



**NATIONALPARK STADT WALDECK**

**Bebauungsplan Nr. 3 „Gegen der Stadt“, Ortsteil Freienhagen  
1. Änderung**

**Stand: Entwurf - Mai 2022**

## **Begründung**

nach § 2a BauGB

### **Auftragnehmer**

Arbeitsgruppe Stadt  
Leipziger Straße 99  
34123 Kassel  
Telefon 05 61 - 77 83 57  
E-Mail [mail@ag-stadt.de](mailto:mail@ag-stadt.de)

### **Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken  
Dipl.-Ing. Marco Link

# Inhaltsverzeichnis

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ – Ortsteil Freienhagen

<b>1</b>	<b>Anlass - Ziele und Zwecke der Planänderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bisheriger Bebauungsplan .....	5
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Baugrenzen .....	7
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	7
4.5	Gestalterische und sonstige Festsetzungen .....	8
<b>5</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>10</b>



## **Inhaltlicher Teil**

### **1 Anlass - Ziele und Zwecke der Planänderung**

Der Plangeltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Freienhagen.

Den Anlass der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ bildet die Absicht der Nationalpark Stadt Waldeck, die innerhalb des Plangeltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen partiell zu ändern.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Gegen der Stadt“ beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hat sich weitestgehend vollzogen. Hinsichtlich des Erschließungssystems des Baugebietes ist festzustellen, dass sich die Anbindung zwischen dem Lerchenweg und der Manegoldstraße als nicht notwendig herausgestellt hat.

Durch die Aufhebung der zeichnerischen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche und Umwandlung als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) könnten zum einen drei zusätzliche Bauplätze im Innenbereich geschaffen und zugleich das Erschließungssystem in Bezug auf die Verringerung des Versiegelungsgrades des gesamten Baugebietes optimiert werden.

Mit einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ wird es auch möglich, die sehr eng gefassten Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachflächen für den Änderungsbereich neu zu fassen.

Durch die künftige Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung in Verbindung mit Flachdach als Gründach kann eine geringfügige höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden und zugleich den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz sowie der Retention von Niederschlagswasser bei zunehmenden Starkregenereignissen Rechnung getragen werden.

Wie dargestellt befinden sich die von der Planänderung betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 "Gegen der Stadt".

Der Bebauungsplan ist seit dem 15.03.1973 rechtskräftig. Das Erschließungssystem innerhalb des Plangeltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ wurde weitestgehend konform zu den zeichnerischen Festsetzungen entwickelt, die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der

Stadt“ sind zur Erschließung des Baugebietes obsolet. Insofern liegt mit der derzeit eingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung eine offenbar nicht mehr planerisch zu rechtfertigende Härte vor. Die dargelegte eingeschränkte Bebaubarkeit des Plangeltungsbereiches soll mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ behoben werden.

## 2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Freienhagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“. Von der Änderung des B-Plans werden die Flurstücke 19/19, 19/21, 19/22, 20/25, 20/26, 20/27, 20/28, 20/29 und 159 der Flur 32 in der Gemarkung Waldeck erfasst.

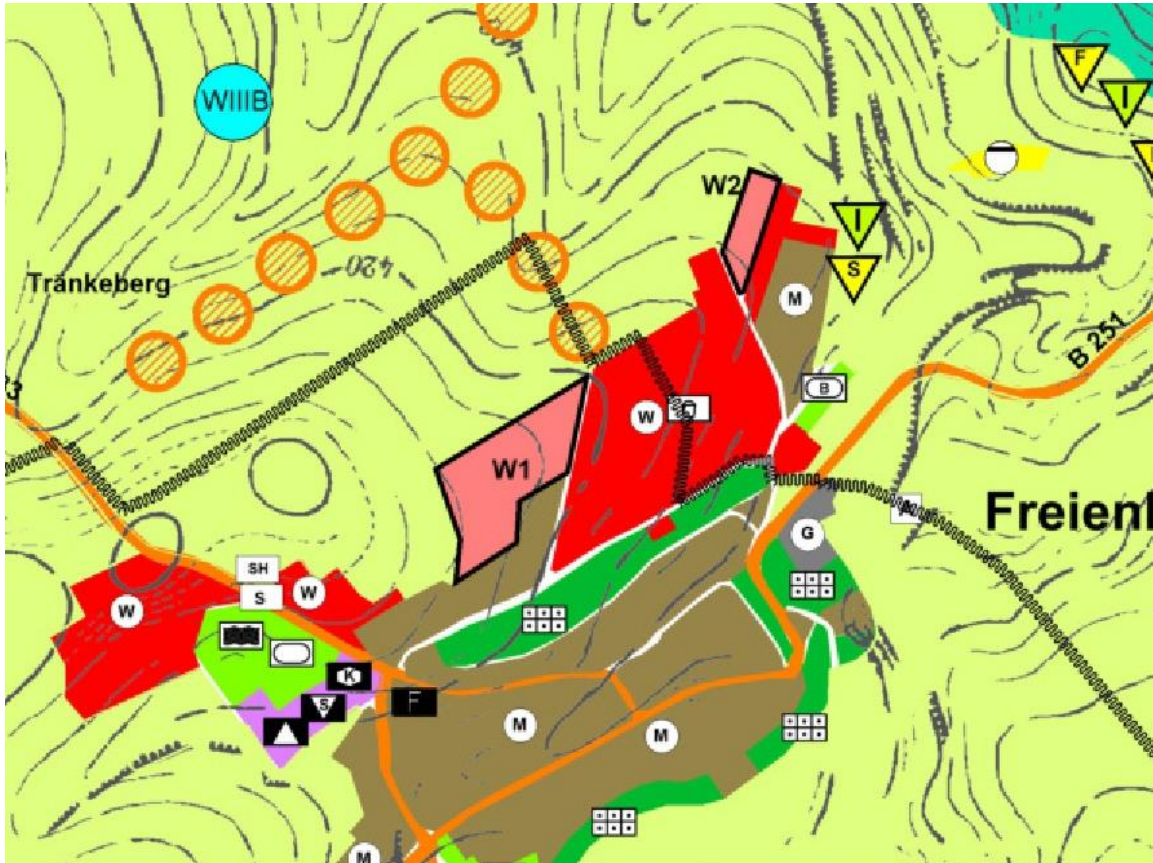


Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ – ohne Maßstab

### 3 Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

#### 3.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (nachfolgend FNP genannt) der Nationalpark Stadt Waldeck stellt die Fläche des Änderungsbereiches des B-Plans als Wohnbaufläche dar.

