



STADT DIEMELSTADT
Stadtteil Wrexen
Bebauungsplan Nr. 29
„Rinscherberg“

18. September 2003

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB



Büro für Freiraum- und
Landschaftsplanung

Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Telefon: 05674/4910
Telefax: 05674/7547
e-mail: bfflschmidt@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	1
2. Verfahrensstand	1
2.1. Regionalplan Nordhessen 2000 / Flächennutzungsplan	2
3. Derzeitige Bodennutzung	2
4. Städtebauliche Begründung	2
4.1. Erschließung	3
4.2. Wasserver- und Entsorgung.....	4
4.3. Naturschutz	4
4.3.1. Kompensationsmaßnahme	4
5. Anlage	5

1. Vorbemerkung

Die Stadt Diemelstadt liegt ca. 12 km nördlich des Mittelzentrums Bad Arolsen und ca. 20 km nordwestlich des Mittelzentrums der Stadt Wolfhagen. Die Stadt Diemelstadt besteht aus insgesamt neun Stadtteilen, wobei die beiden Stadtteile Rhoden und Wrexen jeweils die beiden größten Stadtteile sind.

Der Stadtteil Wrexen liegt nördlich des Stadtteils Rhoden und grenzt unmittelbar an die Südgrenze des Landes Nordrhein-Westfalen an.

Die beiden Stadtteile Wrexen und Rhoden werden in ostwestlicher Richtung durch die Autobahn A 44 Dortmund – Kassel durchschnitten.

Durch den Anschluss der Autobahn an die B 252 ist eine optimale Erreichbarkeit der Stadt Kassel, der Stadt Paderborn sowie der Stadt Dortmund gegeben.

Im Regionalplan Nordhessen 2000 (RPN 2000) Seite 25 ist der maximale Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 1998 bis 2010 auf insgesamt 12 ha angegeben. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,2 ha. Die Flächenbilanz ist dem Bebauungsplan als Tabelle zu entnehmen.

Insgesamt werden in dem dargestellten Geltungsbereich ca. 35 bis 38 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser einschl. der erforderlichen Erschließungsanlagen geplant.

Bei der dargestellten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Daraus folgt, dass gemäß UVP-G-Anlage 1 Punkt 18.7 bzw. 18.7.2 keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.

Durch die angrenzenden Bauflächen bzw. den bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Biggenbusch“, „Rosenstraße“, „Nelkenstraße“ sowie „Am Mau-sepfad“ bietet sich die Fläche als Arrondierungsfläche an.

Die Stadt Diemelstadt hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt ca. 5.800 Einwohner (Stand 31.12.2001). Um den Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Wrexen nachzukommen, wird die im Bebauungsplan dargestellte Planung mit dem anliegenden Entwurf verfolgt.

2. Verfahrensstand

Da im Flächennutzungsplan die Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, wird der Bebauungsplan-Entwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1)

BauGB sowie im Parallelverfahren eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Gem. Flächenbilanz auf dem Vorentwurf des Bebauungsplans beträgt die Flächengröße bei einer überbaubaren Fläche (GRZ 0,4) ca. 1,1 ha, so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Gem. § 3 (2) BauGB ist im Rahmen der Veröffentlichungen der Beschlüsse hierauf hinzuweisen.

2.1. Regionalplan Nordhessen 2000 / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Nordhessen 2000 (RPN 2000) ist die Fläche als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ gekennzeichnet. Da die Fläche < 5 ha ist, wurde sie wahrscheinlich im RPN 2000 nicht dargestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt ist die Fläche innerhalb eines größeren Bereiches als „geplante Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Baunutzungsverordnung“ gekennzeichnet.

3. Derzeitige Bodennutzung

Zurzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt.

4. Städtebauliche Begründung

Nördlich angrenzend an das geplante Wohnbaugebiet sind bereits Einfamilienhausgebiete nördlich der „Rosenstraße“ und nördlich der Straße „Biggenbusch“ und südlich der „Nelkenstraße“ vorhanden. Die Fläche ist als Arrondierungsfläche zur vorhandenen Bebauung ideal geeignet. Derzeit stellt sie sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackernutzung) dar.

Durch die vorhandenen Erschließungsstraßen, der „Rosenstraße“ und der „Nelkenstraße“ sowie der dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Telekom, Strom) werden durch die drei dargestellten kleineren Erschließungsstraßen mit anliegenden Wendehämmern nur geringfügige Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin ist dabei zu berücksichtigen, dass geplant ist, das Gebiet in Teilabschnitten zu erschließen. Auch hierzu bietet die dargestellte Planung mit den drei Erschließungsstraßen mit Wendehämmern ideale Voraussetzungen.

