



1 Veranlassung und Ziele der Bebauungsplanung

Der geltende Bebauungsplan Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade" in der Fassung der 1. Änderung ist durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Kassel vom 25. August 1982 am 17. September 1982 rechtsverbindlich geworden. Dieser Plan weist im westlichen Teil des Plangebietes zwischen der K 7 („Zum Wiggenberg“) und der Straße „Hammerberg“ eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunikationszentrum/Haus des Gastes/Feuerwehr“ aus. Der östliche Teil umfasst Flächen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung und Fremdenverkehr“, Flächen für ein Wohngebiet sowie ein Bootshaus. Der Uferbereich des Twistesees ist als öffentliche Grünfläche gewidmet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die als Sondergebiet gewidmeten Flächen. Hier soll das im nördlichen Teil (Hammerberg 11) vorhandene „Lutherhaus“ der evangelischen Kirche in Wetterburg zukünftig als Kindertagesstätte genutzt werden. Da eine solche Nutzung nach den geltenden Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich ist, soll mit dieser Änderung das Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Damit wird zugleich auch der bisherigen Entwicklung der Sondergebiete für Erholung und Fremdenverkehr am westlichen Ufer des Twistesees Rechnung getragen, die entgegen früherer Erwartungen bisher nur in wenigen Bereichen baulich realisiert werden konnten.

Aufgrund dieser Ziele und der Tatsache, dass durch die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Baumasse keine bisher unzulässige Bebauung zugelassen werden soll, sondern lediglich eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt sowie die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich in jedem Fall weniger als 20.000 m² beträgt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung der Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der ca. 0,42 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bad Arolser Ortsteil Wetterburg zwischen dem Westufer des Twistesees und der Twisteseehalle bzw. östlich der Straße „Hammerberg“ und nördlich der Straße „Kreuzpfad“. Er ist über die Straße „Zur Campagnemühle“ unmittelbar an die K 7 („Zum Wiggenberg“) und damit an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Der Geltungsbereich umfasst die in der Flur 14 der Gemarkung Wetterburg gelegenen Flurstücke 4/1, 4/2 und 4/3.



3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Gemäß der im Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen Strukturräume befindet sich Bad Arolsen, wie der gesamte Landkreis Waldeck-Frankenberg, im ländlichen Raum. Bad Arolsen wird im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen und ist zudem als gewerblicher Schwerpunkt definiert. Der Standort des Plangebietes wird im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Nach Durchführung dieses Verfahrens und dem Erlangen der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

3.3 Landschaftsplan

In Karte 8 (Entwicklungsmaßnahmen) des der oberen Naturschutzbehörde 2004 angezeigten und von dieser nicht beanstandeten Landschaftsplanes der Stadt Bad Arolsen (2003) wird das Plangebiet unter „sonstige Flächen und Objekte“ als „Sonderbaufläche Kureinrichtung“ dargestellt. Entsprechend des Leitbilds (Karte 7) wird es als Teil des Landschaftsraumtyp: Siedlung eingeordnet. Das Plangebiet liegt außerhalb faunistisch bedeutsamer Bereiche (Karte 5). Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion gilt es als siedlungsgeprägter Raum.

3.4 Bebauungsplan Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade"

Der seit dem 17. September 1982 rechtsverbindlich geltende Bebauungsplan weist den Änderungsbereich als Sondergebiet für Erholung und Fremdenverkehr aus. Ausnahmsweise sind hier auch kirchliche Bauten zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Höchstwert durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen sowie einer Traufhöhe von 8,75 m über dem tiefsten Punkt des talseitig angeschnittenen natürlichen Geländes geregelt. Bezogen auf die Höhe baulicher Anlagen gilt außerdem, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen auf den Hauseingang maximal 0,5 m über der Höhe der jeweils erschließenden Straßenoberfläche liegen darf. Darüber hinaus gilt eine offene Bauweise, bei der Gebäude bis zu einer Länge von 50 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig sind.

Das Sondergebiet wird vollständig von Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigte Zone“) eingefasst. Die Baugrenzen ermöglichen im Prinzip eine nahezu vollständige Überbaubarkeit des Gebietes, wobei zum „Hammerberg“ regelmäßige, ansonsten unregelmäßige Abstände zu den das Gebiet einfassenden Verkehrsflächen definiert werden.

