

**NATIONALPARKSTADT WALDECK**

**Bebauungsplan Nr. 7 „Am Komberg“, Ortsteil Höringshausen**

**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 zum Bebauungsplans Nr. 7 „Am Komberg“ – Ortsteil Höringhausen  
Nationalparkstadt Waldeck

<b>1</b>	<b>Anlass - Ziele und Zwecke der Planänderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen für Aufstellung des Bebauungsplans.....</b>	<b>3</b>
3.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Bestand .....	4
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Baugrenzen .....	8
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	8
4.5	Gestalterische und sonstige Festsetzungen .....	9
<b>5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>12</b>



## **Inhaltlicher Teil**

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Höringhausen.

Den Anlass der Planung bildet die Absicht der Stadt Waldeck, die Siedlungsfläche des Ortsteils Höringhausen um 3-4 Bauplätze für Einfamilienhäuser zu arrondieren. Der Ortsteil Höringhausen befindet sich unweit des Kernortes der Stadt Korbach. Vor diesem Hintergrund ist der Ortsteil, neben Sachsenhausen und Waldeck, ein sehr gut nachgefragter Wohnstandort, der in besonderer Weise dazu geeignet ist, junge Familien potentiell an die Stadt Waldeck zu binden. Alternative Entwicklungsflächen bestehen derzeit nicht.

Die sich im Eigentum der Stadt Waldeck befindlichen Flächen im direkten Anschluss an den bebauten Ortsteil zur Schaffung der neuen Wohnbauflächen befinden sich im südlichen Bereich einer im Flächennutzungsplan als potentielle Entwicklungsfläche für Mischbauflächen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist festzustellen, dass sich das direkte städtebauliche Umfeld in der Vergangenheit nicht in der Prägung von Mischbauflächen entwickelt hat. Die Stadt Waldeck hält daher auch nicht mehr an der mit der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen FNP beabsichtigten Entwicklung von Mischbauflächen im Osten des Ortsteils Höringhausen fest.

## 2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Höringhausen. Von dem Bebauungsplan werden die Flurstücke 80/9 und 80/8 der Flur 3 in der Gemarkung Waldeck erfasst.



Geltungsbereich des Bebauungsplans – ohne Maßstab

### 3 Rahmenbedingungen für Aufstellung des Bebauungsplans

#### 3.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die sich im Eigentum der Stadt Waldeck befindlichen Flächen befinden sich im südlichen Bereich der mit M1 bezeichneten Fläche. Diese ist im FNP als potentielle Entwicklungsfläche für Mischbauflächen dargestellt.



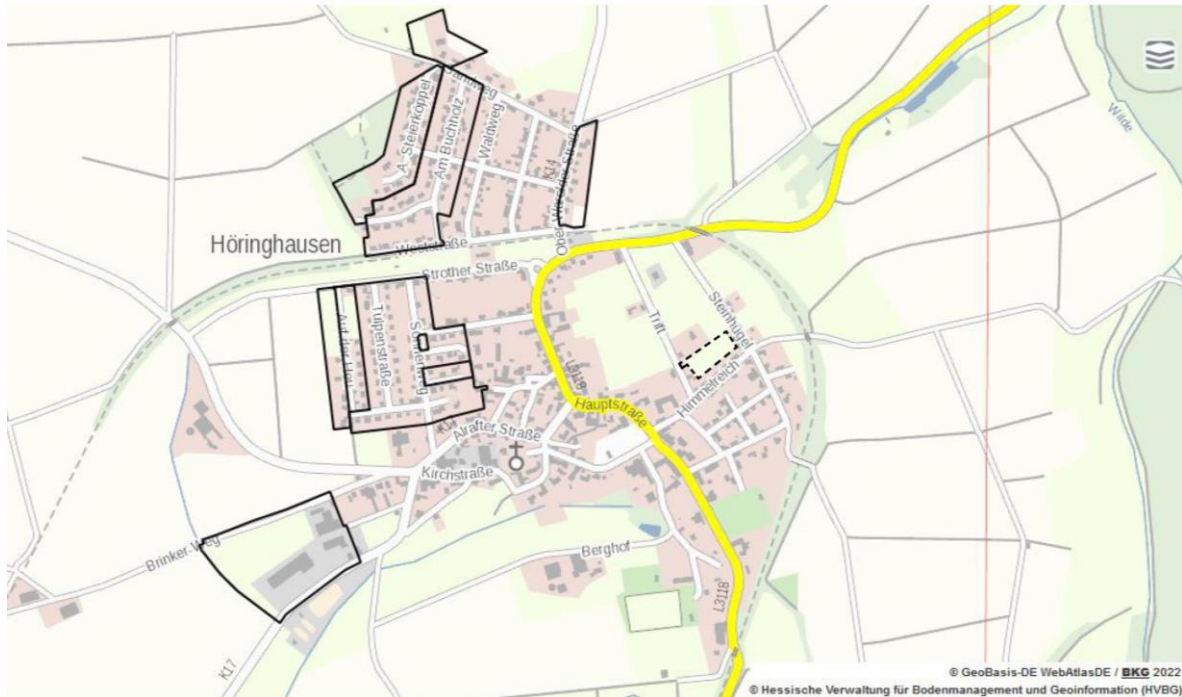
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan– ohne Maßstab