Durch die Anlage der drei Erschließungsstraßen mit Wendehämmern ist sowohl eine kostengünstige als auch eine variable Erschließung des Baugebietes je nach Bedarf möglich. So kann zum Beispiel eine Erschließung direkt an der

„Rosenstraße“ sowie an der „Nelkenstraße“ erfolgen. Sukzessive kann jeweils eine Erschließungsstraße mit Wendehammer gebaut werden, was jeweils bedeutet, dass in jedem Bauschritt ca. 10 Baugrundstücke zusätzlich erschlossen werden können.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellten Eingrenzungen sollen zum einen ermöglichen, den Bauherr/Innen möglichst viel Spielraum in der Entwicklung der Gebäude zuzugestehen, aber andererseits kein komplettes andersartiges Baugebiet, wie es auf der West- und Nordseite bereits vorhanden ist, entstehen zu lassen. Die Festsetzungen sind so gewählt worden, dass insbesondere eine Höhenbegrenzung und die gestalterische Entwicklung der Baukörper derart eingegrenzt werden, dass das zukünftige Baugebiet sich nicht elementar von dem bereits vorhandenen Baugebiet unterscheidet (kein gestalterischer Bruch).

Bei der inneren Erschließung ist darauf geachtet worden, dass kein Durchgangsverkehr ermöglicht wird. Durch die Anlage der Sackgassen fährt nur derjenige Grundstückseigentümer in das Gebiet, der auch sein Grundstück nutzen will.

Auf der Südostseite ist eine Fußgängerverbindung angelegt, die es gleichzeitig ermöglicht, Ver- und Entsorgungsleitungen durch den Fußweg zu führen.

Da das Gelände leicht nach Norden abfällt, wurden entsprechende Höhenfestsetzungen der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies soll verhindern, dass sich talseitig zwei- bis dreigeschossige Ansichten zur Straßenseite hin ergeben.

Insgesamt sind die Festsetzungen so ausgelegt, dass bei einer eingeschossigen Bauweise auch das Dachgeschoss als Wohnung genutzt werden kann (Drempelhöhe). Dies trifft insbesondere im Hinblick auf den Wohnbaubedarf für Familien mit Kindern zu.

Die Eingrünung in Richtung Süden zur A 44 hin, wurde mit einer Breite von 8,50 m vorgesehen.

4.1. Erschließung

Das Baugebiet ist über die bereits im Westen und Norden vorhandenen Erschließungsstraßen, der „Rosenstraße“ gesichert. In diesen Straßen liegen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen, so dass lediglich die Verkehrsflächen innerhalb der im Geltungsbereich dargestellten Flächen hergestellt werden müssen. Wie bereits dargestellt, kann dies abschnittsweise erfolgen, so dass je nach „Siedlungsdruck“ schrittweise erschlossen werden kann.

Die nächste Haltestelle befindet sich in der Ortsmitte gegenüber der Kirche in einer Entfernung von ca. 500 m.

4.2. Wasserver- und Entsorgung

Die Entwässerung kann im Mischsystem erfolgen. Die neuen Kanäle des Baugebietes sind an das vorhandene Kanalnetz anschließbar. Die Entsorgung kann zu ca. 50% des Gebietes an den vorhandenen Kanal „Am Mausepfad“ angebunden werden.

Der restliche Baugebietsteil ist über die Nelkenstraße ableitbar.

Für den Bereich „Triftstraße“, an den die Nelkenstraße anbindet, ist eine Überrechnung des Regenüberlaufes sowie zur Optimierung der Leitungsauslastung ein hydraulischer Nachweis in Bearbeitung. Bei dieser Berechnung wird das Baugebiet „Rinscherberg“ mit berücksichtigt.“

4.3. Naturschutz

Im Bestand stellt sich die Fläche als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Im Bebauungsplangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Zu schützende Biotope gem. § 15 d HENatG sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Zur Südseite wurde eine 8,50 m Schutzpflanzung vorgesehen.

Die Eingriffe des Baugebietes können im Geltungsbereich nicht kompensiert werden, so dass im weiteren Verfahren geplant ist, eine gesonderte Kompensationsfläche außerhalb dieses Geltungsbereiches den Eingriffen zuzuordnen. Hilfsweise wurde nach dem Biotopwertverfahren bereits überschlägig die negative Biotopwertdifferenz errechnet.

Die Berechnung nach der Ausgleichs-Abgabenverordnung dient lediglich als Anhaltswert zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Daraus sind keine rechtlichen Konsequenzen abzuleiten.

