

## **Bebauungsplan Nr. 76 „Am Renthof“**

Stadt Wolfhagen

Begründung

**VORENTWURF**

Stand | 26. März 2024



**Träger der Planungshoheit  
und Auftraggeber:**



Magistrat der Stadt Wolfhagen  
Burgstraße 33-35  
34466 Wolfhagen

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## VORENTWURF

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Standortwahl und Alternativen .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>5</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss .....	5
4.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB .....	6
4.3	Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	6
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
5.1	Regionalplanung .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Landschaftsplan .....	7
5.4	Schutzgebietsausweisungen .....	8
5.5	Artenschutz .....	8
<b>6</b>	<b>Heutige Situation / Bestand .....</b>	<b>9</b>
6.1	Plangebiet und Umgebung .....	9
6.2	Erschließung und Verkehr .....	10
6.3	Ver- und Entsorgung .....	10
6.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	10
<b>7</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
7.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	11
7.5	Verkehrsflächen .....	11
7.6	Grünfestsetzungen .....	11
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Gesamtabwägung .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>12</b>

## VORENTWURF

## 1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der vorhandene hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Wolfhagen - Ortsteil Isthä.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets am östlichen Ortsrand von Isthä sollen einer Nutzung als attraktiver Wohnstandort zugeführt werden.

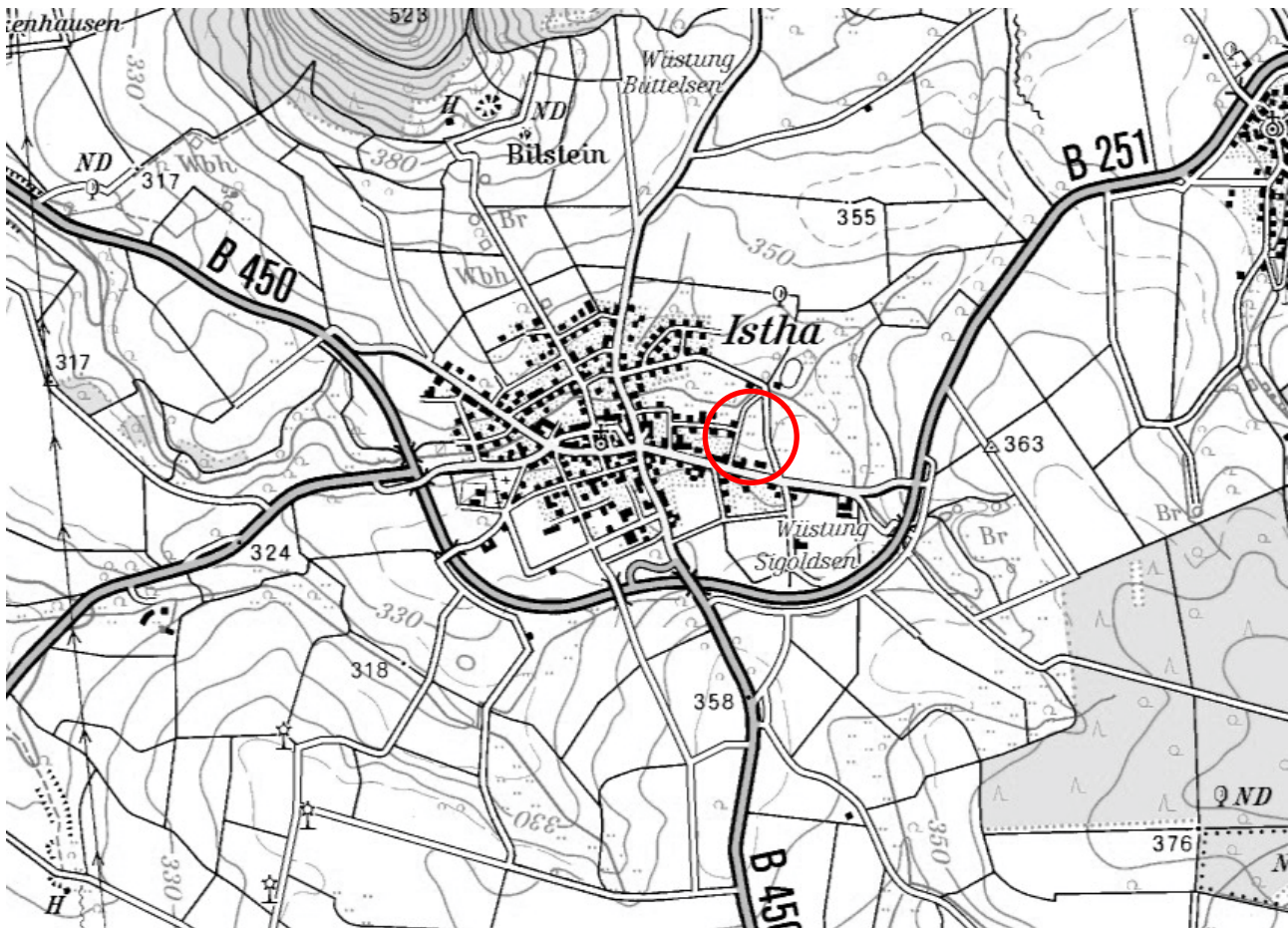
Im gesamten Plangebiet soll östlich der vorhandenen Erschließungsstraße Renthof eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Renthof. Die innere Verkehrserschließung soll entwickelt und gesichert werden. Für die sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets am Ortsrand ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern (vgl. Kapitel 5.2)