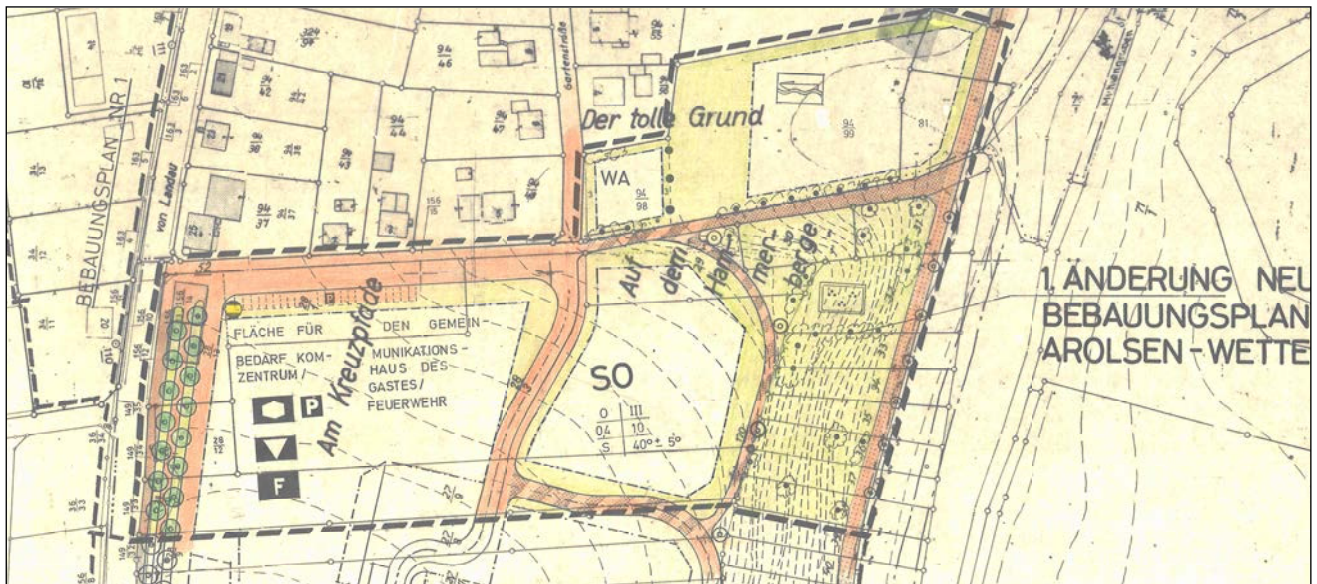
Die Festsetzungen zur Grünordnung treffen für den Änderungsbereich nur teilweise zu. Hier sind keine Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt. Ebenso sind im Änderungsbereich keine Neuanpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Jedoch gilt hier grundsätzlich, dass mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Diese Grünflächen sind zu 80% mit standortgerechten



Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²). Sichtflächen dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Kraftfahrzeugstellplätze sind durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu gliedern, auf denen für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist (oder anstatt 1 Baum = 5 Sträucher). Von den erforderlichen Bäumen dürfen jedoch höchstens die Hälfte durch Sträucher ersetzt werden. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Arolsen.

Als gestalterische Festsetzungen sind Dächer als Satteldächer mit Kniestock/Drempel von maximal 0,5 m, bei Gebäuden, die länger als 12 m sind, auch bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Darüber hinaus dürfen Gauben errichtet werden. Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist dabei ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Ortsgang einzuhalten.

Mit dieser 2. Änderung soll das im Änderungsbereich bisher geltende Recht des Bebauungsplanes Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade" vom 17.9.1982 ersetzt werden.



Ausschnitt im Maßstab 1: 2.500 aus dem geltenden B.-Plan Wetterburg Nr. 5 vom 17.09.1982



4 Bisherige Nutzungen

Aktuell sind zwei der drei im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke bebaut; das südwestliche Flurstück 4/3 wird bisher noch nicht baulich genutzt. Alle Flächen werden gärtnerisch gepflegt. Im nördlichen Teil (Flurstück 4/1) befindet sich das „Lutherhaus“ der evangelischen Kirche in Wetterburg. Das „Lutherhaus“ verfügt über eine große, in östliche Richtung exponierte Freifläche. Das Flurstück 4/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Brachflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Der Standort ist zudem versorgungstechnisch voll erschlossen; sämtliche Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen.



Überlagerung ALK/digitales Orthophoto 2008 im Maßstab 1: 2.500

5 Planungskonzept

5.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist versorgungstechnisch und verkehrlich voll erschlossen. Aufgrund der Planänderung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Änderungsbereich wird für Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) gewidmet. Um dennoch die bisher zulässigen Nutzungen (Sondergebiet für Erholung und Fremdenverkehr) zumindestens teilweise zulassen zu können, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO als im Änderungsbereich allgemein zulässig erklärt. Ansonsten werden die gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um störende Benachbarungen sowie zu hohe Verkehrsbelastungen im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden. Lediglich die gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen als Ausnahme auch zukünftig im Änderungsbereich zugelassen werden können.



Mit diesen Regelungen kann die Umnutzung des „Lutherhauses“ als Kindertagesstätte zugelassen werden, welche ihre Funktion vor allem im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen einnehmen wird. Über die Straße „Zur Campagnemühle“ ist eine kurze und damit wenig störende Zufahrt zur Kindertagesstätte möglich, zumal an der südlichen Seite dieser Straße lediglich die Twisteseehalle und der Feuerwehrstandort und damit störungsunempfindliche Nutzungen vorhanden sind. Dem „Lutherhaus“ an der Straße „Hammerberg“ vorgelagert sind Stellplätze für Personal und Besucher in ausreichender Zahl vorhanden.

Die für den Änderungsbereich bisher ansonsten geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitestgehend unverändert übernommen. Lediglich die Bezugnahme der Traufhöhe auf den tiefsten Punkt des talseitig angeschnittenen natürlichen Geländes wird ersetzt durch den tiefsten Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, da diese das Plangebiet vollständig begrenzen und im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude im Änderungsbereich somit als maßgebliche und dauerhafte Bezugshöhe angesehen werden können.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich im wesentlichen an der rechtskräftigen Planfassung. Im westlichen und nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird dabei ein regelmäßiger Abstand von 3 m zur Grenze des Änderungsbereiches bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen eingehalten. Die östliche und südliche Baugrenze entsprechen mindestens der Lage der bisherigen Baugrenzen und werden davon ausgehend parallel zu den jeweils vorhandenen Gebäudekanten geführt.