



**Gemeinde Willingen (Upland)**  
**Ortsteil Usseln**

## **Bebauungsplan** **„Stryck-Bahnhof“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

<b>Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB</b>
---

Juli 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](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.1.1	Anlass der Standortsuche für die Rettungswache .....	2
1.1.2	Standortwahl .....	2
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
1.3	Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte .....	3
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	4
1.3.2	Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren .....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	5
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>2</b>	<b>Bebauungs- und Flächenkonzept .....</b>	<b>7</b>
2.1	Rettungswache und Pendelbus-Parkplätze (nördlich der B 352) .....	7
2.2	Bus-Parkplatzgestaltung und Infogebäude Skywalk (südlich der B 352) .....	9
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) .....	10
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	11
3.3	Bebauungspläne .....	12
3.3.1	Bebauungsplan Nr. 16 „Abzweig Stryck“ .....	12
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 18 „Wakenfeld“ .....	13
<b>4</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.1.1	Sondergebiet Rettungswache (SO-R) .....	14
4.1.2	Sondergebiet Infopoint Skywalk (SO-I) .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	15
4.2.2	Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (GFZ) / Höhe baulicher Anlagen .....	15
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4.3	Verkehrerschließung .....	16
4.3.1	ÖPNV Anbindung .....	17
4.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	17
4.5	Nachrichtliche Übernahmen .....	17
4.5.1	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße .....	17
4.6	Grünordnung .....	18
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	19
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Anlage: Hinweise aus den Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>22</b>
7.1	Kampfmittelräumdienst .....	22

**Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)</i> .....	3
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	3
<i>Abbildung 4: Bodenviewer – Acker-/Grünlandzahl</i> .....	6
<i>Abbildung 5: Bodenviewer - Ertragspotenzial</i> .....	6
<i>Abbildung 6: Lageplan - Ausschnitt Grünordnungskonzept (rot: geplant, schwarz: bestehend) ..</i>	7
<i>Abbildung 7: Gelände der Rettungswache mit Pendelbus-Parkplätzen</i> .....	8
<i>Abbildung 8: Ansichten zur Rettungswache</i> .....	8
<i>Abbildung 9: Busparkplätze &amp; Infostand Skywalk - Architektenentwurf zum Skywalk 10/23</i> .....	9
<i>Abbildung 10: Fußgängertunnel - Ausschnitt Bebauungsplanentwurf</i> .....	9
<i>Abbildung 11: RPN 2009 - Ausschnitt</i> .....	10
<i>Abbildung 12: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i> .....	11
<i>Abbildung 13: Flächennutzungsplan - nach der Änderung</i> .....	11
<i>Abbildung 14: Bebauungsplan Nr. 16 „Abzweig Stryck“</i> .....	12
<i>Abbildung 15: Bebauungsplan Nr. 18 „Wakenfeld“</i> .....	13
<i>Abbildung 16: Bebauungsplanentwurf - Planteil</i> .....	14
<i>Abbildung 17: RMV Haltestellenplan</i> .....	17

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB****Teil C: Textliche Festsetzungen****Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass

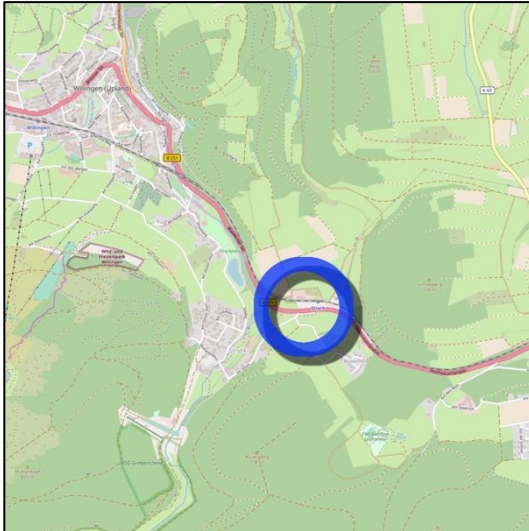


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – Ausschnitt OSM

Es sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes am Standort des Bedarfsparkplatzes an der B 521 im Bereich Wakenfeld geschaffen werden (diese wurde zwischenzeitlich vorab genehmigt und ist bereits errichtet und in Betrieb).

Dieser Großraumparkplatz für Pkw's und Busse wird bedarfsweise während des Ski-Springens genutzt und sollte auch den Besuchern des Skywalk Willingen (Event-Hängebrücke) zur Verfügung stehen.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Errichtung eines Stützpunktes für eine Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) gehen Stellflächen verloren.

Diese sollen durch Ergänzung der Stellplatzfläche auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße kompensiert werden.

Im Zuge der Neuordnung des Areals auf der Südseite der Bundesstraße wurde auch die Fußwegführung sowie der geplante Fußgängertunnel zur Bahn-Haltestelle Stryck an die aktuellen Planungen angepasst werden. Dieser war bislang östlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet Wakenfeld geplant und soll nun auf die Westseite der Zufahrt verlegt werden. Die dadurch planerisch nicht mehr benötigten Flächen im Osten werden im Zuge dieses Bebauungsplans förmlich aufgehoben, so dass sie, nach Rechtskraft des Bebauungsplans wieder als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Der nördliche der Bundesstraße gelegene Teil der Bedarfsstellplatzfläche war bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf – Pendlerparkplatz“ dargestellt. Der südlich der Bundesstraße bestehende Teil hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft“, ergänzt durch einen Planungshinweis zur Begrünung von Stellplatzflächen.

Da die Bedarfsstellplatzanlage kein Pendlerparkplatz ist und, im Zusammenhang mit dem südlich der Bundesstraße befindlichen Teilabschnitt, eine beträchtliche Größe mit einer Raumwirkung aufweist, soll nun auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Änderung an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Dies erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Ansiedlung der DRK Rettungswache und die oben beschriebene Neuordnung des Umfeldes (Parkplatzsituation) ist im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Usseln) hat daher in ihrer Sitzung am 17.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Stryck-Bahnhof" im Ortsteil Usseln sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung im Bereich „Stryck-Bahnhof“) beschlossen.

### 1.1.1 Anlass der Standortsuche für die Rettungswache

Die Auswertung der bedarfsgerechten Rettungsmittel-Vorhaltung (Rettungswagen und Krankentransportwagen) hatte ergeben, dass das Hilfsfristniveau des Rettungsdienstbereiches Waldeck-Frankenberg nicht den gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Rettungsdienst-Gesetz (HRDG) in Verbindung mit dem Rettungsdienstplan des Landes Hessen, entsprach. Da in einigen Gemarkungen im Landkreis die Hilfsfrist nicht nach gesetzlichen Vorgaben erreicht werden konnte und eine Erhöhung der Vorhaltestunden nicht den vorgegebenen Hilfsfristerreichungsgrad eingebracht hatte, wurde als Strategie die Verschiebung einer Rettungswache sowie der Bau von vier neuen Rettungswachen im Landkreis durchgeführt. Dadurch werden mittlerweile Orte, die bisher nicht, in der vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten, erreicht werden konnten, erreicht.