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans vgl. Kapitel 5.2.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Isthä östlich der Straße Renthof.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

## VORENTWURF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthof“ hat eine Gesamtgröße von rund 1,41 ha und umfasst die Flurstücke 26/7 und 28/1 sowie 44 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Isthä.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten durch den Heerweg,
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung

## 3 Standortwahl und Alternativen

### Wahl der Lage des Baugebiets

In Wolfhagen und speziell in dem Ortsteil Isthä besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll kurzfristig Wohnbauland geschaffen werden. Der gewählte Standort ist durch die Straße „Renthof“ erschlossen. Städtebaulich fügt sich das Baugebiet im stadträumlichen Maßstab gut in die umgebenden Strukturen ein und stellt eine logische Fortsetzung der sich westlich und südlich anschließenden Bebauung dar. Durch das neue Baugebiet wird zudem der Ortsrand arrondiert.

Auf anderen im Regionalplan und Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellten Flächen ist dies so nicht gegeben.

## 4 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 12. Dezember 2019 beschlossen und sollte nach § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Nach Abschluss des kommunalen Entwicklungskonzeptes zur Innenentwicklung (IKEK) wurde Anfang 2023 ein Antrag auf Ausweisung nicht konkurrierender Baugebiete gestellt und genehmigt.

Mitte 2023 wurde vom Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB gegen Regelungen der SUP-Richtlinie (Richtlinie 2021/42/EG) verstößt und daher aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Ende 2023 wurde ein befristeter Heilungsparagraph für laufende und bereits abgeschlossene Verfahren in das BauGB aufgenommen, wodurch die Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a BauGB fortgeführt bzw. durch Neubekanntmachung geheilt werden können. Die Vorschriften des § 215a BauGB bzw. die des § 13a BauGB *„können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.“*

Daraufhin wurde eine Prüfung der Umweltbelange beauftragt, die zu dem Schluss kommt, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Das Verfahren wird somit im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fortgeführt.

