



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Usseln

Bebauungsplan **„Stryck-Bahnhof“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet - Rettungswache“ (SO-R) dient der Errichtung und dem Betrieb einer Rettungswache inkl. der hierzu erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählen beispielsweise

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

1.1.2 Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet - Infopoint Skywalk“ (SO-I) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Infopoints für den Skywalk Willingen inkl. der hierzu erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählen beispielsweise

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die Bezugspunkt zur Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss.

1.2.2 Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)

1.3.1 Im SO-I können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch bauestalterische Elemente (z.B. Wandscheibe) zugelassen werden.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.2 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.4.3 Die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Stellplätze) überdeckten Grundstücksflächen in den Sondergebieten (SO-R + SO-I) sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern (1 Baum je 25 m², ein Strauch je 10 m²).
- 1.4.4 Im Sondergebiet – Rettungswache ist je angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.4.5 Die in der Planzeichnung mit **P1** gekennzeichneten "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sowie die Stellplätze und Fußwege im Sondergebiet sind max. wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.4.6 Die von den Baumaßnahmen betroffenen, als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch die Ansaat einer kräuterreichen Rasenmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern (1 Baum je 25 m², ein Strauch je 10 m²).
- 1.4.7 Die Böschungsflächen im Bereich des geplanten Fußweges zur künftigen Unterführung der B 251 sind im oberen Drittel mit hochstämmigen Bäumen zu überstellen (Pflanzabstand: 12 m).
- 1.4.8 Im Sondergebiet sind Einfriedungen so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune, Hecken).
Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

1.5 Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 1.5.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Gemeinde gegenüber fachlich nachzuweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

In den Sondergebieten (SO-R + SO-I) ist die Dacheindeckung geneigter Dächer (> 5°) in Schiefer oder schieferfarbener glatter Deckung vorzunehmen.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (< 5°) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und zu empfehlen (*Hinweis: Durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen darf keine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße entstehen.*).

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bauliche Sicherungsmaßnahmen

Das Gebiet wird von einem Berechtigungsfeld des Vereins Historischer Goldbergbau Eisenberg e. V. überdeckt. Auf Spuren alten Bergbaus ist im Rahmen der Bautätigkeit zu achten, ggf. sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.4 Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden.

3.5 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

3.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen*“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.

3.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

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

3.8 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.

3.9 Bahnbetrieb

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Wabern-Brilon Wald. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug, usw.). Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Bei geplanten Bepflanzungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Lichtzeichen, Andreaskreuze, etc.) erhalten bleiben.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Bauarbeiten im Bereich des Bahnübergangs am Haltepunkt Stryck sind frühzeitig mit der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Kurhessenbahn, Bahnhofplatz 1, 34117 Kassel (Tel.: 0561 - 786-2942) abzustimmen.

3.10 Bundesstraße

Die Bauverbotszone von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße - außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Garagen usw. sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die vorhandenen ausgewiesenen Parkplätze sind hiervon ausgenommen.

Werbeanlagen dürfen innerhalb der Bauverbotszone mit 20 m und der Baubeschränkungszone mit 40 m nicht errichtet werden.

Bei der Ausweisung der Stellplätze entlang der klassifizierten Straßen ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung durch die Nutzung der Parkplätze auszuschließen ist.

Von den befestigten Flächen darf kein Oberflächenwasser dem Straßengrundstück zugeführt werden.

Auf den Grundstücken des Straßenbaulastträgers dürfen keine Anpflanzungen oder Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße ist die „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zu beachten.

Von der Bundesstraße gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch den Straßenbaulastträger nicht übernommen.

3.11 Kampfmittel

Der Geltungsbereich 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.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.4 Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.