Für den Rettungswachenbereich Willingen-Usseln ist ab 01.07.2021 ein weiterer RTW für die Zeiträume Sonntag – Donnerstag zeitabhängig (tagsüber) und Freitag + Samstag 24 Stunden geplant. Da die Rettungswache in Willingen-Usseln für eine weitere RTW-Besatzung und für die Unterstellung eines weiteren RTWs nicht ausgelegt ist, wurde vom Landkreis Waldeck-Frankenberg beschlossen, eine neue Rettungswache im Bereich Willingen-Usseln zu bauen. Beschlossen ist, diese auf einem geeigneten Grundstück im Bereich des Parkplatzes Stryck an der B251 zu errichten.

### 1.1.2 Standortwahl

Der Standort ist von entscheidender Bedeutung zur Erreichung der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten für die Rettungswagen im Bereich Willingen-Usseln und eignet sich aufgrund der Lage zugleich hervorragend als Einsatzleitstelle der Polizei während des Weltcup Skispringens in Willingen. Aufgrund der hinter dem Gebäude verlaufenden Bahnlinie und die Anbindung des Gewerbegebietes mithilfe eines beschränkten Bahnüberganges, konnte kein Grundstück aus dem Gewerbegebiet Verwendung finden. Der Standort wurde somit vom Träger des Rettungsdienstes, dem Landkreis Waldeck-Frankenberg, FD 5.2 Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz, vorgegeben.

## 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

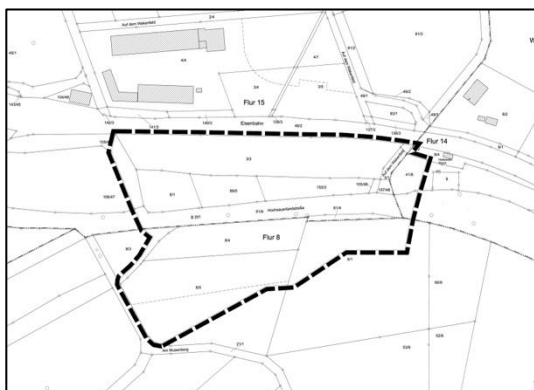


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

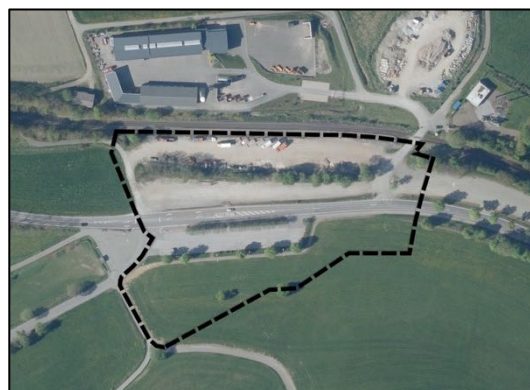


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt südlich des Bahnhofs Usseln und umfasst den Bedarfsparkplatz nördlich und die Stellplätze mit ÖPNV Haltestelle südlich der B 521. Die Grenze im Osten orientiert sich an der dort verlaufenden östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Abzweig Stryck“. Nach Süden hin bilden die erforderlichen Erweiterungsflächen für den dortigen Parkplatz die Geltungsbereichsgrenze.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Usseln:

Flur 8: 8/3 (tw.), 8/4, 8/5 (tw.), 9/1 (tw.),

Flur 14: 24/6 (tw.), 41/8 (tw.),

Flur 15: 3/1 (tw.), 3/3, 6/1, 61/4, 61/6 (tw.), 89/5, 105/47 (tw.), 153/3, 155/48, 157/48

und besitzt eine Größe von rd. 2,3 ha.

## 1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.09.2020
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 15.02.2021 bis 19.03.2021
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 15.02.2021 bis 19.03.2021
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.08.2022 bis 23.09.2022
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.08.2022 bis 23.09.2022
6.	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	laufend
7.	Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	laufend

8.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
9.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

### 1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Artenschutz und Eingriffs-Ausgleich-Betrachtung,
- Ausdehnung des Geltungsbereichs nach Süden hin, da zusätzliche Pendelbus-Stellplätze östlich der Rettungswache erforderlich waren und im Südwesten eine Fläche für einen Infopunkt zum Skywalk (Hängebrücke) neu aufgenommen wurde,
- Prüfung und max. Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie Konkretisierung der Hinweise zu Beleuchtungsmitteln (Untere Naturschutzbehörde),
- Abstimmung der Verkehrserschließung mit Hessen Mobil,
- Aufnahme von Hinweisen zum Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb der Fläche (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen),
- Ergänzung der Hinweise zum Bergbau (Regierungspräsidium Kassel).

*Hinweis: Die Rettungswache wurde zwischenzeitlich vorab genehmigt und ist bereits errichtet und in Betrieb.*

### 1.3.2 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Aktualisierung der Hinweise zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten an das überarbeitete Hessische Naturschutzgesetz.
- Aufnahme einer Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung.
- Zwischenzeitlich erfolgte die Überarbeitung des Entwurfs für den geplanten Infopunkt zum SkyWalk ("Welcome Center Skywalk"), welcher nun etwas größer und das Plangebiet erneut im Südwesten geringfügig ausgedehnt wurde - insofern wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan inkl. textlicher und zeichnerischer Festsetzungen, Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleich dahingehend überarbeitet.

Insofern ist die Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 1.4 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 sein<sup>1</sup>.

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

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“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>4</sup>) 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“.*<sup>5</sup>

### 1.4.1 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 Gemeinde, insbesondere

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

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

<sup>3</sup> § 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.“*

<sup>4</sup> § 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.“*

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



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:

Der größte Teil des Plangebietes umfasst großflächige Stellplatzflächen sowie Verkehrsflächen, die bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne entsprechend festgesetzt sind.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grünlandflächen im Süden im Umfang von rd. 5.450 m<sup>2</sup>, die bereits z.T. durch die bereits ein Fußweg führt. Im Gegenzug werden durch die Verlagerung der geplanten Fußgängerunterführung zwei Teilflächen im Umfang von rd. 1.250 m<sup>2</sup>, auf denen z.T. Fußwegeflächen festgesetzt waren, förmlich aufgehoben.

Bei den neu in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich, nach Bodenviewer, um landwirtschaftliche Grünlandflächen mit *mittlerem Ertragspotential* und einer Acker- bzw. Grünlandzahl im unteren Drittel der Bewertungsskala. Es handelt sich demnach für die Landwirtschaft um mittelwertige Böden mit einer potentiell mittleren Bedeutung für die biotische Lebensraumfunktion<sup>6</sup>. Die Berücksichtigung der Bodenfunktionen ist im Umweltbericht sowie im Grünordnungsplan - Textteil in Anlage ausführlich dargelegt.

