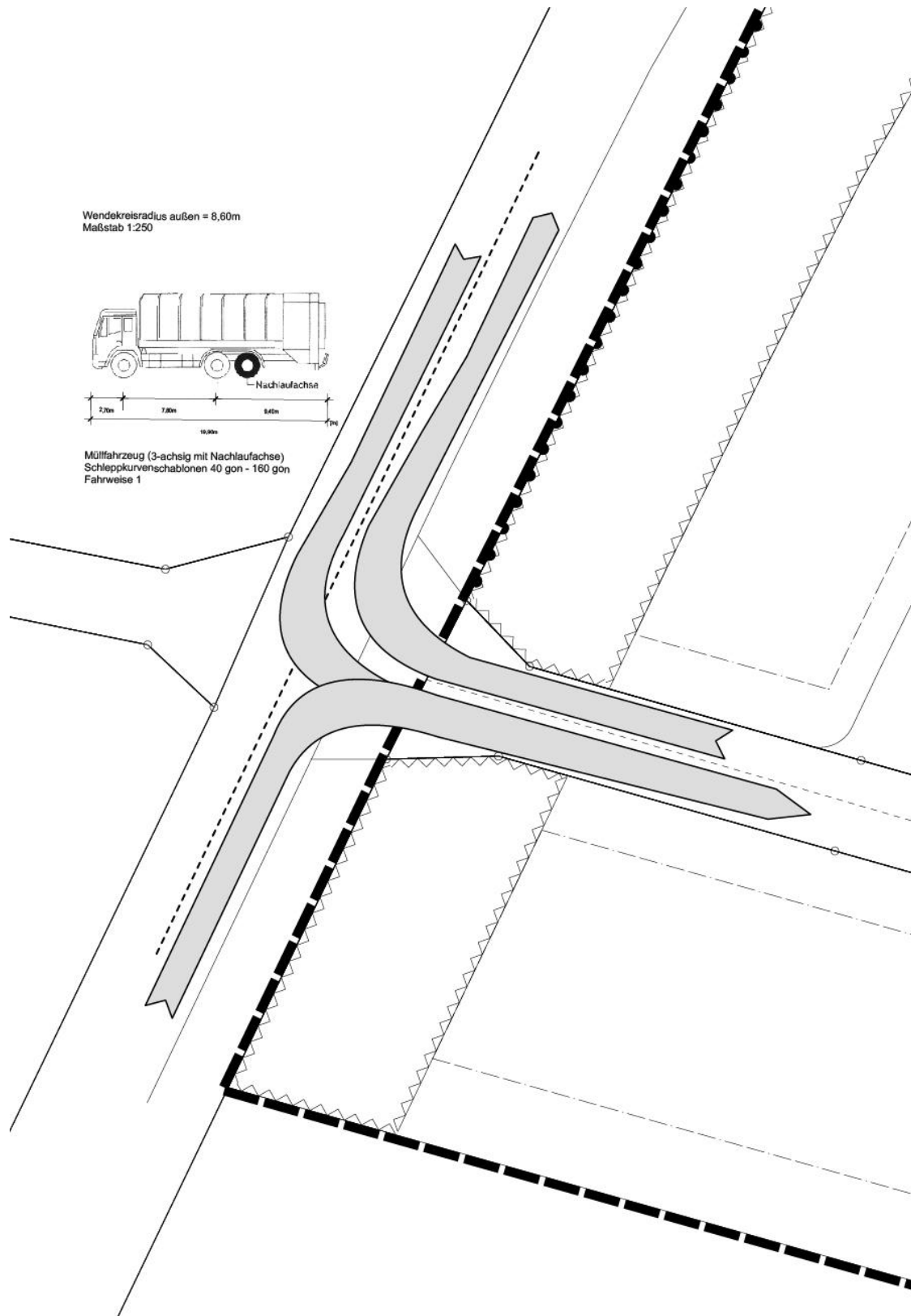
der Kreisstraße- festzulegen. Die Bauverbotszone ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Das Bauverbot gilt auch für Baunebenanlagen wie Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, PKW-Stellplätze und Werbeanlagen.

