



Bauleitplanung der  
Stadt Bad Arolsen

Wiederaufnahmeverfahren  
Bebauungsplan

Nr. 6 „Linsenköppel“ in  
Bad Arolsen - Landau

## **Begründung**

Satzungsbeschluss  
18.11.2021

Stand 14.10.2021

## **Inhalt**

- 1. Veranlassung und Planziel**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Beschreibung des Baugebiets**  
Landschaftliche Situation  
Nutzung der Flächen
- 5. Erläuterung der Planung und ihrer Ziele**  
Fahr- und Fußwege - Erschließung  
Grünordnung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
Bebauung
- 6. Angaben zur Erschließung**
- 7. Flächenbilanz der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 8. Notwendige städtische Maßnahmen**
- 9. Verfahren**

Auftragnehmer:

Architekturbüro Müntinga und Puy

Mannelstr. 9, 34454 Bad Arolsen

Tel 05691-62810, architekt@muentinga.de

Bearbeitung: Architektin Dipl.- Ing. Eva Müntinga

## **1. Veranlassung und Planziel**

Der Bebauungsplan Nr 6 der Stadt Bad Arolsen für die Erweiterungsflächen des Baugebiets „Lütersheimer Weg“ wurde in 2001 aufgestellt. Die Offenlegung fand in 2002 statt und das Verfahren wurde nach dem positiven Beschluss über den Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken nicht weitergeführt.

Der Bebauungsplan war in der Folgezeit Grundlage für die weitere Bebauung südlich des Bebauungsplans Nr 4 „Lütersheimer Weg“.

Diese Flächen sind inzwischen mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und es besteht weiterhin eine intensive Nachfrage nach Grundstücken in Landau für private Wohnhausbauten.

Es wird angestrebt das Baugebiet insgesamt zu arrondieren und das Bebauungsplan - Verfahren abzuschließen. Die ursprünglich großflächige Vergrößerung der Wohnbaufläche nach Osten wird aus verschiedenen Gründen aufgegeben. Zum einen stehen die Flächen nicht zusammenhängend zur Verfügung, da sie landwirtschaftlich genutzt werden, zum anderen haben die Sanierungsaktivitäten in der Altbausubstanz in der Altstadt von Landau Wohnraum im alten Ortskern geschaffen.

Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens soll erreicht werden die Planung des Bebauungsplans so anzupassen, dass das inzwischen bebaute südliche Wohngebiet fertiggestellt werden kann, sowohl mit der Eingrünung als auch mit der verkehrlichen Erschließung.

In Landau ist die vorhandene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Bäcker mit kleinem Lebensmittelladen und einigen Betrieben gut geeignet zusätzliche Bewohner zu versorgen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Arolsen beträgt 8 km. Verkehrliche Anbindung erfolgt durch die B 450 und durch Kreisstraßen. Als öffentliche Nahverkehrsmittel werden Busse und AST eingesetzt.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordöstlich des alten Stadtkerns von Landau. Zwischen dem alten Stadtkern und dem Baugebiet liegt die Trasse der Umgehungsstraße B 450.

Der Bebauungsplan Bad Arolsen Nr. 6 Linsenköppel umfasst in der jetzt reduzierten Fassung eine Fläche von 1,58 ha. Vorher waren es 5,07 ha.

### **Der Geltungsbereich enthält zwei Teilbereiche:**

Der nordöstliche Bereich wird im Nordwesten durch den Lütersheimer Weg und nach SW mit der Erschließungsstraße „Restebusch“ abgegrenzt. Im Nordosten endet der Geltungsbereich mit Teilflächen der Flur 23, Flurstücke 1-5 zu landwirtschaftlichen Flächen.

Der südöstliche Bereich umfasst die bereits bebauten Einzelparzellen Flur 23, Flurstücke 5 bis 17 und schließt im NO mit der Straße Restebusch ab.