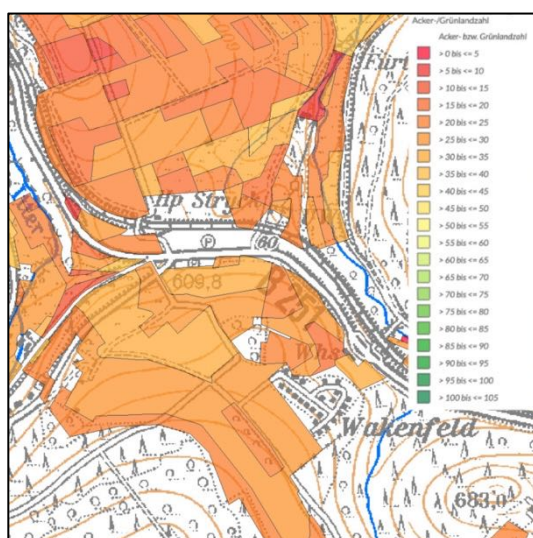


Abbildung 4: Bodenviewer – Acker-/Grünlandzahl

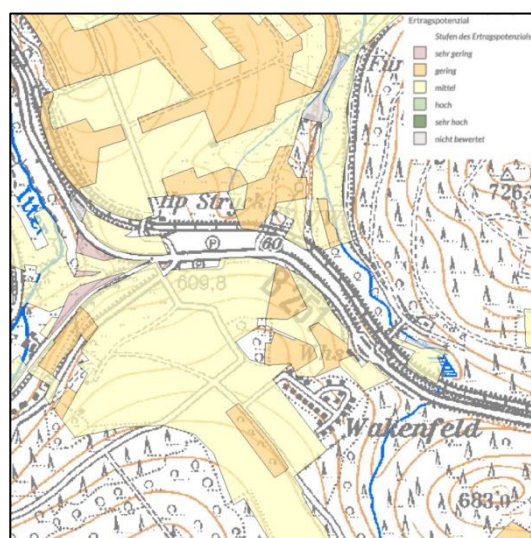


Abbildung 5: Bodenviewer - Ertragspotenzial

Wie bereits eingangs erläutert, wurde durch den Landkreis Waldeck-Frankenberg die Erforderlichkeit für den Ausbau einer neuen Rettungswache für den Rettungswachenbereich Willingen – Usseln festgestellt. Der vorliegende Standort besitzt aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße, die beide Ortsteile auf kürzestem Weg verbindet und darüber hinaus an der Zufahrt zur Weltcup – Skisprungschanze liegt eine besondere Eignung für die Positionierung der Rettungswache.

Die Gemeinde Willingen (Upland) bewertet daher die Überplanung der Flächen auf Grund der o.g. örtlichen und überörtlichen Belange als erforderlich und hinnehmbar.

<sup>6</sup> „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

## 2 Bebauungs- und Flächenkonzept

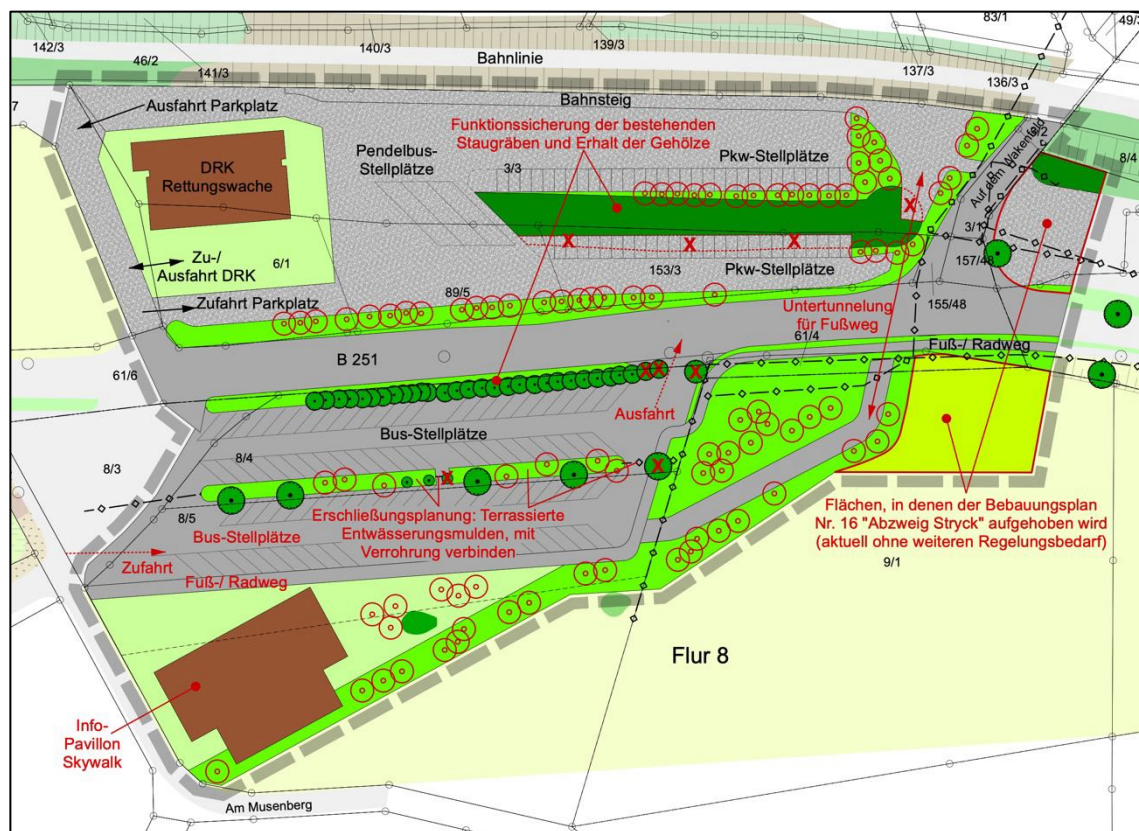


Abbildung 6: Lageplan - Ausschnitt Grünordnungskonzept (rot: geplant, schwarz: bestehend)

### 2.1 Rettungswache und Pendelbus-Parkplätze (nördlich der B 352)

Die neue Rettungswache wurde im Westen des nördlichen Teils des Bedarfsparkplatzes errichtet und die Zu-/ Abfahrt über den dortigen Wirtschaftsweg an die B 251 hergestellt.

Die sonstigen Parkplatzflächen sowie die Grünflächen werden erhalten, die zusätzlichen Bushaltestellen werden über die bestehenden Zu- und Abfahrten angedient.

Das Gebäude wird nach Fertigstellung einer Gesamtfläche von 600,41 m<sup>2</sup> aufweisen, auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Es werden zwei Geschosse gebaut (EG + 1. OG), die Fahrzeughalle wird drei Stellplätze vorsehen und eine gesonderte Waschhalle. In der neuen Rettungswache werden drei Rettungswagen stationiert sein. RTW 1: 8760 Vorhaltestunden p.a., RTW 2: 4204 Vorhaltestunden p.a., RTW 3: 298 Vorhaltestunden p.a. Die Besatzung eines RTW besteht aus zwei Personen. Der Versorgungsbereich / Einsatzradius der RTW betrifft die Ortschaften: Willingen, Usseln, Schwalefeld, Rattlar, Hemmighausen, Eimelrod, Neerda, Welleringhausen und Bömighausen.

