



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

Bebauungsplan „Zukunftswohnen Stryckpark“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahren und Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	8
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN).....	8
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
4.4	Fachgesetzliche Anforderungen	10
4.4.1	Gewässer und Gewässerrandstreifen.....	10
4.4.2	Kompensationsmaßnahme	11
4.4.3	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)	11
5	Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse	13
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.4	Höhe baulicher Anlagen.....	14
5.3	Private Grünfläche	14
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5.5	Grünordnungskonzeption.....	15
5.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
6	Flächenbilanz	17
7	Begriffsbestimmungen	18

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenTopoMap</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HLBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	2
<i>Abbildung 4: Bebauungskonzept (Fa. Fisseler)</i>	5
<i>Abbildung 5: Rendering - Ansicht der Gebäude aus Südost (Fa. Fisseler)</i>	6
<i>Abbildung 6: Regionalplan Nordhessen 2009 – Ausschnitt</i>	8
<i>Abbildung 7: FNP vor der Änderung</i>	9
<i>Abbildung 8: FNP nach der Änderung</i>	9
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan "Stryckpark" – Ausschnitt</i>	10
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil</i>	12
<i>Abbildung 11: Gelände und Gebäudeschnitt (Fa. Fisseler)</i>	14

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

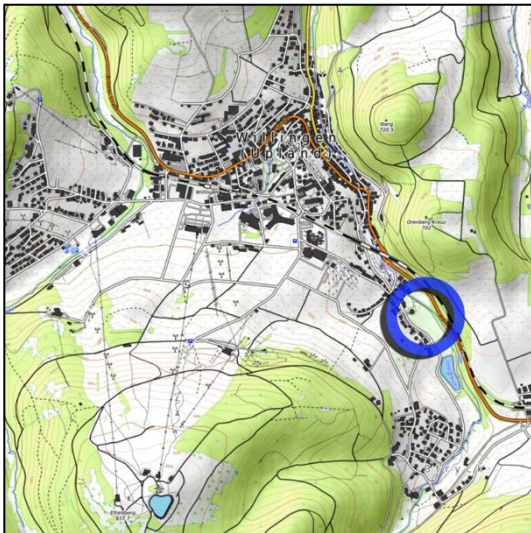


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenTopoMap

Die Fa. Friedrich Fisseler GmbH & Co. KG, Korbach, beabsichtigt die Entwicklung eines zukunftsorientierten Wohnquartiers im nordwestlichen Abschnitt des Stryckparks in Willingen. In Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz sowie dem Bathildisheim e.V., Bad Arolsen, sollen Angebote für das betreute Wohnen für ältere Menschen sowie ein begleitetes Wohnprojekt für hilfsbedürftige Menschen geschaffen werden. Ziel ist die Entwicklung einer Gesamtkonzeption des Inklusionslebens eingebettet in den Stryckpark mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen für gemeinsame Aktivitäten, die Begegnung und die naturbezogene Naherholung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stryckpark“ und ist bislang überwiegend als „öffentliche Grünfläche - Kurpark“ festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Daher ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Konzeption, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann gem. § 8 Abs. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB), parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Das o.g. zukunftsweisende Wohnkonzept entspricht der zeitgemäßen Anforderungen in ländlichen Kommunen an gesellschaftliche Entwicklungen und darüber hinaus der Bedarfslage. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat daher in ihrer Sitzung am 04.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Zukunftswohnen Stryckpark“ im Kernort sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HLBG)