Aufgrund der Darstellung im FNP ist der aufzustellende Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Der FNP wird nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.2 Bestand

#### Siedlungsentwicklung Ortsteil Höringhausen



Bebauungspläne Ortsteil Höringhausen– ohne Maßstab

Quelle: <https://www.geoportalnordhessen.de/de/viewer-bplaene-waldeck-frankenberg.html>

Der Siedungsursprung von Höringhausen befindet entlang der Alrafter Straße und der Kirchstraße. Wie aus der Darstellung des FNP ersichtlich, ist annähernd die Hälfte der Siedlungsfläche als Mischbaufläche dargestellt. Dies begründet sich aus der ursprünglichen landwirtschaftlichen Prägung des Ortes. Aufgrund der Lage des Ortsteils Höringhausen im räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Korbach hat sich vor allem in der Phase nach dem Zweiten Weltkrieg ein Wandel in der Ausprägung der Siedlungsstruktur durch die nicht unerhebliche Ausweisung von Wohnbauflächen vollzogen. Diese Erweiterungen der Siedlungsfläche des Ortsteils konzentrieren sich vor allem auf den Norden und den Westen des Siedlungskörpers der Stadt. Diese Siedlungsentwicklungen wurde mit der Aufstellung von 5 Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnbauflächen gesteuert. Die Entwicklung dieser Wohnbauflächen hat sich weitestgehend vollzogen. Freie Flächen sind nur noch innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 1 aus dem Jahr 1964 vorhanden. Diese Flächen befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum und wurden seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1 nicht bebaut. Die Stadt Waldeck hat insofern derzeit keinen Zugriff auf Wohnbauflächen, um die hohe Nachfrage für den Ortsteil Höringhausen bedarfsgerecht bedienen zu können.

### **Planungsalternativen**

Der Ortsteil Höringhausen verfügt über keine Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich, die für eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen besser geeignet ist, als die Flächen des vorliegenden Plangeltungsbereiches. Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich innerhalb der mit M1 bezeichneten Entwicklungsfläche für gemischte Bauflächen. Damit hat die Stadt Waldeck diese Flächen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans nach Prüfung von etwaigen Alternativen dazu entschieden, diese Flächen potentiell in den Siedlungsbereich des Ortsteils zu integrieren. Da für eine geordnete und den Bedarfen entsprechende Weiterentwicklung des Ortsteils die weitere Entwicklung von gemischten Bauflächen nicht notwendig ist, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans nun rund die Hälfte der Entwicklungsflächen für gemischte Bauflächen als Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden. Somit erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Berichtigung des Flächennutzungsplans lediglich eine Anpassung der Planung zur Flächennutzung der Kommune.