Abbildung: Planungsbüro bau Werk, Korbach, 06/2020

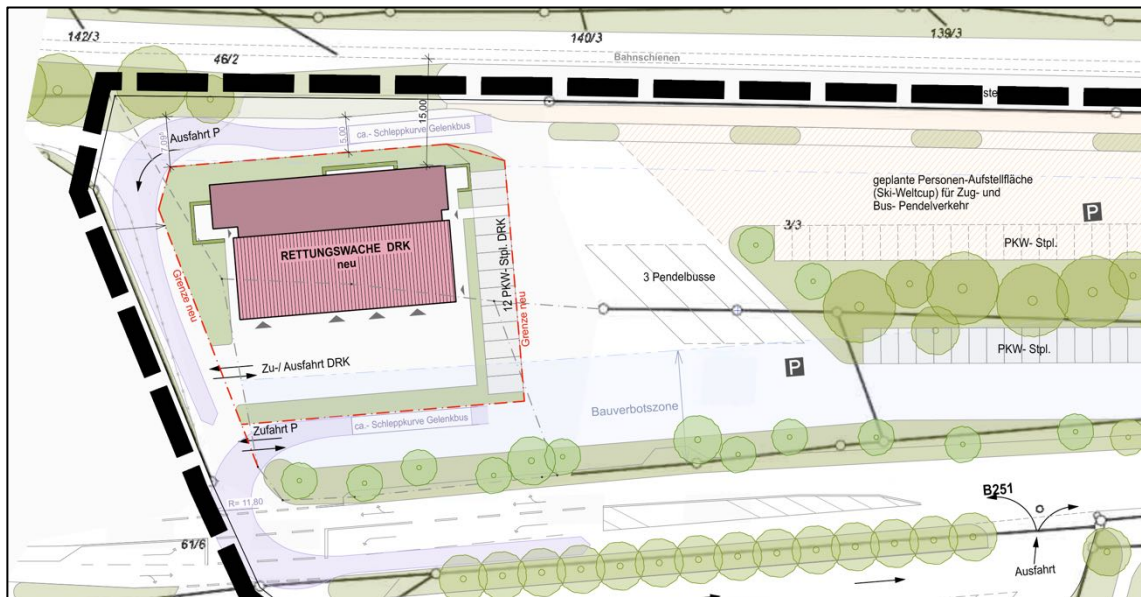


Abbildung 7: Gelände der Rettungswache mit Pendelbus-Parkplätzen

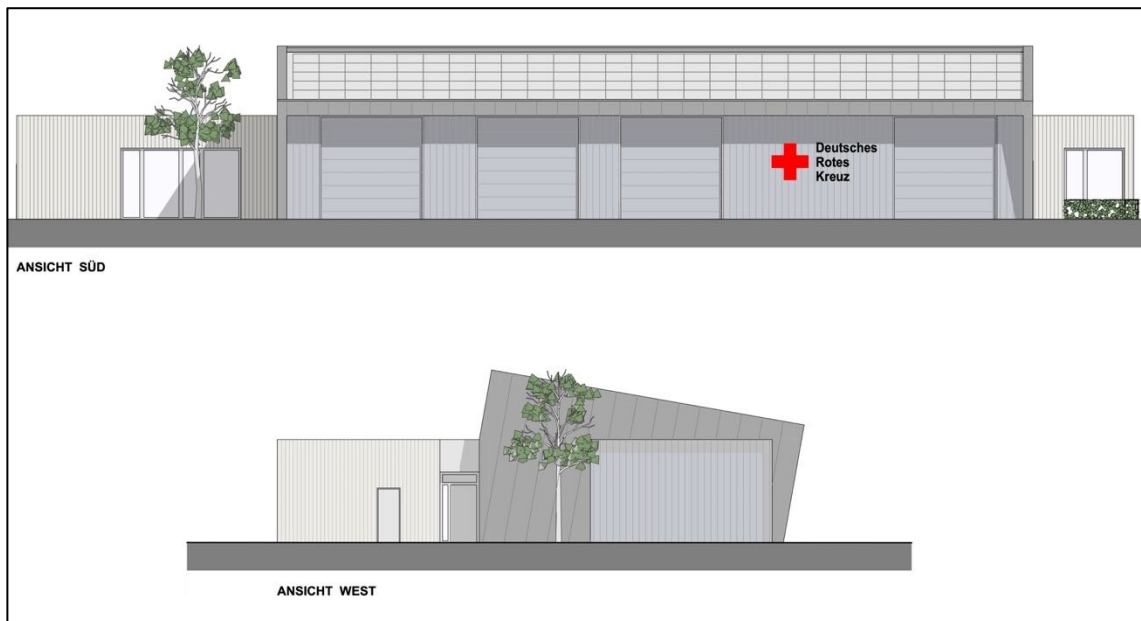


Abbildung 8: Ansichten zur Rettungswache

Weitere vorgesehene Nutzungen des Gebäudes sind:

- Schulungen des Einsatzpersonals im Rahmen der jährlichen 38h Pflichtfortbildung,
- Nutzung des Lehrsaals für die Ausbildung der Notfallsanitäter-Azubis,
- jährliche Nutzung des Lehrsaals als taktisches Lagezentrum für die Polizei während des Weltcup-Skispringens,
- Anbieten von Kursen der Breitenausbildung, z.B. Erste Hilfe Kurse, etc...