Zusätzlich wurden in der Planung die benötigten Sichtdreiecke markiert. Innerhalb dieser dürfen außer Zäunen, Wällen, Sichtschutzzäunen, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahn zulässig. Die aktuelle verkehrstechnische Situation mit Tempo 100 erfordert ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 200 m. Die sich dadurch ergebende, freizuhaltende Zone betrifft auch die Gartenflächen einiger Grundstücke und führt, neben den oben aufgeführten, zu zusätzlichen Einschränkungen in den ohnehin von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Daher sollte, nach Fertigstellung des B-Plans und Beginn der baulichen Umsetzung des Baugebietes, die verkehrstechnische Situation beim technischen Ausbau der Kreuzung angepasst werden. Hierfür gibt es zwei mögliche Anpassungen: Zum einen die Einrichtung eines Stoppschildes (Zeichen 206) und einer Haltelinie (Zeichen 294) am Ende des Wartewegs. Damit würden das Sichtdreieck und die Einschränkungen auf den Gartenflächen der Grundstücke entfallen. Eine andere Alternative ist die Begrenzung der Geschwindigkeit auf der Werbaer Straße zwischen dem Warteweg und dem Ortsschild auf 70 oder 50 km/h. Die Reduzierung auf 70 km/h würde ein Sichtdreieck mit 110 m Schenkelmaß erfordern, die Reduzierung auf 50 km/h eines mit 70 m Schenkelmaß. In beiden Fällen würde die freizuhaltende Zone nicht mehr die Gartenflächen der Grundstücke betreffen. Die einfachste Möglichkeit wäre hier der Versatz des Ortsschildes vor die Kreuzung Werbaer Straße und Warteweg. Dies würde zusätzlich die Lärmbelastung im neuen Wohngebiet reduzieren. Außerdem würde es die aktuell kurze Abstufung zwischen der Landstraße (100 km/h), dem Ortsschild (50 km/h) und dem Schulbereich (30 km/h) deutlich entzerren und zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Schüler*innen führen.

Hierzu wurde bereits am 15.10.2020 ein Gespräch mit Hessen Mobil geführt. Aus Sicht von Hessen Mobil ist eine Versetzung möglich, aber erst nachdem das Gebiet bebaut ist. Lediglich die Planung und Ausweisung eines Baugebietes sei laut Hessen Mobil für die Ortsschildversetzung nicht ausreichend.

Die textliche Festsetzung zur Freihaltung der notwendigen Sichtbereiche für Tempo 100 entfällt mit der Veränderung der verkehrstechnischen Situation im oben genannten Sinne.

Beim technischen Ausbau der Kreuzung sind die Wendekreisradien eines 3-achsigen Müllfahrzeugs mit Nachlaufachse zu berücksichtigen. Innerhalb der als Verkehrsflächen dargestellten Bereiche ist dies problemlos möglich. Siehe Abbildung:



6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das städtebauliche Umfeld des Plangeltungsbereiches ist geprägt durch Wohnbebauung in Form der Typologie der Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das neue Baugebiet soll sich hinsichtlich seiner Dichte und Art der baulichen Nutzung in das Umfeld einfügen. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten und Doppelhäusern mit maximal einer zulässigen Wohneinheit dient dazu, den Flächenbedarf zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs auf privaten Bauflächen zu begrenzen, um einer nicht gewünschten Versiegelung der Flächen über das notwendige Maß hinaus entgegenzuwirken. Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird gleichzeitig einem Parkplatzdruck innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entgegen gewirkt.

6.4 Infrastruktur

Mit der vorgesehenen Planung findet keine wesentliche Veränderung der Nachfrage nach neuer Infrastruktur statt. Entgegen der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplans (Siedlungserweiterungsfläche W4) soll im Süden des Warteweges bis auf eine arrondierende Bebauung keine weitere städtebauliche Entwicklung stattfinden. In dieser Folge beschränkt sich die Siedlungserweiterung innerhalb der Fläche W4 auf zwei Wohngebäude.

6.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem bleibt unverändert und erfolgt nördlich über einen Anschluss an die Werbaer Straße und südlich an den Warteweg. Die Erschließung der nördlich an den Warteweg anschließenden Flächen (Siedlungserweiterungsfläche W2) erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite 6,50 Metern. Diese Breite lässt das einseitige Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu und gewährleistet eine ausreichende Ausnutzbarkeit zur Abwicklung der fußläufigen Verkehre. Im Nord-Westen des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg die Anbindung des neuen Baugebietes an das angrenzende Fußwegesystem. Hierdurch wird gleichzeitig eine fußläufig sichere Anbindung des Baugebietes an den in direkter Nachbarschaft gelegenen Schulstandort gewährleistet.

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

Die Festsetzungen des B-Plans führen zu Inanspruchnahme von bisher teil- oder unversiegelten Flächen. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB. Insofern erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren analog zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung. 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.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden die folgenden Pflanzgebote Nr. 1 und Nr. 2 festgesetzt.

1. Pro angefangene 200 qm versiegelte Fläche ist ein standortgerechter, einheimischer Baum Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die Pflanzgebote gelten auch für die Grundstücke, die durch die Bauverbotszone berührt werden. Des Weiteren werden zur Wahrung der dörflichen Anmutung der Grundstücke, aus Gründen der Minimierung der Versiegelung und zur Sicherung einer größeren Artenvielfalt, Steingärten in den Vorgartenzonen ausgeschlossen.