### 4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthof“ wurde am 12. Dezember 2019 gefasst.

## VORENTWURF

## 4.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

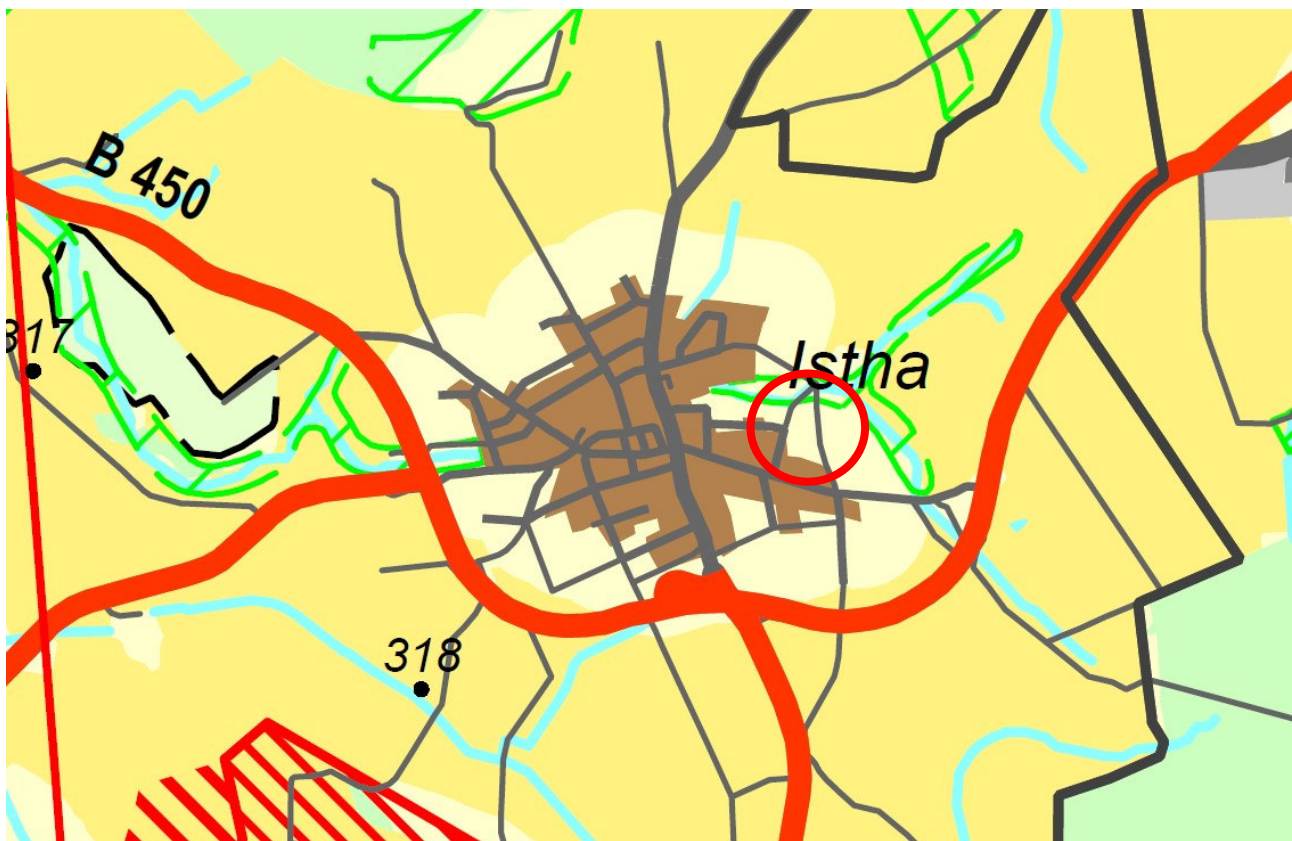
Der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung ist für April 2024 geplant, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für April/Mai 2024.

## 4.3 Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -

## 5 Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der gesamte Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt.

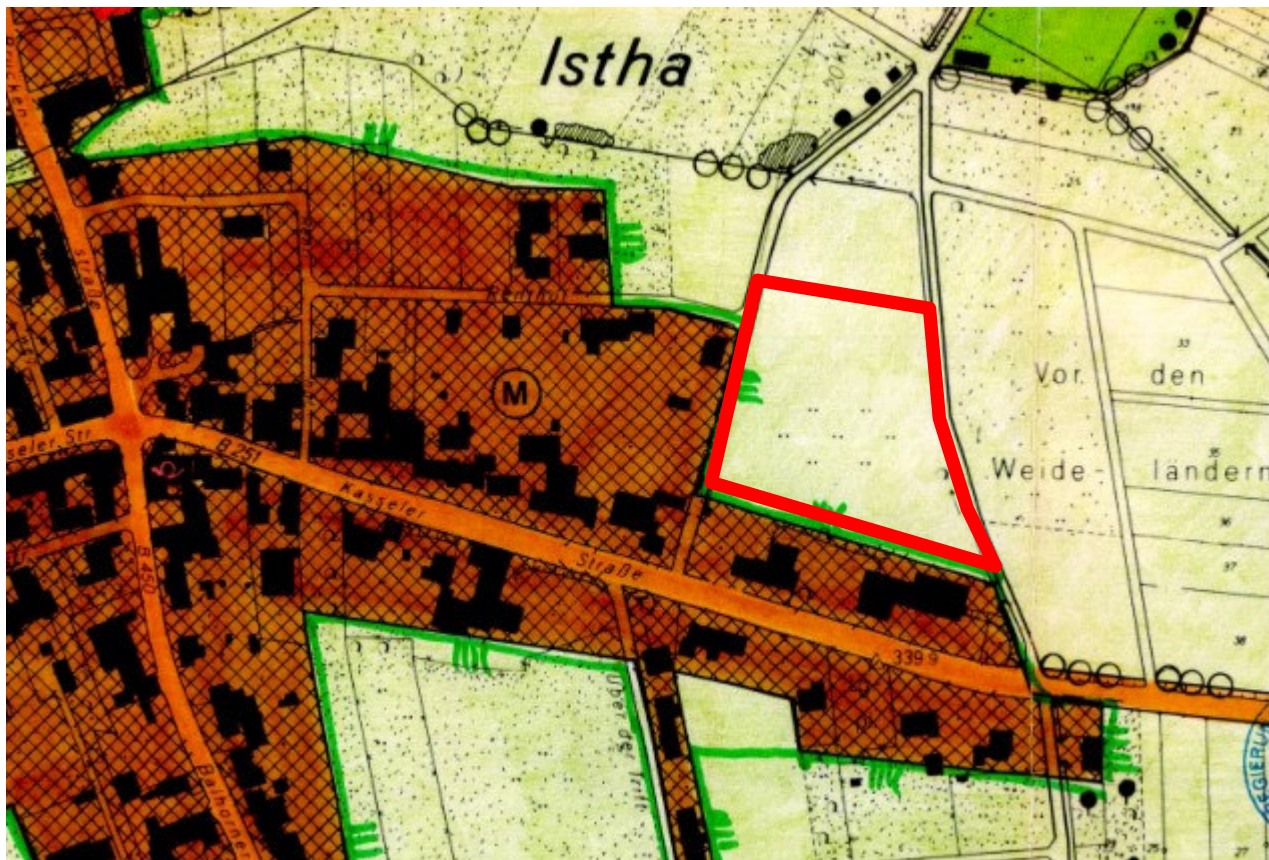
Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Planung dar, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen sind diesen besonderes Gewicht beizumessen.

Die Bauleitplanung ist mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.



## VORENTWURF

## 5.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1997 der Stadt Wolfhagen, o.M. (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen von 1997 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans und es bedarf einer Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Da der Flächennutzungsplan Wolfhagen sich derzeit in der Neuaufstellung befindet, wird die Fläche entsprechend dort berücksichtigt (Darstellung als W – Wohnbaufläche).

## 5.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den größeren Teilbereich des Plangebiets in der „Entwicklungskarte“ als „Acker - Entwicklung und Förderung von landschaftsverträglichem, standortangepasstem, ressourcenschonendem oder ökologischem Landbau“ dar. Eine Fläche (rosa umrandet mit Planziffer „2“) wird als bewertete Siedlungserweiterungsfläche im Ortsrandbereich dargestellt. Das Leitbild für diesen Bereich ist die Sicherung und Förderung vorhandener Freiraumqualitäten der Siedlungsränder. Das heißt bezogen auf die Fläche, Entwicklung eines Ortsrandes, Entwicklung von Vegetationsstrukturen und Bereichen mit Bedeutung für den Naturschutz. Die Siedlungsentwicklung steht hierzu nicht im Widerspruch.

## VORENTWURF



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wolfhagen, Entwicklungskarte ohne Maßstab (Plangebiet blau gekennzeichnet)

Das Planvorhaben entspricht daher nur teilweise den Darstellungen des Landschaftsplans.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfhagen wird auch der Landschaftsplan neu aufgestellt (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan). Die Siedlungserweiterung „Am Renthof“ ist dort berücksichtigt. Zukünftig wird die Darstellung des Landschaftsplans somit dem des Bebauungsplans entsprechen.

## 5.4 Schutzgebietsausweisungen

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Heilquellenschutzgebietes „Thermalquelle Bad Emstal“ (WSG-ID 633-124, Quantitative Schutzzone B-neu). Zusätzlich ist der Geltungsbereich Teil des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Isthä“ (WSG-ID 633-106, Schutzzone IIIA).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Es bestehen keine Schutzgebiete gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz.