## 2.2 Bus-Parkplatzgestaltung und Infogebäude Skywalk (südlich der B 352)

Abbildung: Kleine + Potthoff Architekten, Korbach, 10/23

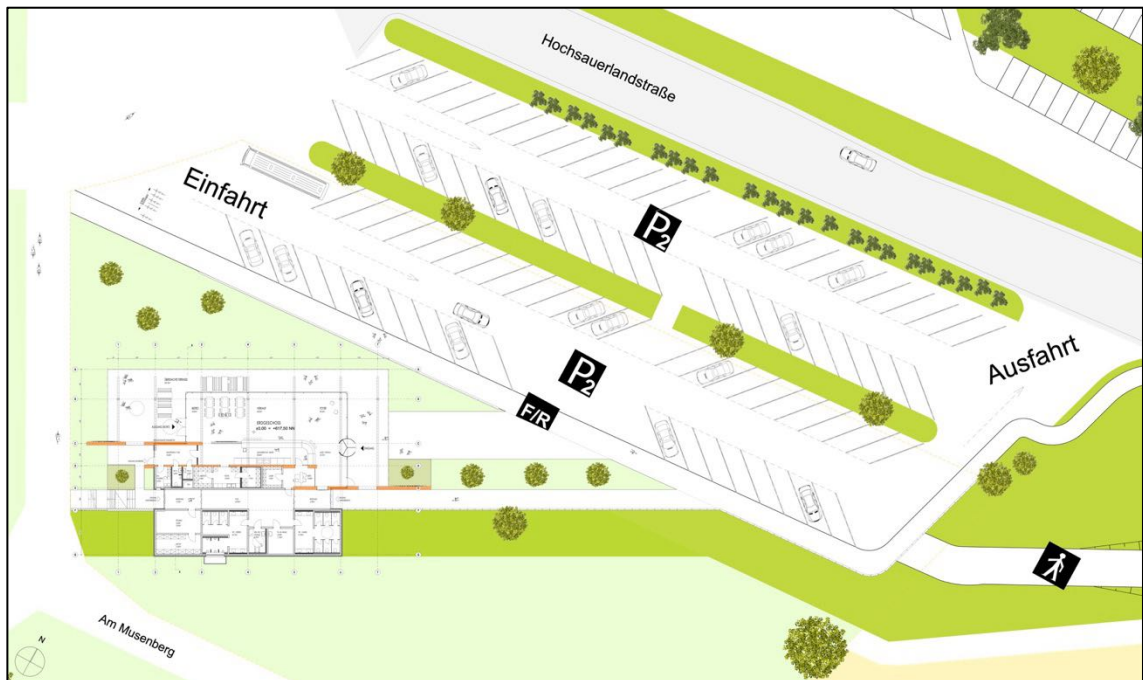


Abbildung 9: Busparkplätze & Infostand Skywalk - Architektenentwurf zum Skywalk 10/23

Die Zu- und Ausfahrt zu den südlichen Bus-Parkplätzen erfolgt getrennt: Die Zufahrt erfolgt von Westen her über eine Zufahrt, die Ausfahrt wird im Nordosten angelegt. Die Stellplätze und die Zufahrten werden analog des Bestands asphaltiert.

Die Bushaltestellen-Häuschen werden zentral am südlichen Rand angeordnet und es soll eine Wegeverbindung zur nördlichen Parkplatzzfläche und dem Bahn-Haltepunkt über einen Fahrbahnsteiler auf der Bundesstraße entstehen.

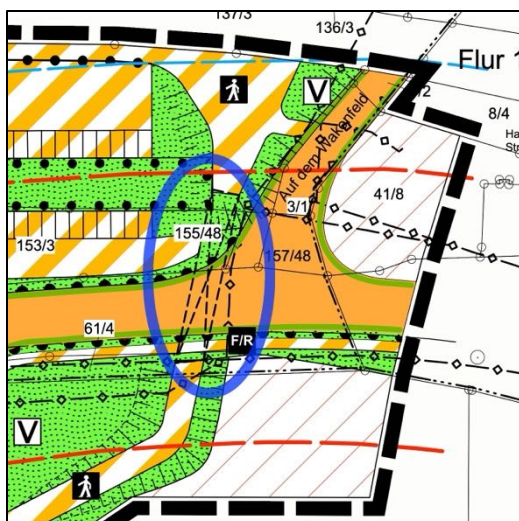


Abbildung 10: Fußgängertunnel - Ausschnitt Bebauungsplanentwurf

Der Rad- und Fußweg wird an den südlichen Rand gelegt und führt im Nordosten wieder auf den bestehenden Weg entlang der Bundesstraße.

Im zentralen Bereich werden zwei terrasierte Entwässerungsmulden angelegt, welche an die vorhandene Verrohrung angeschlossen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung wird derzeit durch ein Fachbüro erstellt.

Perspektivisch ist auch ein Fußgängertunnel geplant. Dieser soll östlich des Bus-Parkplatzes hergestellt werden und wird jenseits der Bundesstraße westlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet Wakenfeld eine fußläufige Verbindung zum Bahnsteig bieten.

Ganz im Südwesten soll das neue "Welcome Center Skywalk" errichtet werden. Dieses soll neben Informationen zur neuen Event-Hängebrücke inkl. Ticketverkauf auch ein Bistro sowie eine Toilettenanlage beinhalten.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN)

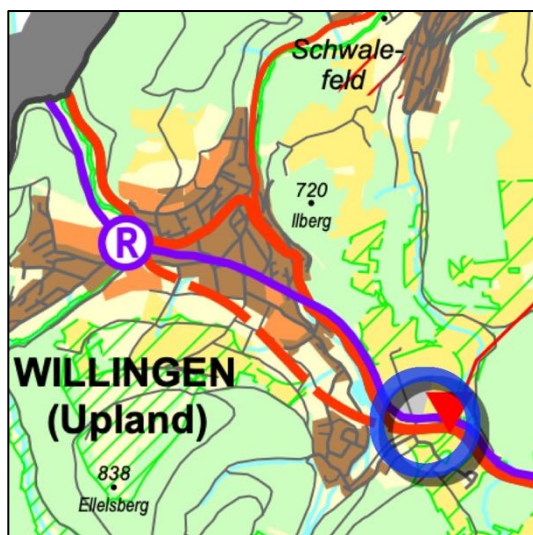


Abbildung 11: RPN 2009 - Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland), unmittelbar nördlich der Landesgrenze Hessens zu Nordrhein-Westfalen gelegen, 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 als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt, ist aber überwiegend bereits durch zwei rechtskräftige Bebauungspläne als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ bzw. „Straßenverkehrsflächen“ planungsrechtlich gesichert und unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen werden bereits seit vielen Jahren als Bedarfsparkplätze für Großereignisse an der Weltcup Skisprungsschanze genutzt, an deren Zufahrt das Plangebiet liegt.

Die neu in Anspruch genommenen Flächen (durch die bereits ein Fußweg verläuft) besitzen, nach Bodenviewer mittlere bis geringe Qualitäten und werden durch die förmliche Aufhebung zweier Teilflächen teilweise kompensiert. Insofern ist auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung feststellbar.

Die neu in Anspruch genommenen Flächen (durch die bereits ein Fußweg verläuft) besitzen, nach Bodenviewer mittlere bis geringe Qualitäten und werden durch die förmliche Aufhebung zweier Teilflächen teilweise kompensiert. Insofern ist auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung feststellbar.

Angesichts der geringen Flächenausdehnung der Flächenneuanspruchnahme kann auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*<sup>7</sup> und *Raumbeeinflussend*<sup>8</sup> nicht erfüllt sind.

Das Planvorhaben ist demnach mit den Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.