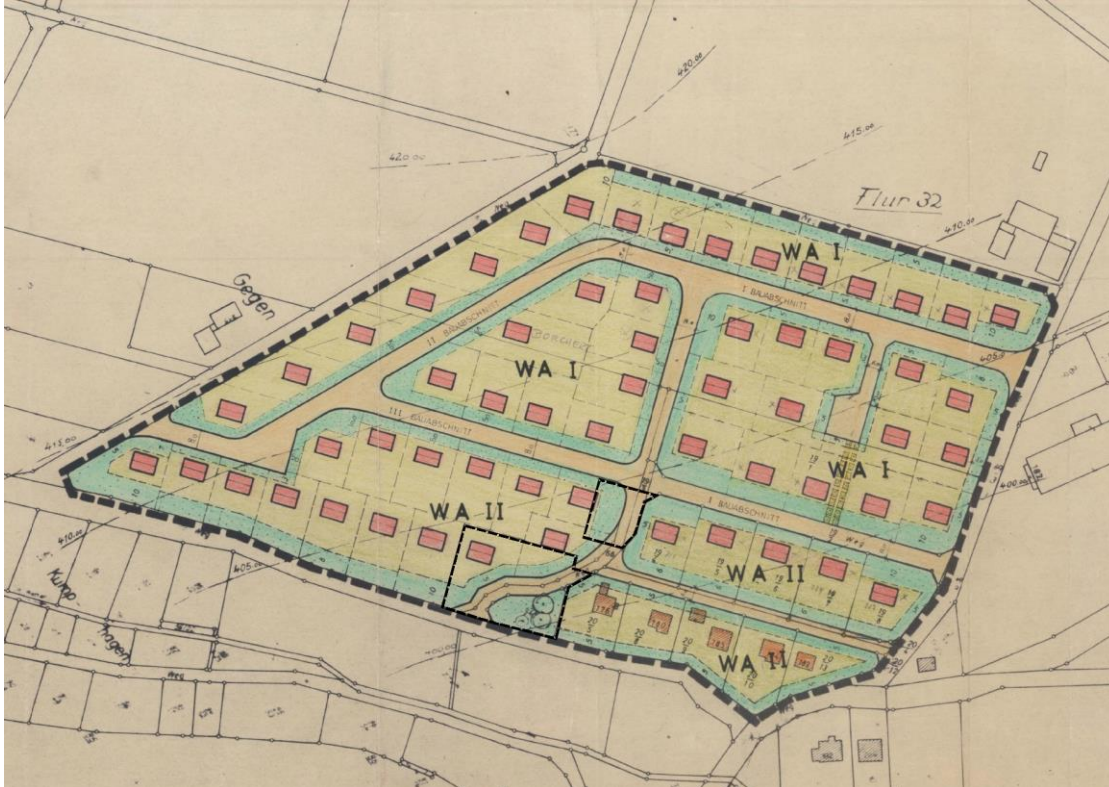


Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan– ohne Maßstab

Die vorliegende Planänderung ist aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.2 Bisheriger Bebauungsplan

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 3 „Gegen der Stadt“, Ortsteil Freienhagen, der am 15.03.1973 bekannt gemacht wurde.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ im räumlichen Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan– ohne Maßstab

Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ ersetzen für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Vorgängerplanes.



#### 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Freienhagen. Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung der Flurstücke als Wohnbaugrundstücke zur Realisierung von Einfamilienhäusern. Die Entwicklung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ist aufgrund der gegebenen Erschließungssituation nicht gewünscht. Zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der Lage und des Zuschnittes des Plangeltungsbereiches ohnehin nicht innerhalb des gegebenen städtebaulichen Kontextes zu entwickeln.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind deckungsgleich mit den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Somit wird gewährleistet, dass sich das Volumen der potentiell neu zu errichtenden Wohngebäude in die Körnigkeit des unmittelbaren städtebaulichen Kontextes einfügt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Hiermit wird der unter § 17 BauNVO empfohlene Orientierungswert ausgeschöpft. Die Zulässigkeit des Maßes des Orientierungswertes begründet sich aus der Größe der Baugrundstücke. Da die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt wird sowie die Geschossflächenzahl auf das maximale Maß von 0,6 definiert wird, ist eine städtebaulich verträgliche Einfügung der möglichen Gebäude in den vorhandenen, gewachsenen Kontext innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gegeben.

#### 4.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### 4.4 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 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.

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.

#### 4.5 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

Der Ursprungsbebauungsplan lässt als Dachform nur geneigte Dächer zu. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese sehr eng gefasste Vorgabe zur Dachformgestaltung für den Geltungsbereich nicht mehr in den Textlichen Festsetzungen verankert. Insbesondere 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 der Bauflächen gewährleistet werden, dass ein möglichst großer Anteil des Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

#### 5 Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung ermöglicht nicht erstmalig und ursächlich neue und zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Insbesondere werden keine zusätzlichen Flächen zur verkehrlichen Erschließung in Anspruch genommen.

## 6 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 Nationalpark Stadt Waldeck unverzüglich zu verständigen.

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

### **Bodenschutz**

Durch Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung des Versiegelungsgrads, wodurch ein Eingriff auf das Schutzgut Boden erzeugt wird. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind innerhalb des Ursprungsbebauungsplans überwiegend als Verkehrsflächen zur Herstellung einer Erschließungsstraße festgesetzt. Um die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zu minimieren, sind die nachfolgenden Maßnahmen gem. DIN 18915 und DIN 19731 im Zuge der Bauausführung bei der Errichtung der Wohngebäude 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- und 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.

## 6 Verfahren

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“, Ortsteil Freienhagen hinsichtlich der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nicht berührt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Vor diesem Hintergrund sind die Kriterien des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt. Da die Planänderung der intensiveren baulichen Nutzung durch die Reduzierung von Verkehrsflächen und deren Umwidmung in Bauflächen dient, ist sie als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Beteiligung wird (gem. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalpark Stadt Waldeck hat am XX.XX.202X die Aufstellung des Baubauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“, Ortsteil Freienhagen beschlossen. Dieser Beschluss wurde am XX.XX.202X bekannt gemacht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung der Nationalpark Stadt Waldeck den Entschluss gefasst, im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.