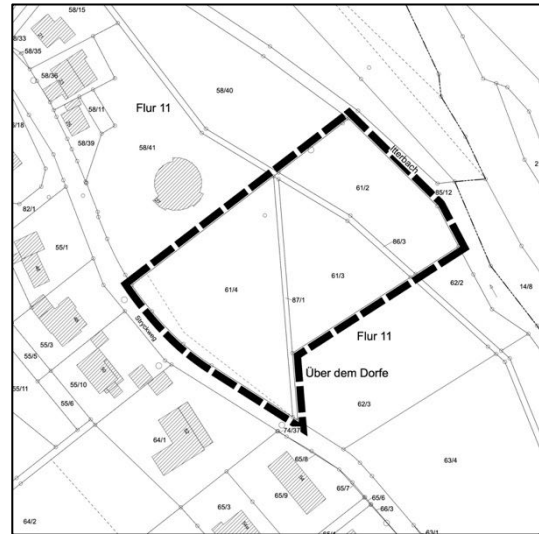


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet liegt innerhalb des überwiegend als Ferienwohnungen genutzten südöstlichen Ortsrand des Kernorts Willingen im nördlichen Bereich des *Stryck-Parks*, zwischen *Stryckweg* und *Itter*.

Die Fläche wird südwestlich vom *Stryckweg*, nordwestlich vom Gelände des Gesundheitsnetzwerks PORT Willingen Diemelsee e.V. und nordöstlich von der *Itter* begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst somit die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Willingen, Flur 11:

Flurstücke: 61/2 (tw.), 61/3, 61/4, 86/3 (tw.) und 87/1

und besitzt eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die westlich verlaufende Ortsstraße *Stryckweg*, die über die Ortslage Willingen bzw. Stryck die Fläche auch an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt.

2 Verfahren

Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Daher wird die Bauleitplanung im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, inkl. Umweltprüfung, naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2.1 Verfahren und Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	04.04.2022
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO	___.___.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB inkl. der Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 HBO	___.___.____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Aufgrund der geplanten Größe und Konnektivität der Vorhaben sind in der Gemeinde Willingen (Upland) keine vergleichbaren Flächen für die Umsetzung des geplanten integrativen Wohnkonzepts vorhanden - die Umsetzung des Vorhabens durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer Grünlandpflege. Aufgrund der bestehenden Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechenden Pflegeregelungen durch den bislang geltenden Bebauungsplan "Stryckpark" (vgl. unten) ist die Fläche planungsrechtlich aber bereits einer regulären landwirtschaftlichen Nutzung entzogen - die Umwidmungssperreklausel wird somit nicht berührt.

Im Übrigen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 im gesamten Baugebiet die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen entsprechende Maß begrenzt. Zum Schutz des Bodens werden Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Stellplatzflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet

Die Gemeinde Willingen (Upland) bewertet daher die Überplanung der Fläche als hinnehmbar.

3 Bauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 4: Bauungskonzept (Fa. Fisseler)

Die aktuelle Planung sieht vor, drei Baukörper für die unterschiedlichen Konzeptbestandteil inkl. Zuwegung und Stellplätze zu errichten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Südwesten tangierenden Stryckweg.

Die Höhenstaffelung des Bauungskonzeptes orientiert sich an der Bestandsbebauung entlang der südwestlichen Straßenseite des Stryckweges und der Geländetopografie.

Das Plangebiet fällt in Richtung des Itterbachs, der das Plangebiet entlang der Nordostgrenze tangiert.

Die drei Konzeptbestandteile stellen sich wie folgt dar:

Bathidisheim e.V. - Inklusive Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen:

- Stationäres Wohnangebot/ besondere Wohnform:
 - 10 Wohnplätze für Menschen mit hohem Hilfebedarf (multiplen Beeinträchtigungen) innerhalb normaler Wohnraumnutzung, inklusives Setting auf dem Campus,

- Davon zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 5 Plätzen als abgeschlossene Einheit,
- Unterstützung und Pflege von meinweg⁶,
- Nachtwache.
- 10 ambulante Wohnplätze/ Wohnen in eigener Häuslichkeit:
 - Verschiedene Wohnungsgrößen sind möglich (2er und 3er WGs) innerhalb normaler Wohnraumnutzung, inklusives Setting auf dem Campus,
 - Abstellräume Waschküche, Fahrradraum im UG,
 - Fachleistung und Assistenzleistungen durch meinweg,
 - Notwendige Pflege über niedergelassenen Pflegedienst/ freie Wahl durch Klienten,
 - Mitverträge schließen die Klienten selbst.
- Tagwerk/ Angebote auf gesondert vorgehaltenen Flächen:
 - Tagesstruktur für 9-10 Personen mit hohem Hilfebedarf in der Gestaltung des Tages (multiple Einschränkungen),
 - Ca. 6 Plätze BiB (Betriebsintegrierte Beschäftigung),
 - 2 Arbeits- und Kreativräume,
 - Ruheraum,
 - Unterstützungszeiten analog zu den Werkstattzeiten,
 - Großzügig angelegter Speisebereich,
 - Pflegebad.



Abbildung 5: Rendering - Ansicht der Gebäude aus Südost (Fa. Fisseler)

⁶ Nähere Infos unter: www.meinweg.de/

Deutschen Roten Kreuz - Betreutes Wohnen:

- Bereich „Pflege-WG“ (KG & EG) - Wohngemeinschaft mit Service:

Die Nutzung des EG des DRK Hauses in Willingen ist als Pflege-WG vorgesehen, analog der Pflege-WG im Haus Wittmar in Volkmarsen.

Hier betreibt der DRK Kreisverband Korbach-Bad Arolsen auf einer Fläche von ca. 450 m² eine WG für Senioren, die pflegebedürftig - ab dem Pflegegrad 2 - sind. In 12 Appartements mit einer Größe von 15-20 m² und zusätzlich einem barrierefreien Bad/Appartement (ca. 5 m²) leben die Bewohner (e) in Ihrem eigenen „WG-Zimmer“ und teilen sich gemeinschaftlich den Aufenthaltsraum von ca. 85 m² Größe. Die Betreuung der Bewohner erfolgt 24h/7d durch Mitarbeiter des DRK. D.h. in der Gemeinschaft wird zusammen gekocht, gegessen, gespielt und auch festgelegt, welche Dinge des täglichen Bedarfs eingekauft werden müssen, der Speiseplan gemeinschaftlich aufgestellt usw. Aktivitäten geplant.

Zur Betreuung der Bewohner des Hauses Wittmar werden insgesamt 5 VK aufgeteilt auf 7 MA im Schichtdienst und auch an Wochenenden und Feiertagen eingesetzt, ähnlich ist der Ansatz in Willingen.

Die eigentlichen pflegerischen Tätigkeiten übernimmt der amb. Pflegedienst des DRK, welcher 3-mal täglich v. Ort ist.

Die bauliche Struktur der Einrichtung in Volkmarsen hat sich als sehr praktikabel erwiesen und sollte nur in wenigen Details für eine Einrichtung in Willingen geändert werden. Der Grundlegende Unterschied wird sein, dass in Willingen aufgrund der höheren Nachfrage sowie des Einzugsgebietes weiteren Appartements geplant werden sollen.

Das Erdgeschoss bietet altersgerechten Wohnraum für eine selbstbestimmte, ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 12 Wohneinheiten. Diese sind – wie die Eigentumswohnungen für Betreutes Wohnen in den Obergeschossen – rollstuhlgerecht konzipiert und verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Mit dem Fahrstuhl ist das Kellergeschoss bequem zu erreichen, wo für jede Wohnung ein Abstellraum sowie der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum zur Verfügung steht. Das "Herzstück" der WG ist ein großer Gemeinschaftsraum mit Wohnküche für kulinarische Highlights und viele andere schöne Gemeinschaftserlebnisse.

Anzahl Wohn- / Betreuungsplätze: 12.

Anzahl Mitarbeiter: siehe Textpassage.

- Bereich „Wohnen“ (KG & OG's) - die alterssicherste Variante des eigenen Zuhauses.

Selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben und trotzdem Hilfe und Unterstützung jederzeit auf Abruf: Beim Betreuten Wohnen profitieren die Wohnungskäufer oder Mieter von einem privaten, altersgerechten Wohnumfeld, nützlichen Dienstleistungsangeboten und Gemeinschaftsaktivitäten.

Zu beachten ist, dass Betreutes Wohnen und Service-Wohnen keine geschützten Begriffe sind. Das bedeutet, dass jeder Anbieter selbst definieren kann, was zum Betreuten Wohnen und was zum Service-Wohnen gehört.

Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind Wohnformen, bei denen die Bewohner zusätzliche Hilfestellungen in den Bereichen Haushalt und Betreuung auf Wunsch erhalten.

Betreutes Wohnen richtet sich meistens an ältere Menschen, die aber nicht zwingend oder nur in geringem Umfang pflegebedürftig sind. Im Projekt Willingen ist die exakte Form noch zu definieren, aber grundsätzlich werden die Wohnungen innerhalb der Obergeschosse im Sondereigentum veräußert, Käufer kann jeder sein, aber es ist im Rahmen der künftigen Teilungserklärung noch zu definieren, wer die Bewohner der Wohnungen sein dürfen, hier wäre ggf. ein erreichtes Mindestalter oder ein Pflegegrad definiert.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

Die Gemeinde Willingen (Upland) übernimmt als Grundzentrum im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck - Frankenberg die Funktion der Erhaltung und Schaffung von Versorgungsinfrastruktur und von Arbeitsplätzen. Der zentrale Ortsteil ist Willingen.

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt:

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf (...)

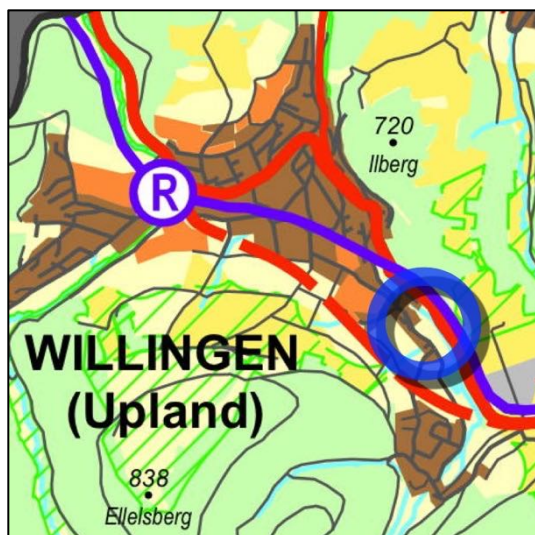


Abbildung 6: Regionalplan Nordhessen 2009 – Ausschnitt

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine rd. 0,8 ha große Fläche in unmittelbarem Siedlungsanschluss und aufgrund der Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechenden Pflegeregeln im Ursprungsbebauungsplan "Stryckpark" (vgl. unten) ist die Fläche bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen - weder städtebauliche noch landwirtschaftliche Belange stehen somit der Planung entgegen.

Im bebauten Siedlungsgebiet von Willingen existiert keine Fläche, die für die Umsetzung für ein derartiges Projekt geeignet ist.

Das vorliegende Plangebiet kann über den im Südwesten angrenzend verlaufenden Stryckweg, der entlang der südlichen Straßenseite durch die überwie-

gend vorhandene Wohnbebauung dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, erschlossen werden. Die umgebende Nutzung, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Kurpark“ festgesetzt, bietet zur Umsetzung des Vorhaben für das betreute Wohnen einen idealen Rahmen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung können bei Umsetzung des Planvorhabens gewahrt bleiben.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

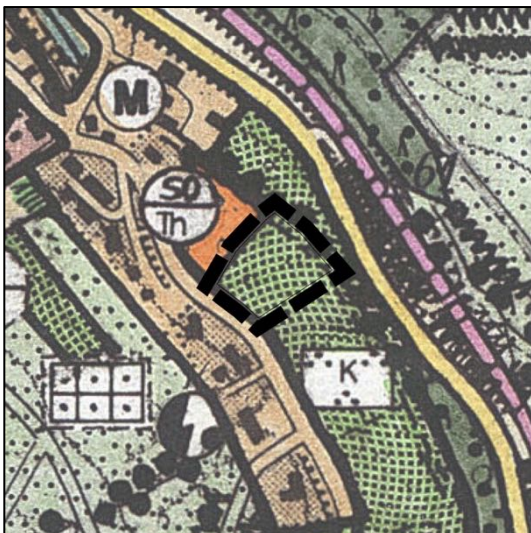


Abbildung 7: FNP vor der Änderung

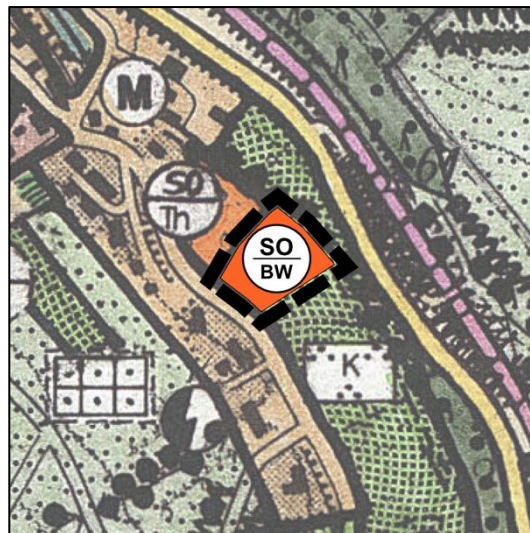


Abbildung 8: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünanlage - Kurpark“ dar.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist somit eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche betreutes Wohnen“ (SO) dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne



Abbildung 9: Bebauungsplan "Stryckpark" – Ausschnitt

Der Bebauungsplan "Stryckpark" (Rechtskraft: 15.11.1991) setzt entlang der Itter großflächig "öffentliche Grünflächen - Kurpark" fest. Diese sind als Grünland mit spezifischen Pflegevorgaben zu entwickeln: Herstellung einer artenreichen Wiesenvegetation (jährlich zweischürige Mahd, nicht vor dem 01.07.) sowie Erhaltung und Anpflanzung einzelner Laubbäume gem. zeichnerischer Festsetzung.

Der Wald wie auch die Itter wurde als "Wald" bzw. "Gewässer" festgesetzt, die Wege als "öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Wanderwege". Darüber hinaus wurden zahlreiche Festsetzungen zu den Bauchauengehölzen, zum Graben und dessen Ufervegetation, zum vorhandenen Feuchtgebiet sowie zu den Uferzonen getroffen.

Ganz im Nordwesten ist ein "Sondergebiet für therapeutischen Kureinrichtungen" mit Baufenster und moderaten baulichen Dichtewerten festgesetzt (Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8; maximal 2 zulässige Vollgeschosse (II); offener Bauweise).

4.4 Fachgesetzliche Anforderungen

4.4.1 Gewässer und Gewässerrandstreifen

Im Nordosten verläuft der *Itterbach*. Dieser ist als natürliches Fließgewässer zu erhalten und sein Uferstreifen ist zu schützen.

Insofern werden die Gewässerparzelle als "Fläche für die Wasserwirtschaft", der Gewässerrandstreifen als "private Grünfläche" festgesetzt. Es gelten die wasserrechtlichen Ver- und Gebote gem. § 23 Hessisches Wassergesetz i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Anforderungen an den Ufer- und Auenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 61 BNatSchG).

4.4.2 Kompensationsmaßnahme

Die im Ursprungsbebauungsplan "Stryckpark" als "öffentliche Grünfläche - Kurpark" festgesetzten Flächen sind gem. *Naturegviewer Hessen* als Kompensationsfläche (Grünlandextensivierung) mit "unbekanntem Sachstand" gekennzeichnet.

4.4.3 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Die Gemeinde Willingen (Upland) ist im Dorferneuerungsprogramm, welches die Grundlage für die Förderung von kommunalen und privaten Vorhaben durch das hessische Dorfentwicklungsprogramm bildet. Insofern ist, solange das Programm läuft, die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht zulässig.

Allerdings wird das Plangebiet als "Sondergebiet - betreutes Wohnen" festgesetzt und damit klargestellt, dass es sich im vorliegenden Fall um ein integriertes Konzept zum betreuten Wohnen und nicht um die Ausweisung "üblicher Angebotswohnbauflächen" handelt.

Im Rahmen einer Abstimmung mit der zuständigen Dorferneuerungsbehörde im Vorfeld wurde durch diese klargestellt, dass das Vorhaben vereinbar mit dem laufenden IKEK-Programm ist.

5 Festsetzungen

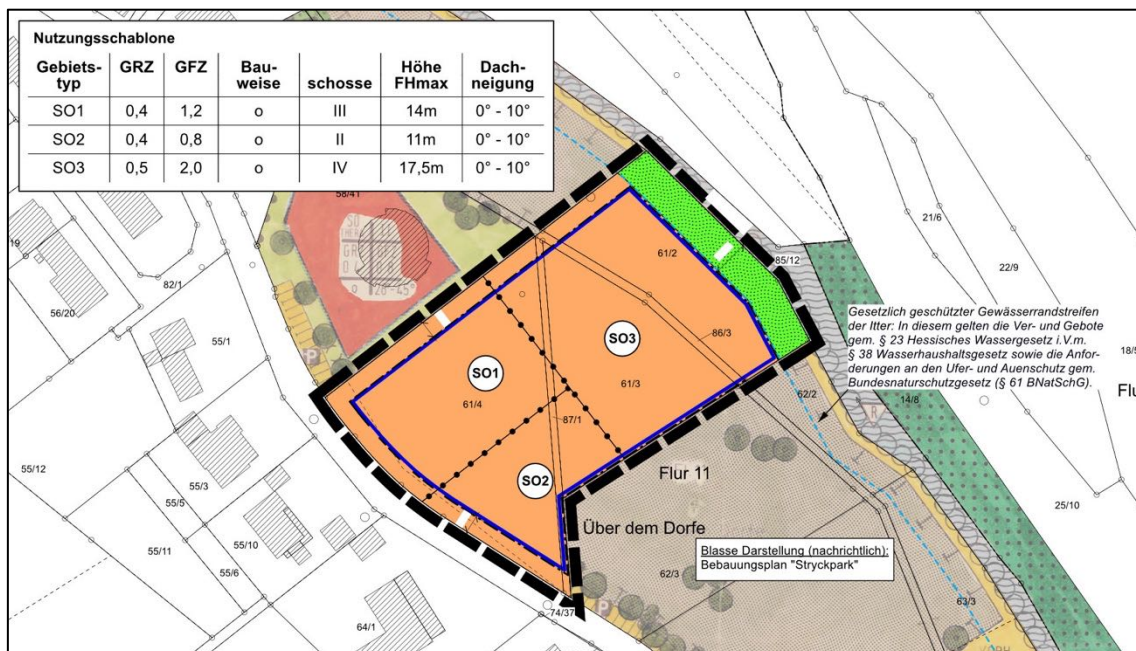


Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet – Betreutes Wohnen“ festgesetzt, da die Ausweisung eines Wohngebietstyps nach Baunutzungsverordnung nicht im Einklang mit den Vorgaben des laufenden IKEK (siehe Kap. 4.4.3) steht.

Bezüglich der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass dieser Gebietstyp einer Wohnanlage für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen dient.

Darüber hinaus sind zugeordnete Sozial- und Pflegedienste sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn diese der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Damit wird klargestellt, dass dieser Gebietstyp nicht dem offenen Wohnbegriff dient, sondern auf dieses Konzept des „Zukunftswohnens“ maßgeschneidert ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 und 0,5, je nach Größe der SO-Teilfläche (SO1, SO2, SO3) und des dort beabsichtigten Baukörpers, festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich, im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, an der aktuellen Konzeption und berücksichtigt dabei die

Lage des Plangebietes am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft im Süden und Osten.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird – ebenso wie die GRZ – in Korrespondenz zur geplanten Bebauung und der zur Nutzungseinheit zugeordneten SO-Teilfläche sowie der geplanten Zahl der Vollgeschosse⁷ zwischen 0,8 (SO2) und 2,0 (SO3) festgesetzt.

Die in Gegenlage zur bestehenden Wohnbebauung am Stryckweg vorgesehenen Nutzungen werden in die SO-Teilbereiche 1 (SO1) und 2 (SO2) unterteilt. Im Bereich SO1 ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (III) und im Bereich SO mit zwei Vollgeschossen (II) vorgesehen. Räumlich in nordöstlicher Richtung abgesetzt davon und topographisch tieferliegend befindet sich der Teilbereich SO3. Dort ist eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen (IV) vorgesehen.

Durch die an der Topographie sowie der Bestandsbebauung orientierte Gebäudehöhen- und Dichtestaffelung, in Verbindung mit der landschaftsgerechten Gestaltung der Außenanlagen und Grundstücksfreiflächen wird ein aus stadtgestalterischer Sicht verträgliches Nebeneinander dieser unterschiedlichen Gebäudetypen gewährleistet.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bauungskonzept und gewähren darüber hinaus noch Spielräume für künftige Entwicklungen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl.

Unter Berücksichtigung der Bauungskonzeption und der im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung aus überwiegend freistehenden Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand wird die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 bzw. Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

⁷ Der Begriff des „Vollgeschosses“ ist in § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung (HBO) definiert.

Insofern wird dieser Gewässerrandstreifen als „private Grünfläche“ festgesetzt und soll als Teil der baulich nicht nutzbaren Grundstücksfreiflächen sein und gestalterisch in die angrenzend festgesetzte Kurparkkonzeption integriert werden.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung gewährleistet.

5.5 Grünordnungskonzeption

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Stellplatzbegrünung

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Voraussetzung für das Gedeihen der in den Parkplatzflächen anzupflanzenden Bäume ist eine ausreichend große, wasser- und luftdurchlässige Bodenoberfläche als Baumscheibe notwendig. Diese kann z.B. als begrünte Vegetationsfläche ausgeführt werden, aber auch unterhalb eines Baumrostes (überfahrbare, luft- und wasserdurchlässige Abdeckung) gewährleistet sein.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden zu begrünen und mit Gehölzen zu gliedern.

Die bestehenden standortgerechten Gehölze sind dabei vorrangig zu erhalten, abgängig sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Entlang der Südgrenze sind zu besseren landschaftlichen Einbindung standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. wenn abgängig zu ersetzen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische

Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind Flachdächer zu begrünen, wobei diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen mind. anteilig mit Solarzellen zu überstellen.

Grundwasserschutz

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Die Hinweise zur Minderung der Lichtverschmutzung (textliche Festsetzung Nr. 3.5) sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen⁸. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz

⁸ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten. Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet (SO1)	2.238 qm	28,1 %
Sondergebiet (SO2)	1.471 qm	18,5 %
Sondergebiet (SO3)	3.550 qm	44,5 %
private Grünflächen	712 qm	8,9 %
GESAMT	7.970 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $400 \text{ qm} * 0,4 = 160 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 400 qm dürfen maximal 160 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 2,0 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $400 \text{ qm} * 2,0 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 400 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschoss – II / III / IV

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)