<sup>7</sup> Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

<sup>8</sup> Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

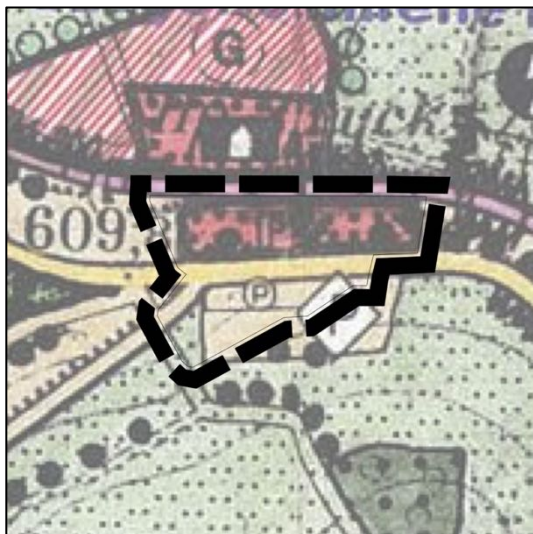


Abbildung 12: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

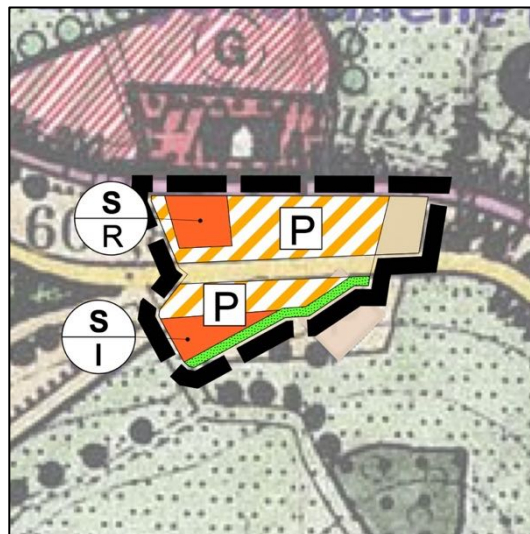


Abbildung 13: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Willingen wird die Trasse der Bundesstraße gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Der nördliche der Bundesstraße gelegene Teil der Bedarfsstellplatzfläche war bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf – Pendlerparkplatz“ dargestellt. Der südlich der Bundesstraße bestehende Teil hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft“, ergänzt durch einen Planungshinweis zur Begrünung von Stellplatzflächen.

Da die Bedarfsstellplatzanlage kein Pendlerparkplatz ist und, im Zusammenhang mit dem südlich der Bundesstraße befindlichen Teilabschnitt, eine beträchtliche Größe mit einer Raumwirkung aufweist, soll nun auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Änderung an die aktuellen Erfordernisse, durch die einheitliche Darstellung als „Bedarfparkplatz“ angepasst werden.

Der für den Neubau der Rettungswache inkl. der dazugehörigen Stellplatz- und Freiflächen benötigte Bereich wird, in Korrespondenz zur Festsetzung im Bebauungsplan als „Sondergebiet – Rettungswache“ gem. § 11 BauNVO, auf Ebene der FNP-Änderung als „Sonderbaufläche – Rettungswache“ dargestellt.

Ebenso wird das neue "Welcome Center Skywalk" in der erforderlichen Größe gem. § 11 BauNVO als „Sonderbaufläche – Infopoint Skywalk“ in die Darstellungen des FNP übernommen.

Die Planänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

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

### 3.3 Bebauungspläne

#### 3.3.1 Bebauungsplan Nr. 16 „Abzweig Stryck“

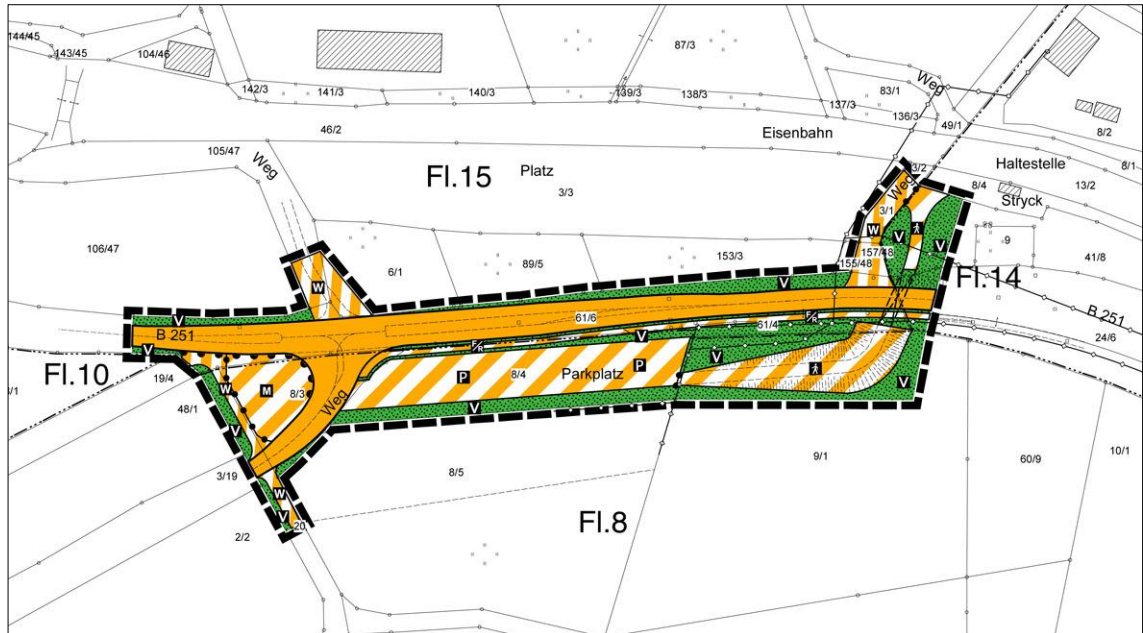


Abbildung 14: Bebauungsplan Nr. 16 „Abzweig Stryck“

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits überwiegend durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Abzweig Stryck“ aus dem Jahr 2009 planungsrechtlich gefasst.

Die Gemeinde Willingen (Upland) beabsichtigte im Ortsteil Usseln die Abzweigung der viel befahrenen B 251 in den Bereich Stryck auszubauen. Um eine deutlichere Verkehrsführung im gesamten Kreuzungsbereich zu gewährleisten, wurde eine Linksabbiegerspur auf der Bundesstraße angelegt. Zusätzlich wurde der Einfahrtsbereich der Straße in den Bereich Stryck durch einen großen Fahrbahnteiler (Tropfen)<sup>9</sup> gegliedert und mittels zwei Querungshilfen für Fußgänger leichter passierbar gestaltet. Für die Maßnahmen waren geringe Aufweitungen der Straßenfläche notwendig.

Zusätzlich wurden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Fußgängertunnels unter der B 251 geschaffen, wodurch ein gefahrenloser Zugang zum "Weltcup-Bahnhof Stryck" möglich wäre.

Als weitere Maßnahme sah die Gemeinde Willingen die Verlegung des Fuß- und Radweges auf Höhe der Parkplatzflächen vor. Dieser sollte zukünftig nicht wie bisher südlich des Parkplatzes verlaufen, sondern nördlich des Parkbereiches parallel zur B 251 angelegt werden.

<sup>9</sup> vgl.: Richtlinien für die Anlage von Straßen (1988): Knotenpunkte - Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1).