Mindestens 50 Prozent der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit dieser Festsetzung soll zum einen einer unverhältnismäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen und sonstigen befestigten Flächen entgegengewirkt werden, zum anderen dient diese Festsetzung vor allem auch der Sicherung der Möglichkeit, dass auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken direkt zu versickern.

6.7 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer eignen sich in besonderer Weise zur Anlage von begrünten Dachflächen. Diese können dazu genutzt werden, anfallendes Regenwasser zu speichern. Gleichzeitig wirken Gründächer der Überwärmung von Siedlungsbereichen entgegen. Mit der Festlegung, dass nur flachgeneigte Dächer ab einer Fläche von 15 qm als Gründächer anzulegen sind, können Nebengebäude wie Gartenschuppen, Gewächshäuser, usw. mit herkömmlichen Dächern errichtet werden.

Durch die versickerungsfähige Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten soll innerhalb des neuen Baugebietes gewährleistet werden, dass ein möglichst großer Anteil des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

Um eine Blendwirkung von Photovoltaikanlagen für Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße auszuschließen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Photovoltaikanlagen so auszurichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf die Kreisstraße ausgehen.

8 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.

Bodenschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches herrschen sandig-lehmige Bodenarten aus Verwitterungsböden vor. Die Böden werden der Bodeneinheit der Kolluvisole mit Pseudogley-Kolluvisolen zugeordnet und als carbonatarm gewertet. Eine besondere Gefährdung hinsichtlich Bodenerosion ist nicht ausgeprägt.

Die Ackerzahlen umfassen eine Spanne von 30 – 50, was einer geringen bis mittleren Bewertung zuzuordnen ist. Hinsichtlich der Feldkapazität werden ebenso geringe ($>130 - \leq 260$ mm) bis mittlere ($>260 - \leq 390$ mm) Werte erreicht. Geringere Feldkapazitäten sind im nördlichen und südlichen Abschnitt des Plangebiets vertreten. Das Ertragspotenzial richtet sich u.a. nach der Feldkapazität, sodass im Norden und Süden des Plangebiets ein mittleres Ertragspotenzial erreicht wird. Im Zentrum des Geltungsbereichs wird das Ertragspotenzial dagegen als hoch bewertet. Das Nitratrückhaltevermögen der Böden wird im gesamten Plangebiet als niedrig klassifiziert. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung erreicht Werte von 2 (gering) bis 3 (mittel), sodass dem Boden eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zugerechnet werden kann. Eine besondere Schutzwürdigkeit, die sich aus einer besonderen Ausprägung der Bodeneigenschaften ableiten lässt, ist nicht erkennbar. Zudem ist die Ausbildung von seltenen oder kulturhistorischen Böden nicht gegeben (bekannt). Da die Böden aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, ist zudem mit einer gewissen anthropogenen Überprägung der natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen zu rechnen, die sich durch den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie einer oberflächennahen Bodenbearbeitung ergibt.

Das Plangebiet weist derzeit einen geringen Versiegelungsgrad in Form einer asphaltierten Straße auf, welche das Gebiet von West nach Ost quert. (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriff: 07.08.2020)

Durch Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die Anlage einer Zufahrtsstraße und die Errichtung der Wohnhäuser, wodurch ein Eingriff auf das Schutzgut Boden erzeugt wird. Durch Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,25 ist jedoch innerhalb der einzelnen Baugrundstücke ein hoher Grünflächenanteil gegeben, in welchen die natürlichen Bodenfunktionen weiterhin vorherrschen. Um die Beeinträchtigungen auf

das Schutzgut Boden zu minimieren, sind die nachfolgenden Maßnahmen gem. DIN 18915 und DIN 19731 im Zuge der Bauausführung anzuwenden.

- * Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- * Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z.B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere der unbeeinträchtigteren Böden sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- * Baustraßen sind ausschließlich auf Flächen anzulegen, welche im Zuge der weiteren Baumaßnahme versiegelt werden (Straßen, Baufelder o.ä.). Besonders in Bereichen zukünftiger Grünflächen sind Bodenverdichtungen, eine Befahrung mit Baufahrzeugen und Ablagern von Baumaterialien zu vermeiden.
- * Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese bis zur Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- * Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- * Die im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind soweit möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.
- * Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend zu beseitigen.
- * Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollten eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt

(vergraben, verbrannt) werden. Der Boden ist auf Lager- und Arbeitsflächen vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton zu schützen.

- * Anfallender Erdaushub, der nicht auf dem Grundstück wiedereingebaut werden kann, ist unter Beachtung der LAGA – Empfehlungen anderweitig ordnungsgemäß zu entsorgen.

9 Anlage 1:

**Bebauungsplan „Werbaer Straße“ Stadt Waldeck - Sachsenhausen „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen“
Wette+Gödecke 11/2019**