## 5.5 Artenschutz

- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -



## VORENTWURF

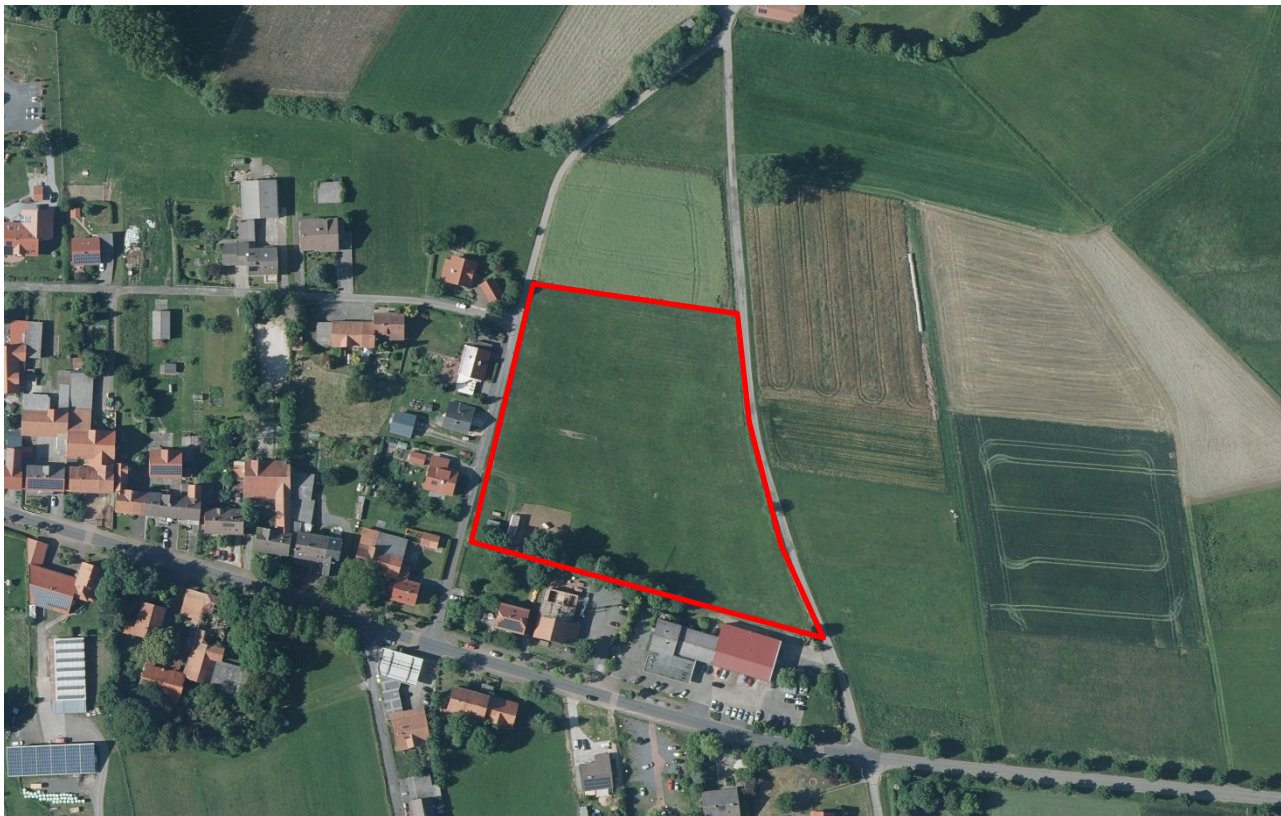
## 6 Heutige Situation / Bestand

### 6.1 Plangebiet und Umgebung

#### Gebietsstruktur und Nutzung

Der ca. 1,39 ha große Geltungsbereich liegt östlich des Ortskerns von Isthä.

Das Plangebiet besitzt keinerlei topographische Merkmale und ist nahezu vollständig plan. Südlich grenzt direkt bestehende Bebauung an der Kasseler Straße an.



Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen (Ortsteil Isthä) mit Plangebiet, o. M.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Süden lassen sich vereinzelt Bäume auf dem Gelände finden (Bereich einer Böschung zur bestehenden, südlich angrenzenden Bebauung).

#### Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Wohnbebauung (Osten, Süden) als auch durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Die Wohnhäuser sind Einzelhausstrukturen, wobei überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden sind. Die Geschossigkeit variiert zwischen ein und zwei Geschossen, überwiegend mit Satteldächern.

Weiter südlich befindet sich die Kasseler Straße, eine der beiden Hauptverkehrsstraßen in Isthä. Dort befindet sich am Ortseingang eine Tankstelle.

Rund 300 Meter Richtung Norden erreicht man vom Plangebiet aus den Sportplatz Isthä.

**VORENTWURF****6.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Straße Renthof.

Die Kasseler Straße mündet Richtung Osten nach rund 650m in die Bundesstraße 251. Die Bundesstraße führt Richtung Osten nach Oelshausen bzw. im weiteren Verlauf nach Kassel und Richtung Westen nach Bründersen und im weiteren Verlauf nach Korbach. Richtung Westen erreicht man über die Kasseler Straße nach 300 Metern die Balhoner Straße, die dann als Bundesstraße 450 nach Balhorn, Bad Emstal und Fritzlar führt.