## **3 Übergeordnete Planungen**

FNPF Flächennutzungsplan

LP Landschaftsplan

Regionalplan Nordhessen

## **4. Beschreibung des Baugebiets**

Landschaftliche Situation

*(Hier sind bis auf Anpassungen die Texte aus dem Original Bebauungsplan von 2001 übernommen.)*

### **Naturräumliche Einordnung:**

Landau liegt hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zwischen der "Arolser Platte" und dem "Volkmarser Becken" und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit "Waldecker Tafel" und "Ostwaldecker Randsenken".

### **Geologie:**

Der geologische Aufbau des Gebietes wird dem mittleren Buntsandstein zugeordnet wie die gesamten östlichen Flächen des Stadtgebietes von Arolsen.

### **Hydrologie:**

Westlich von Landau und somit westlich vom Planungsgebiet befindet sich das Naturschutzgebiet des Wattertals. Die Watter entspringt im Stadtwald Freienhagen, durchfließt die Mulde entlang der Siebringhäuser Mühle, durchfließt das Tal unterhalb des Schlossberges Landau und verlässt das Stadtgebiet Landau in Richtung Lütersheim.

### **Wasserschutz:**

Das Baugebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Volkmarzen.

### **Landschaftsraumtyp:**

Auszüge zu den Leitbildern aus dem Landschaftsplan:

Für die Flächen des Bebauungsplans in Landau ist eine Einordnung unter dem Typ "Offenland" erfolgt.

### **Kurzcharakteristik für die Qualität des "Offenlandes" lt. Landschaftsplan:**

- überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung mit hohem Grünlandanteil
- im Planungsgebiet verstreut Böden mit starker oder sehr starker Erosionsgefährdung
- große bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers fast im gesamten Planungsgebiet.
- Wasserschutzgebiete: ....nordöstlich von Landau (Zone III B),....
- überwiegend mäßig naturnahe und naturferne Fließwasserabschnitte
- Kaltluftentstehungsgebiete
- aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung meist geringe Vielfalt an landschafts-belebenden Strukturen.
- insgesamt von mittlerer bis hoher Bedeutung für die Erholung aufgrund eines dichten Netzes an Haupt- und Radwanderwegen, zahlreicher Infrastruktureinrichtungen (Grillplätze, Schutzhütten usw.)

### **Leitbild allgemein für den Typ "Offenland"**

- offene Agrarlandschaft mit gliedernden Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen (Pflanzen, Landschaftsbild u. Erholung)
- Streuobstwiesen an den Siedlungsrändern als Übergang von den Ortslagen zur freien Landschaft, große Streuobstwiesen östlich von Mengeringhausen und westlich von Landau (Pflanzen, Landschaftsbild u. Erholung)
- unbelastetes Grundwasser für die Trinkwasserversorgung der Ortslagen von Bad Arolsen
- Wald oder Grünlandnutzung an Hängen mit starker oder sehr starker Erosionsgefährdung (Boden, Landschaftsbild u. Erholung)
- strukturreiche Hänge und Feldgehölze, Streuobstwiesen und Grünland entlang der Aar zwischen Mengeringhausen und der Mündung der Thiele (Pflanzen, Landschaftsbild u. Erholung)

## **Landschaft und Eingriff**

für das ausgewiesene Wohngebiet im FNP:  
aus FNP 1997 Erläuterungsbericht Seite 64

- Strukturlose Grünland- und Ackerflächen, eben bis mäßig nach Westen geneigt, entlang des Weges "Linsenköppel" exponiert (Hochfläche). Nach Osten und Süden grenzen weitere Ackerflächen an, im Nordwesten beginnt ein Neubaugebiet (Lütersheimer Weg), im Westen liegen bei zunehmendem Gefälle weitere Grünlandflächen, die schließlich von der B 450 und der Bebauung an der Sandlandstraße begrenzt werden.
- Klimafunktionen in Form von Luftaustausch bestehen reliefbedingt nur für die Bewohner an der Sandlandstraße zwischen B 450 und Lütersheimer Weg (ca. 5 Grundstücke).
- Wegen der Exponiertheit und dem Relief ist eine gewisse Empfindlichkeit des Landschaftsbildes (von Westen her) festzustellen. Durch das Neubaugebiet am Linsenköppel ist aber die entscheidende Beeinträchtigung bereits vorweggenommen.
- Keine besonderen Ausprägungen bei den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Erholung.

## **Eingriff**

- Überbauung von Grün- und Ackerland. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Exponiertheit der Bebauung). Wegen teilweiser Hanglage auch erhöhter Aufwand für Erdbauarbeiten (Schutzgut Boden)
- Im LP ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die geplanten Wohnbauflächen sind zum größeren Teil bereits bebaut.
- Ausgleich/Kompensation durch Ortsrandeingrünung sowie durch Ersatzmaßnahmen im übrigen Stadtgebiet.

## **Nutzung der Flächen**

Von den Flächen sind zur Zeit nur die nordöstlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt, Ackerland / Weideland.

## **5. Erläuterung der Planung**

### **Fahr- und Fußwege - Erschließung**

Es wird die Erschließungsstruktur der Straßen des bereits bebauten Gebietes Lütersheimer Weg aufgenommen und ergänzt.

Die Straße Lütersheimer Weg steigt von Westen nach Osten an. Es führen von dort

drei Stichstraßen nach Süden in die bebauten Bereiche, im folgenden Linsenköppel 1 bis 3 von Westen nach Osten benannt.

Den Abschluss bildet im Osten ein befestigter durchgehender Wirtschaftsweg „Restebusch“. Er wird die Erschließungsstraße der Erweiterungsfläche im NO des Gebiets bilden.

Für die unteren beiden Stichstraßen (Linsenköppel 1+2) ist als Abschluss eine Wendemöglichkeit für PKW geplant.

Die beiden Wendeflächen sind wegen der Steilheit des Geländes mit einer nicht befahrbaren Böschung verbunden.

Die dritte Stichstrasse (Linsenköppel 3) wird zur Erschließung des bereits bebauten Erweiterungsgebiets genutzt. Sie schneidet die Höhenlinien leicht an und hat auf dem von Nord nach Süd verlaufenden Teilstück eine Steigung von ca 5%, Auf der nahezu ebenen südlichen Fläche ist ein Wendehammer geplant.

### **Grünordnung**

Das Baugebiet ist durch seine Lage am Hang relativ weit einsehbar, auch von der auf dem Berg gelegenen Altstadt Landau aus. Die Anordnung der Flächen mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist so gewählt, dass das Baugebiet eine Gliederung erhält und die Bebauung, die bei Einfamilienhäusern meist sehr individuell und unterschiedlich ausfällt, in einem ordnenden Rahmen steht.

Als optisch strukturierende Elemente ist die Straße Restebusch von einer Reihe Bäumen begleitet. Zur offenen Landschaft, d.h. zunächst zu den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein ca. 10 m breiter mit Feldgehölz bepflanzter Streifen geplant.

In den Pflanzstreifen sind an einigen Stellen 2- 3 Solitäräume geplant, die Akzente setzen und einen Abschluss zum angrenzenden Ackerland / Weideland bilden.

Die Straße Restebusch ist einschließlich der Baumreihe ausgebaut worden und zeigt sich 2021 im fertigen Zustand.

Die Feldgehölzstreifen mit den geplanten Solitäräumen werden mit der jetzt reduzierten Flächen neu geplant und ausgeführt.

### **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

In der Anlage sind Bestand und Eingriffe nach Biotopwerten bilanziert.

## Bebauung

Das Baugebiet wird mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Häuser sind bei der Hanglage wichtig um die sichtbaren Traufhöhen zu begrenzen und damit die Fernwirkung positiv zu beeinflussen. Die Festsetzungen entsprechen dem angrenzenden Gebiet.

Die Firstrichtung ist bei den Hanggrundstücken senkrecht zu den seitlichen Grenzen festgelegt. Dadurch ergibt sich eine leichte Staffelung entlang der Straßenführung, die die Reihung der Häuser wohlthuend belebt.

## 6. Angaben zur Erschließung

Die Erschließungsstruktur des Baugebiets ist unter Punkt 5 beschrieben.

Die Details zur Ausführung der Straßen sieht folgendermaßen aus:

Die östliche Straße "Restebusch" ist bereits ausgebaut wie geplant, mit einen 5 m breiten asphaltierten Fahrsteifen. Der 1,5 m breite Gehweg ist von der Straße durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen mit Bepflanzung getrennt.

Die Wasserversorgung wird über das vorhandene Trinkwassernetz der Stadt Bad Arolsen gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das angrenzende Wohngebiet in den Hauptsammler zur Kläranlage Volkmarsen.

Die Stromversorgung wird durch unterirdisch verlegte Kabel durch das EWF gewährleistet. Private Solarenergienutzung ist allgemein zulässig.

Die Versorgung mit Erdgas wird ebenfalls durch das EWF sichergestellt.

## 7. Flächenbilanz der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1,58 ha und teilt sich wie folgt auf:

<b>Gebiet</b>	<b>Fläche einschl. Straßen</b>	<b>WA Gebiet</b>	<b>Straße</b>	<b>Grünstreifen, städtisch</b>
WA Nordost	6.635 qm	3.742 qm	1.554 qm	1.339 qm
WA Südost	9.157 qm	6.815 qm	950 qm	1.392 qm
<b>Summe</b>	<b>15.792 qm</b>	<b>10.557 qm</b>	<b>2.504 qm</b>	<b>2.731 qm</b>

## 8. Notwendige Maßnahmen, Finanzierung

Im Geltungsbereich des Baugebiets sind die Erschließungsmaßnahmen zum größten Teil bereits durchgeführt.

Der Ausbau der Straßen Restebusch und Linsenköppel I, II, III mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist nahezu fertiggestellt. Es fehlen noch die Wendepunkte der Stichstraßen.

Die 8 m breiten Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen und Einzelbäumen sind als Abschluss der Bebauung gegenüber der Landschaft geplant. Sie müssen noch ausgeführt werden.

Die Flächenbilanz der städtischen Maßnahmen, unterteilt in „bereits durchgeführt“ und „Durchführung geplant“:

Gebiet	Bereits durchgeführte städtische Maßnahmen		Durchführung von städtischen Maßnahmen geplant	
	Straßen, Gehweg	Grünanlagen	Straßen, Gehweg	Grünanlagen
WA Nordost	1.554 qm	499 qm	0 qm	840 qm
WA Südost	545 qm	0 qm	405 qm	1.392 qm
Summe	2.099 qm	499 qm	405 qm	2.232 qm

## 9. Verfahren

### 9.1 Bezeichnung des Planes

Bebauungsplan Bad Arolsen - Landau Nr. 6  
 „Linsenköppel“

### 9.2 Aufstellungsbeschlussvermerk

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Arolsen – Landau Nr. 6 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2001 beschlossen

### 9.3 Offenlegungsbeschluss Nr.1:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.04.2002 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

### 9.4 Offenlegungsvermerk Nr 1:

Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2002 bis 08.02.2002 öffentlich ausgelegt.

Am 18.04.2002 haben die Stadtverordneten den Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung beschlossen.

#### 10.1 Wiederaufnahmeverfahren ab 2020

#### 10.2 Offenlegungsbeschluss Nr. 2:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2020 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

#### 10.3 Offenlegungsvermerk Nr.2:

Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung wurde in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausgelegt.

#### 10.4 Satzungsbeschlussvermerk

Der Bebauungsplan ist als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung am: ----- beschlossen worden.

**aufgestellt:** 14.10.2021

Eva Müntinga, Dipl. Ing. Architektin

ARCHITEKTURBÜRO  
MÜNTINGA UND PUY  
MANNELSTRASSE 9  
34454 BAD AROLSEN