### **Planraum und Kontext**

Der vorgesehene Plangeltungsbereich befindet sich im direkten nördlichen Anschluss der Bebauung entlang der Straße „Himmelreich“. Im Westen sowie Osten wird der Plangeltungsbereich durch im FNP als Mischbauflächen dargestellte Bereiche eingegrenzt. Obschon die sich im Westen und Osten anschließenden Siedlungsbereiche als Mischbauflächen darstellt, ist aufgrund der Ausprägung des Bestandes kein Gebietscharakter eines Dorfgebietes bzw. eine Mischgebietes erkennbar. Im Nordwesten grenzt der Plangeltungsbereich ebenfalls an zwei Liegenschaften an, die wohnbaulich genutzt werden. Auf der Grundlage der Einbindung des Plangeltungsbereiches in sein direktes städtebauliches Umfeld sind durch die vorliegende Planung keine Konflikte hinsichtlich der geplanten Art und dem Maß der baulichen Nutzung erkennbar.

### **Erschließung und Infrastruktur**

Der Plangeltungsbereich kann über die Straßen „Trift“ und „Steinhügel“ über die Straße Himmelreich an das örtliche Straßensystem angebunden werden. Die Straße „Himmelreich“ wiederum mündet an ihrem westlichen Ende in die Hauptstraße (L3118), über die im Süden der Ortslage von Höringhausen eine Anbindung an die B251 erfolgt. Der Plangeltungsbereich ist somit sowohl hervorragend an das innerörtliche als auch an das regionale Verkehrserschließungssystem angebunden.



Die Anbindung der neu entstehenden Wohnbauflächen an die leitungsgebundene Infrastruktur kann über die Straße „Trift“ erfolgen. Die Versorgung mit allen erforderlichen Medien ist gewährleistet.

Aufgrund der räumlichen Ausprägung des Plangeltungsbereiches kann im Norden der Flächen eine von West nach Ost führende Wohnstraße angelegt werden. Durch deren Verknüpfung mit dem vorhandenen Straßensystem ist eine den Bedarfen entsprechende Andienung der neuen Bauflächen gewährleistet.

#### 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 sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Höringhausen. Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung der Flächen 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 leiten sich aus den empfohlenen Höchstwerten des § 17 BauNVO her. Das direkte städtebauliche Umfeld ist bereits durch eine relativ dichte Bebauung gekennzeichnet. 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 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 unversiegelten Flächen. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen konform zu den Bedingungen 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.

Des Weiteren werden zur Wahrung der dörflichen Anmutung der Grundstücke, aus Gründen der Minimierung der Versiegelung und zur Sicherung einer größeren Artenvielfalt, Steingärten 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 Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand. Insofern sind keine besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Dachflächen hinsichtlich Ausrichtung oder Dachneigung zu erfüllen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den potentiellen Bauherren ein größtmögliches Maß an gestalterischer Freiheit hinsichtlich der Gestaltung der Dachformen einzuräumen und gleichzeitig den Rahmenbedingungen des sich vollziehenden Klimawandels Rechnung zu tragen.

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.

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 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. Um die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden im Zuge der vorliegenden Aufstellung 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

Bis zum Ablauf des 31.12.2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der vorgesehene Plangeltungsbereich befindet sich im direkten nördlichen Anschluss der Bebauung entlang der Straße „Himmelreich“. Im Westen sowie Osten wird der vorgesehene Plangeltungsbereich durch im FNP als Mischbauflächen dargestellte Bereiche eingegrenzt. Insofern ist es zutreffend, dass sich der vorgesehene Plangeltungsbereich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Zum anderen bedingt die vorgesehene Größe des Plangeltungsbereiches den Grad der Versiegelung, die in ihn zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm. Insofern sind beide Bedingungen des § 13b BauGB erfüllt, um den Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufzustellen. Insofern kann die Aufstellung als Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen und gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit soll die Gelegenheit zur Stellungnahme durch die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eröffnet werden.

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 Nationalparkstadt Waldeck hat am 04.04.2022 die Aufstellung des Baubauungsplans Nr. 7 „Am Komberg“, Ortsteil Höringhausen beschlossen. Dieser Beschluss wurde am XX.XX.2022 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.