Die Bundesautobahn 44 erreicht man in rund 5 Minuten an der Anschlussstelle Zierenberg.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle Wolfhagen-Istha (im Ortskern von Istha westlich des Geltungsbereichs) in rund 450 m Entfernung gegeben. Dort verkehrt die Buslinie 110, mit der man in 30 Minuten am Bahnhof Wolfhagen oder in rund 40 Minuten am Hauptbahnhof Kassel ist.

**6.3 Ver- und Entsorgung**

Über die Straße Renthof kann das Plangebiet an die Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

**6.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weit überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägtes Gebiet in unmittelbarer Siedlungsrandlage.

Eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

**7 Inhalte des Bebauungsplans****7.1 Art der baulichen Nutzung****Allgemeines Wohngebiet**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als allgemein zulässig werden festgesetzt:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen,

Von den gemäß §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als nicht zulässig festgesetzt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

da diese Nutzungen mit der geplanten bzw. städtebaulich gewünschten Entwicklung der Flächen nicht vereinbar sind. Sie würden sich insbesondere nicht in die Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern einfügen, die im Plangebiet fortgeführt werden soll.

**VORENTWURF****7.2 Maß der baulichen Nutzung****Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine entsprechende Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

**Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, entsprechend wird die maximale GFZ bei 0,8 festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen**

Für die Höhenfestsetzungen gilt als unterer Bezugspunkt das mittlere natürliche Geländenniveau, auf das Gebäude bezogen. Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

**7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 Metern zur Erschließung festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**7.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Es werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt, so dass entsprechend der Umgebung Ein- oder Zweifamilienhäuser entstehen. Dies trägt auch der Lage am Ortsrand Rechnung.

**7.5 Verkehrsflächen**

Innerhalb des Gebietes werden zwei Erschließungsstraßen in West-Ost-Richtung festgesetzt, eine Wendemöglichkeit besteht am östlichen Ende. Um den Bau von Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge zu vermeiden, ist ein Bereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges („Der Heerweg“ im Liegenschaftskataster) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diesen Bereich können Müllfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr) nutzen.

**7.6 Grünfestsetzungen**

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten sowie einen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Außerdem geht es um den natürlichen Bodenanschluss.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit natürlichem Bodenanschluss anzulegen und zu erhalten.

Je 100 m<sup>2</sup> Freifläche sind mindestens 8 Sträucher und je 200 m<sup>2</sup> Freifläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Zusätzlich wird der bereits vorhandene rund 7 Meter breite Grünstreifen im Süden des Geltungsbereiches inklusive der sich darauf befindenden Bäume durch die zeichnerischen Festsetzungen geschützt und als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist ein überjähriger Saumstreifen zu entwickeln.

## VORENTWURF

## 8 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 14.115 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>ca. 10.988 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche, bei GRZ 0,4	ca. 4.395 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 2.062 m<sup>2</sup></b>
davon Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	ca. 255 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>ca. 1.065 m<sup>2</sup></b>

## 9 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen durch Entwicklung als Wohnstandort
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung des Ortsteils, Gestaltung des Ortsbildes
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Nutzung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen im Anschluss an bestehende Wohngebiete als Wohnbauflächen ermöglicht. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland, wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Vorrang gegeben. Auch wird der Ortsteil Isthia fortentwickelt und die Ortsrandlage abgerundet (Belange des Ortsbildes, Entwicklung eines Wohngebiets anschließend an bereits vorhandene Wohngebiete).

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe werden durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes minimiert. Für das Plangebiet wurden umweltbezogene Entwicklungsziele formuliert, insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand (Gestaltung des Landschaftsbildes), aber auch um allgemein den Belangen der Umwelt Rechnung zu tragen (z.B. Boden, Biodiversität, ...).

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen insbesondere

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. zu deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie
- dem Erhalt des Grünbereichs im Süden als öffentliche Grünfläche

Rechtsverbindlichkeit.

## 10 Anlagen

**Anlage 1:** Umweltbericht, Büro BÖF – naturkultur GmbH, März 2024



**VORENTWURF**

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel,.....

( Walberg )

aufgestellt:

**Stadt Wolfhagen**

Herr Scharrer  
Bürgermeister

Wolfhagen,.....

( Scharrer )