### 3.3.2 Bebauungsplan Nr. 18 „Wakenfeld“

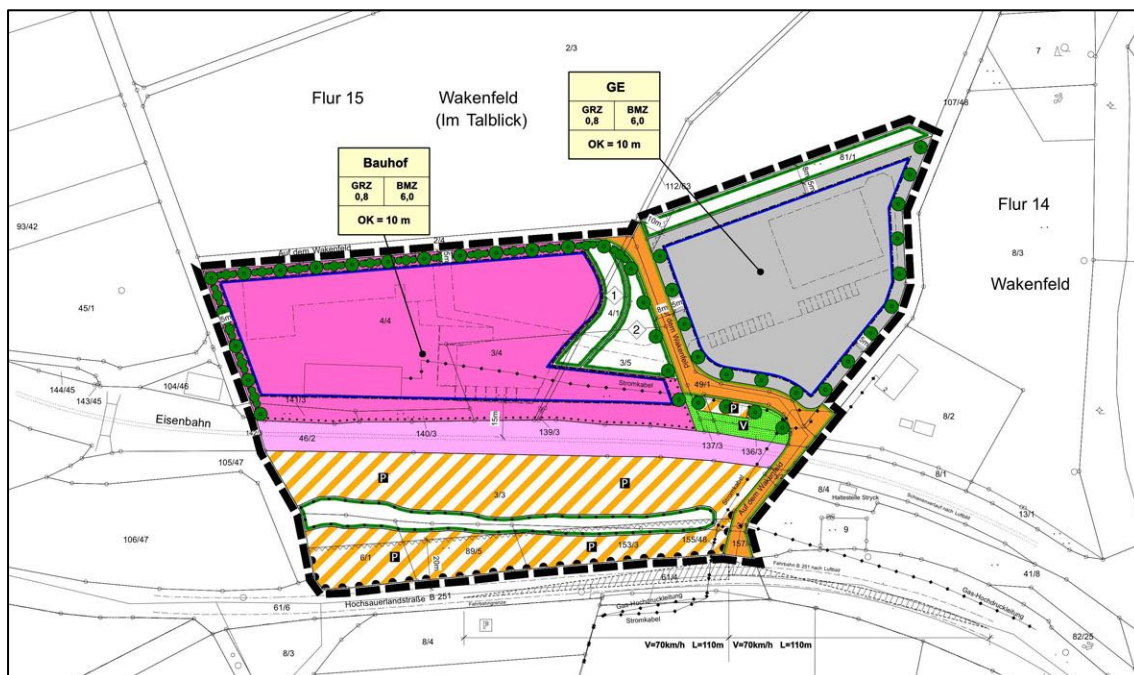


Abbildung 15: Bebauungsplan Nr. 18 „Wakenfeld“

Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 18 „Wakenfeld“ aus dem Jahr 2013.

Der Bebauungsplan diene der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeansiedlungen in räumlicher Nähe zu den zentralen Ortsteilen Willingen und Usseln. Die betreffenden Flächen eignen sich hinsichtlich der Verkehrsanbindung, der Topographie sowie im Hinblick auf den Immissionsschutz für eine entsprechende Entwicklung.

Darüber hinaus wurden Überlegungen zu Ausbau und Erweiterung der gemeindlichen Bauhofflächen im Bereich Wakenfeld miteinbezogen und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden auch die südlich angrenzenden, bereits bestehenden Parkplatzflächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um diese vorhandene Nutzung ebenfalls planungsrechtlich zu sichern.

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

#### *Baugebiete*

Die gewerblichen Flächen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als „Gewerbegebiet“ (GE), die Flächen für den gemeindlichen Bauhof gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Flächen für den Gemeinbedarf – Bauhof“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in beiden Gebietstypen 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) 6,0 und die maximale Gebäudehöhe wurde bei 10,00 m begrenzt.

Die westlichen, nördlichen und östlichen Randbereiche der Baugebiete sind einzugrünen. Der östliche Böschungsbereich des Bauhofs ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, die hieran anschließende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.



### Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen Straßenflächen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt und umfassen einen Teil der Straße *Auf dem Wakenfeld*.

Die Parkplatzflächen wurden durch die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplatzfläche“ planungsrechtlich gesichert, die östlich gelegene Grünfläche als „Verkehrsgrün“ mit „öffentlichen Parkplatzflächen“ festgesetzt. Der zentral verlaufende Gehölzstreifen ist zu erhalten.

Die das Gebiet durchquerende Bahnlinie wurde nachrichtlich als „Bahnanlage“ in die Planzeichnung übernommen.

## 4 Festsetzungen



Abbildung 16: Bebauungsplanentwurf - Planteil

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Sondergebiet Rettungswache (SO-R)

Die Teilfläche für die Rettungswache wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Rettungswache“ festgesetzt.

Zulässig sind hier Errichtung und Betrieb einer Rettungswache inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen wie beispielsweise

- Dienststellengebäude für Mitarbeiter mit Aufenthalts-, Fortbildungs- und Ruheräumen, Büro, Sanitäreinrichtungen,
- Fahrzeughallen,
- Stellplätze, Hofflächen inkl. Ein-/ Ausfahrt sowie Rangierflächen.

#### 4.1.2 Sondergebiet Infopoint Skywalk (SO-I)

Die Teilfläche für das geplante "Welcome Center Skywalk" für den Skywalk Willingen wird entsprechend der geplanten Nutzung ebenfalls gem. § 11 BauNVO festgesetzt („Sondergebiet - Infopoint Skywalk“). Aufgrund der hier vorhandenen Standortvorteile (wie Pkw-Stellplatz und Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn) mit Fußweg zum Skywalk) weist die Fläche eine besondere Eignung für die vorgesehene Nutzung auf.

In der Festsetzung enthalten sind folgende Zulässigkeiten:

- Errichtung eines Infopavillons für den geplanten Skywalk mit Gastronomiebetrieb,
- die zum Betrieb erforderlichen Außenanlagen (z.B. Terrasse),
- die Toilettenanlage,
- sonstige Nebenanlagen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird in den Sondergebieten (SO-R + SO-I) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht angesichts der Ortsrandlage noch einen hinreichenden Ausnutzungsgrad. Auch soll so eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

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.

### 4.2.2 Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (GFZ) / Höhe baulicher Anlagen

- Im Sondergebiet SO-R sind max. 2 Vollgeschossen (II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und
- im Sondergebiet SO-I ist max. 1 Vollgeschoss (I) bei einer GFZ von 0,6

als Obergrenze zulässig.

In Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 9 m (SO-R) bzw. 6,5 m (SO-I) – bezogen auf die Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss – wird si-

chergestellt, dass die Höhe der umgebend vorhandenen Bäume nicht überschritten wird. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

#### 4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Sondergebiet-R“ werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich im Norden, Westen und Osten an den Grenzabständen nach HBO orientieren und im Süden durch die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG begrenzt werden.

Die Baugrenze für den "Infopoint Skywalk" (SO-I) orientiert sich eng an der erforderlichen Fläche.