4.3.1. Kompensationsmaßnahme

Im Rahmen mehrerer Vorabstimmungsgespräche wurde eine, durch einen kleinen Bach geteilte, Fläche südlich der Wüstung Altroden als Kompensationsfläche begutachtet. Sowohl die Untere Naturschutzbehörde als auch das Flurneuordnungsamt sehen diese Fläche als geeignet an, eine Aufwertung im Sinne

des Naturschutzes herbeizuführen. Im anliegenden Plan ist sowohl der Bestand als auch die Maßnahme dargestellt.

Die durch den Bach geteilte Fläche ist insgesamt ca. 10.152 qm groß und wird intensiv als Wiese genutzt. In Teilbereichen ist die Wiese vernässt. Der Bach ist zum Teil begradigt. Durch Vergrößerung der vernässten Bereiche, Einzelbaumpflanzungen sowie größere Strauchgruppenanpflanzungen wird angestrebt, den Teilbereich naturnah zu gestalten. Im südlichen Bereich beabsichtigt das Flurneuordnungsamt ergänzende Maßnahmen durchzuführen, so dass eine Biotopvernetzung angestrebt wird.

Die bisher intensiv genutzte Wiese soll nur noch zweimal im Jahr gemäht werden. Hilfsweise ist auf dem anliegenden Plan eine Biotopwertermittlung durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ist der Text zu ergänzen. Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan als Geltungsbereich B zugeordnet.

Die Realisierung der Maßnahme wird parallel zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Rinscherberg“ durchgeführt.

Die Kompensationsfläche wird dinglich gesichert (Grundbucheintragung), so dass dann entsprechende Rechtssicherheit besteht. Die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke dienen ebenfalls der Kompensation des Eingriffs.

18. September 2003



Datum, Unterschrift

5. Anlage

Tabelle Schutzgutbetrachtung

Tabelle Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Bestand + Bewertung (einschl. Schutzstatus)	Konflikte durch Bebauung nE = nachhaltiger Eingriff eE = erheblicher Eingriff	Minimierung (M) Ausgleich (A) Ersatz (E)
Landschaftsbild	Ca. 4,1 ha große, leicht nach Süden abfallende Ackerfläche Der vorhandene Ortsrand ist zur Zeit schlecht in die Landschaft eingebunden. Geringe Landschaftsbildqualität und Erholungseignung.	Verschiebung des Ortsrandes in bisher freie Landschaft nach Osten (nE).	Anlage eines ausreichend breiten Gehölzstreifens in Richtung Osten und Süden. Einbindung der Bebauung in die Landschaft (M).
Boden	Gesamte Fläche sehr gute ackerbaulich genutzte Böden (A 1) mit Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion, geringfügige Bedeutung für die Kaltluftproduktion und Abfluss, Grundwasserneubildung und als Lebensraum für Bodenlebewesen.	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, Einschränkung der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung (eE, nE).	Festlegung möglichst geringer Versiegelungsraten und der oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plan-Bereich (M).
Klima/Luft	Gesamte Fläche mit geringfügiger Bedeutung für Kaltluftproduktion und -abfluss	Einschränkung von Kaltluftproduktion und -abfluss durch Versiegelung und Überbauung	Festlegung von möglichst geringen Versiegelungsraten und der oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan (M). Ausreichende Durchgrünung der Fläche (M).
Oberflächengewässer Grundwasser	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden Mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung.	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Bebauung (eE, nE).	Festlegung von möglichst geringen Versiegelungsraten und der oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan (M). Ausreichende Durchgrünung der Fläche (M):
Biotoptypen Tiere	Gesamte Fläche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, daher sehr geringer Biotopwert, sehr geringer Wert der Fläche als	Vorrücken der Bebauung in die freie Fläche in Richtung Osten (nE).	Anlage eines ausreichend breiten Gehölzstreifens mit einheimischen Gehölzen im Süden und Osten des Plangebietes

Schutzgut	Bestand + Bewertung (einschl. Schutzstatus)	Konflikte durch Bebauung nE = nachhaltiger Eingriff eE = erheblicher Eingriff	Minimierung (M) Ausgleich (A) Ersatz (E)
Ziele / Maßnahmen	Lebensraum für Tiere. Eingrünung des Gebietes im Süden und Osten durch einen ausreichend breiten Gehölzgürtel. Minimierung der Eingriffe im Boden, Wasserhaushalt und Lufthygiene durch Bebauung, durch geringstmögliche Versiegelung, oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser und starke Eingrünung der Hausgärten mit einheimischen Gehölzen bzw. naturnahen Elementen.		zur Anreicherung der Landschaft mit Grünstrukturen. Durchgrünung des Gebietes im Hausgartenbereich mit einheimischen Gehölzen (M, E).