### 4.3 **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 251 (Hochsauerlandstraße), am Abzweig Stryck, über den u.a. die Weltcup Skisprungschanze angebunden ist.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend gem. § 9 Abs. 1 (11) als „Verkehrsflächen“ festgesetzt. Dabei werden die nachfolgend aufgeführten Differenzierungen vorgenommen:

- Der Einmündungsbereich der Straße in den Bereich Stryck und die Fahrbahflächen der B 251 im Plangebiet werden als "Straßenverkehrsflächen" festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet überwiegend die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes.
- Die, nach Abzug des Sondergebietes für die Rettungswache, verbleibenden Bedarfsparkplatzflächen nördlich der Bundesstraße bleiben durch die Festsetzung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche" (P1) gesichert. Die vorhandene wasserdurchlässige Befestigung ist zu erhalten. Darüber hinaus wird entlang der Bundesstraße ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.
- Die vorhandene Parkplatzfläche südlich der Bundesstraße mit der geplanten Erweiterung werden ebenfalls als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche" (P2) festgesetzt. Diese können, entsprechend dem Bestand und angesichts der geplanten Nutzung als Bus-Parkplatz, auch versiegelt ausgeführt werden.
- Die benötigten Flächen für den neuen Verlauf des kombinierten Fuß- und Radweges werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – kombinierter Fuß-/Radweg" festgesetzt.
- Die zur Neuanlage des Fußwegs zum Fußgängertunnel hin benötigten Flächen werden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“ festgesetzt. Der künftige Fußgängertunnel wird als „Verkehrsfläche unterhalb der Geländeoberfläche – geplanter Fußgängertunnel“ festgesetzt.
- Die Bereiche zwischen den oben genannten intensiv genutzten Funktionsbereichen werden als "Verkehrsrün" festgesetzt. Diese Flächen beinhalten i.d.R. „dienende Funktionen“, wie z.B. Straßenbankett, Entwässerungsgräben, Böschungsbereiche oder Flächen zur Ein-/Begrünung und sind zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen.

#### 4.3.1 ÖPNV Anbindung

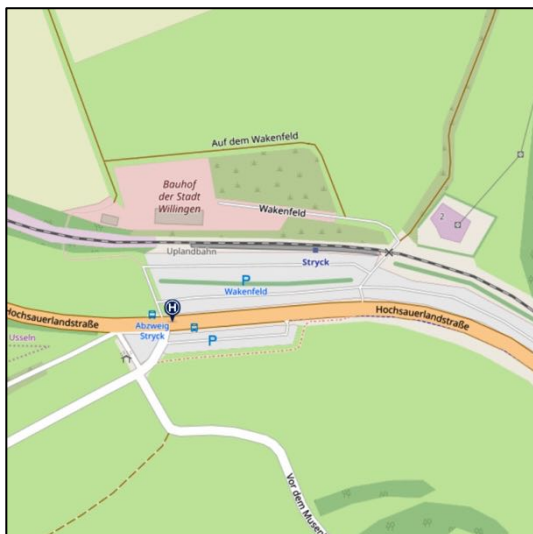


Abbildung 17: RMV Haltestellenplan

Im Plangebiet konzentriert sich eine Schnittstelle des öffentlichen Personennahverkehrs: Zum einen gibt es einen Haltepunkt der Uplandbahn (Bahnhof Stryck) und zum anderen die ÖPNV Bushaltestelle „Abzweig Stryck“. Letztere soll perspektivisch verkehrssicher über einen Fußgängertunnel verbunden werden.

Beidseitig der Bundesstraße B 251 (Hochsauerlandstraße), die das Plangebiet mittig durchquert, ordnen sich Parkplatzflächen an, die überwiegend als Bedarfsparkplätze im Falle von Großveranstaltungen auf der Weltcup-Skisprungsschanze benötigt werden.

#### 4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Um eine ortsbildgerechte aber dennoch vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen, sollen geneigte Dächer in ortstypischer Schiefer- bzw. schieferfarbener Deckung ausgeführt werden. Flache und/oder flachgeneigte Dächer (< 5° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

#### 4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.“

##### 4.5.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

## 4.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Ressourcenschonung (Wasser und Boden):

Die Versiegelungsanteile werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt. Darüber hinaus sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in P1 sowie Bewegungsflächen im Sondergebiet Rettungswache wasserdurchlässig zu gestalten und anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung).

*Hinweise: Dabei sind grundsätzlich die Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen) zu beachten.*

### Ein- und Durchgrünungsaufgaben (landschaftliche Einbindung, Biotope, Boden Siedlungsklima, Grundwasser):

Aufgrund der vielfältigen Funktionen von Vegetationsflächen im Siedlungszusammenhang sind die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksfreiflächen als Grünfläche zu gestalten (begrünte Offenbodenflächen). Diese sind anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen.

Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten, abgängige sind innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.

Die Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung zu begrünen.

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen (vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen), ausbreitungsaggressive, invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden (vgl. Grünordnungsplan - Textteil).

*Hinweise: Bei Anpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die einschlägigen technischen Regelwerke („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) zu beachten.*

### Einfriedungen (Kleintier-Durchlässigkeit):

Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

Weitere Hinweise:

*Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten*

*Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.*

- *Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),*
- *Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie*
- *den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).*

*Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.*

*Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.*

*Artenschutzrechtliche Anforderungen und Regelungsbedarf*

*Anlage 1 weist diesbezüglich auf folgendes hin (S. 10): "Die betriebsbedingte Gehölzpflege im Verkehrssicherungsbereich unterliegt weiterhin den artenschutzfachlichen Vermeidungsgeboten. Auf diese Anforderungen nimmt die Satzung keinen Einfluss und es ergeben sich auch keine Regelungsgebote."*

#### **4.7 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 sollen<sup>10</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus 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 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.

---

<sup>10</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Die auch im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur Niederschlagswasserbehandlung sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern in den Sondergebieten

minimiert.

## 5 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
SO - Rettungswache	1.673 qm	7,2 %
Infopoint Skywalk	2.135 qm	9,2 %
Straßenverkehrsfläche	2.668 qm	11,6 %
Verkehrsgrün	4.245 qm	18,4 %
Parkplatz 1	5.873 qm	25,4 %
Parkplatz 2	3.833 qm	16,6 %
Fuß-/Radweg	627 qm	2,7 %
Fußweg	346 qm	1,5 %
Wirtschaftsweg	407 qm	1,8 %
Aufhebung	1.290 qm	5,6 %
<b>GESAMT</b>	<b>21.098 qm</b>	<b>100 %</b>

## **6 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 1,2 = 1.200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.200 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 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.

### **Vollgeschosse – II**

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) 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)*



## 7 Anlage: Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

### 7.1 Kampfmittelräumdienst

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	<b>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</b>	
<b>Elektronische Post</b>	Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- <b>W 1480-2021</b>	
Groß & Hausmann GbR Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn)	Ihr Zeichen: Herr Manfred Hausmann Ihre Nachricht vom: 09.02.2021 Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke Zimmernummer: 0.23 Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133 E-Mail: alexander.majunke@rpd.hessen.de Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de Datum: 01.03.2021	
<b>Willingen (Upland), "STRYCK-BAHNHOF"</b> <b>Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes</b> <b>Kampfmittelbelastung und -räumung</b>		
Sehr geehrte Damen und Herren,		
das im Lageplan näher bezeichnete o.g. Gelände befindet sich in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.		
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.		
Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.		
Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.		
Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.		
Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.		
<b>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</b>		
Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2, Kollegengebäude 64283 Darmstadt	Servicezeiten: Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr	Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt
Internet: <a href="http://www.rpd-darmstadt.hessen.de">www.rpd-darmstadt.hessen.de</a>	Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)	Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke