

# **Bebauungsplan Nr. 51 „Teichberg V“, 6. Änderung**

Stadt Wolfhagen

Begründung

Entwurf

Stand | 28. Juni 2023



**Träger der Planungshoheit:**



Magistrat der Stadt Wolfhagen  
Burgstraße 33-35  
34466 Wolfhagen

**Auftraggeber:**

Klaus Döhne  
Eichendorffstr. 2  
34466 Wolfhagen

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

<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>Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	5
3.2	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	5
3.3	Satzungsbeschluss.....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
4.1	Regionalplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan .....	8
4.4	Bebauungsplan.....	9
4.5	Schutzgebietsausweisungen, Denkmalschutz .....	9
4.6	Artenschutz.....	10
<b>5</b>	<b>Heutige Situation / Bestand .....</b>	<b>10</b>
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	10
5.2	Erschließung und Verkehr .....	12
5.3	Ver- und Entsorgung.....	12
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	12
<b>6</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.4	Grünfestsetzungen .....	14
6.5	Solare Strahlungsenergie .....	14
6.6	Verkehrerschließung .....	14
<b>7</b>	<b>Gesamtabwägung.....</b>	<b>14</b>

## 1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Umnutzungswunsch des Eigentümers, das vorhandene Gebäude „Ehringer Straße 3“ in Wolfhagen zu Wohnzwecken zu nutzen. Bisher wurde das Gebäude als Lager, Garage, Werkstatt genutzt, in früheren Zeiten wurde das Vorgängergebäude an gleicher Stelle u.a. als Gaststätte genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 „Teichberg V“ setzt in dem Bereich Mischgebiet fest. Das Baufenster verläuft jedoch parallel und entlang der westlich verlaufenden Kellerwaldstraße - das vorhandene Gebäude an der Ehringer Straße liegt deshalb nur teilweise in diesem Baufenster. Somit ist der Bebauungsplan zu ändern, das Baufenster entsprechend zu erweitern.

Zweck der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplans in diesem Bereich, so dass das bestehende Gebäude entsprechend umgenutzt werden kann. Auch soll ermöglicht werden, dass der bestehende Stellplatz im Osten überdacht wird und in das Gebäudekonzept integriert wird (Garage im Erdgeschoss mit Möglichkeiten für Werkstattarbeiten, Dachterrasse im Obergeschoss).

Das Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Schaffung von Wohnraum durch Anpassung der Baugrenze sowie der für den Bereich nicht zutreffenden Festsetzungen (festgesetzte Mindesthöhe des Ursprungsbebauungsplans entspricht nicht dem Bestand, Stellplätze und Garagen in einem Bereich von 13 m entlang der Straße anzuordnen).

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 befindet sich im Norden der Kernstadt Wolfhagens im Wohngebiet „Teichberg“. Innerhalb des Wohngebietes ist die Lage im Nordosten, gleich zu Beginn des Wohngebietes von der Altstadt oder der als Ortsumfahrung dienenden Bundesstraße 450 aus betrachtet.



Lage des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung hat eine Gesamtgröße von rund 1.000 m<sup>2</sup>, liegt in der Gemeinde Wolfhagen, Gemarkung Wolfhagen, Flur 8, Flurstück 401.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Ehringer Straße,
- im Süden durch das Grundstück Apfeltrift 11,
- im Norden durch das Grundstück Kellerwaldstraße 10,
- im Westen durch das Grundstück Kellerwaldstraße 8a.

### 3 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Die Voraussetzungen sind erfüllt, die Ausschlussgründe liegen nicht vor. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wird eine veränderte Nutzung des Grundstücks ermöglicht, die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, die Fläche des gesamten Geltungsbereichs beträgt rund 1.000 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen, es ist städtebaulich integriert und bereits bebaut, das vorhandene Gebäude soll umgenutzt werden. Die Bebauungsplan-Änderung dient somit der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist für Mitte 2023 geplant.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist für Sommer 2023 geplant.

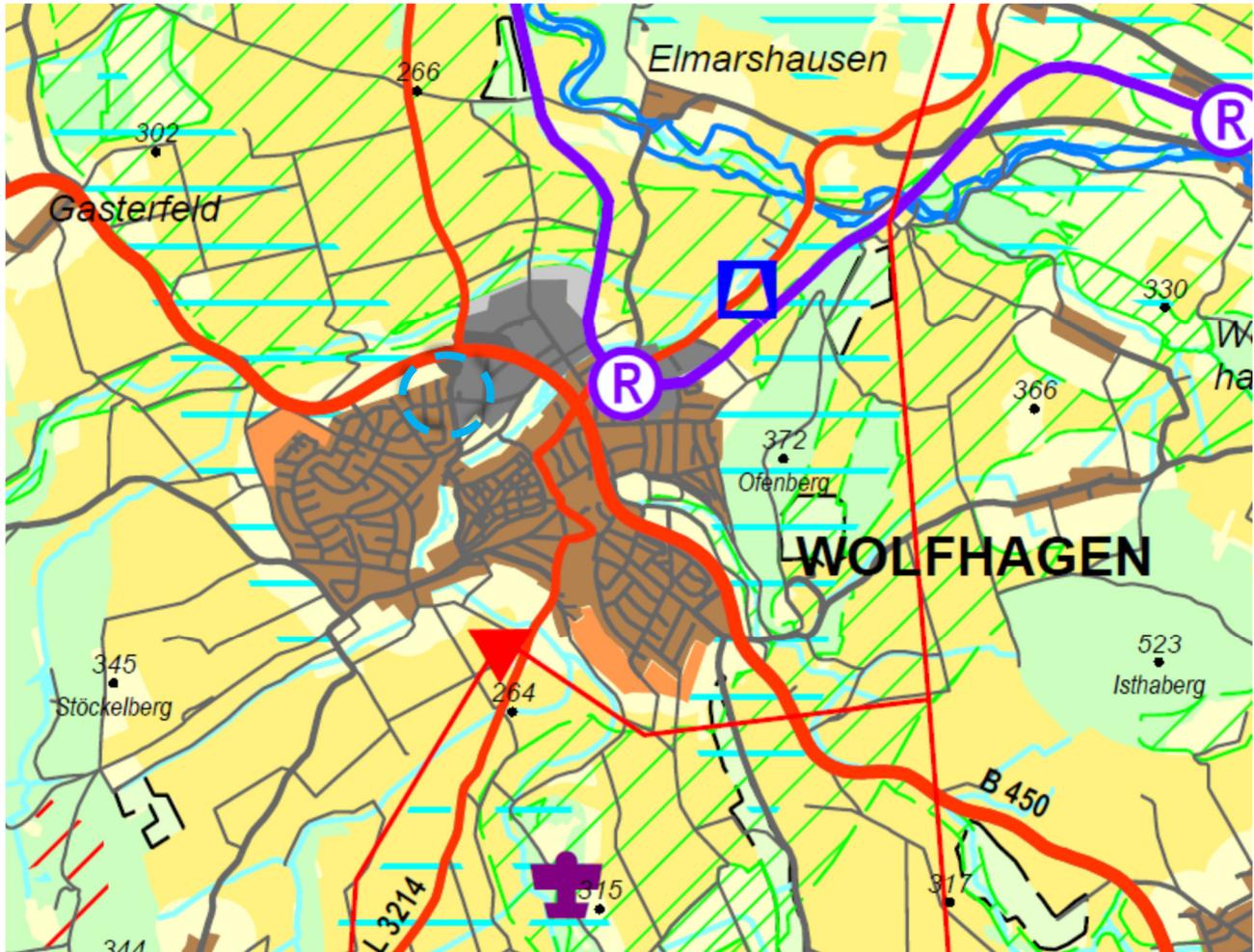
*- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -*

#### 3.3 Satzungsbeschluss

*- wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt -*

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Eintragung Lage des Plangebiets (blauer Kreis) durch ANP

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich der Änderung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht den Zielen des Regionalplans.

## 4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen, links der derzeit wirksame Flächennutzungsplan 1997, rechts der derzeit in Neuaufstellung befindliche FNP 2030, ohne Maßstab (Plangebiet gelb gekennzeichnet)

Im Flächennutzungsplan (FNP) 1997 der Stadt Wolfhagen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2030) ist die Fläche entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Kapitel 4.4) als gemischte Baufläche dargestellt.

Die beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung entspricht nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans in Wolfhagen, aber der des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

Es wird darauf hingewiesen, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Mischgebiet (MI) festgesetzt war – der Vorentwurf des aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans berücksichtigt dies. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Die Bebauungsplan-Änderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### 4.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den Bereich der 6. Änderung in der Entwicklungskarte „Siedlungsfläche incl. kleinflächige gewerblich genutzte Bereiche“ dar. Das Planvorhaben entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.

*Hinweis: Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfhagen wird auch der Landschaftsplan neu aufgestellt (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan), so dass die Inhalte des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans untereinander abgestimmt werden.*

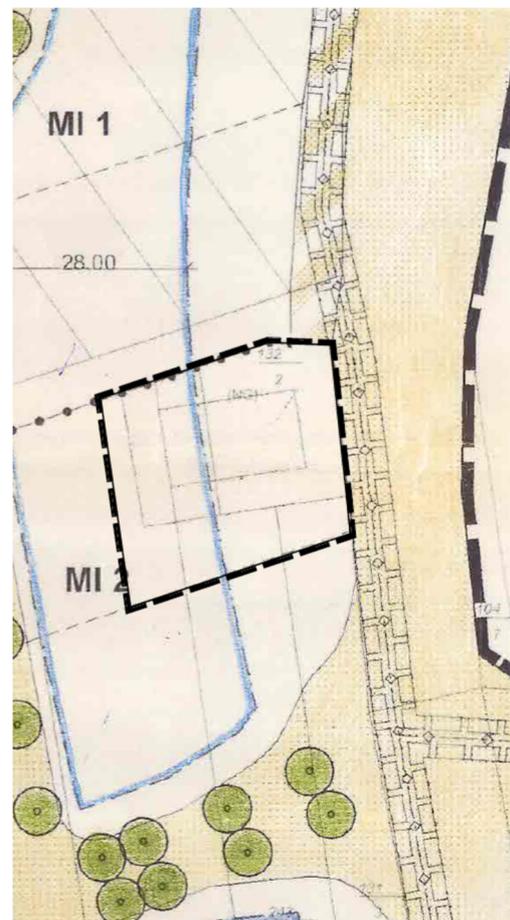
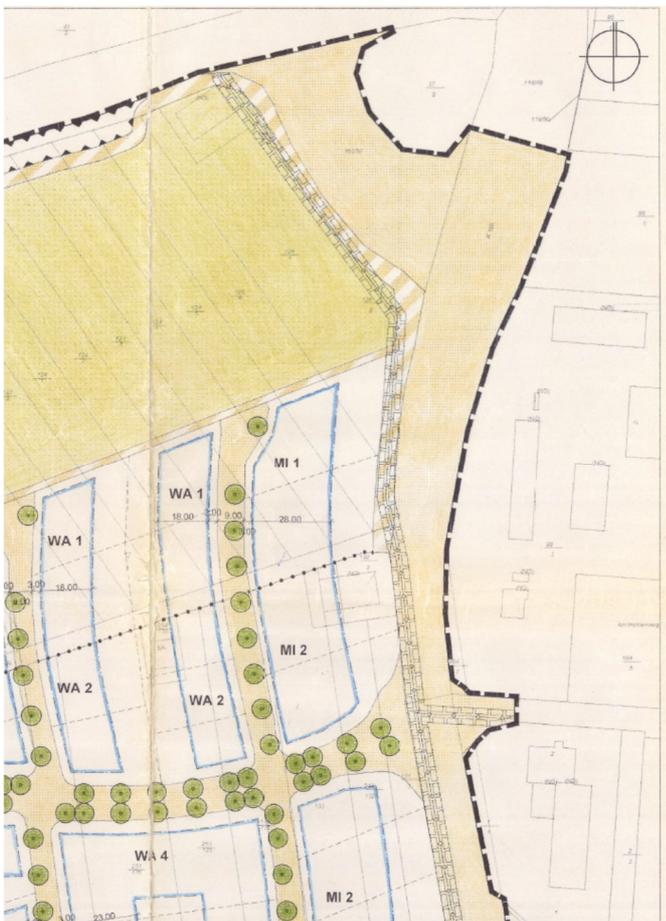


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wolfhagen, Entwicklungskarte ohne Maßstab (Lage Plangebiet mit gelb-orangerfarbenem Oval gekennzeichnet)

## 4.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 „Teichberg V“ der Stadt Wolfhagen setzt in dem Bereich der 6. Änderung „Mischgebiet“ fest. Das vorhandene Gebäude befindet sich jedoch nur zu rund einem Drittel innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, da diese sich an der westlich verlaufenden Kellerwaldstraße orientiert. Weitere Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan sind z.B. eine Gebäudehöhe zwischen 11m und 12.50m und dass Garagen und Stellplätze innerhalb eines Bereichs von 13 m entlang der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind.

Mit der 6. Änderung werden die Festsetzungen in diesem Bereich bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (begrenzt durch eine Baugrenze) geändert. Das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) wird der Bestandssituation angepasst, ebenso wird die Festsetzung zur Anordnung von Stellplätzen angepasst. Die übrigen ursprünglichen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung behalten ihre Gültigkeit.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Wolfhagen, rechts ein kleinerer Ausschnitt mit dem eingetragenen Geltungsbereich der 6. Änderung

## 4.5 Schutzgebietsausweisungen, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bestehen nach derzeitigem Stand keine Schutzausweisungen gemäß Naturschutzrecht, keine Schutzausweisungen nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete) und keine Kulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz.

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

## 4.6 Artenschutz

Das Grundstück und das Gebäude werden bereits heute genutzt. Durch die 6. Änderung wird lediglich das Baufenster auf der Grundlage des Bestands vergrößert. Es erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplans kein Eingriff im natur- oder artenschutzrechtlichen Sinn. Sowohl das Gebäude als auch der befestigte Stellplatz Richtung Straße sind bereits vorhanden und genutzt. Die Erweiterung des Baufensters ermöglicht die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken und eine Überdachung des Stellplatzes (vgl. auch Beschreibung im folgenden Kapitel).

## 5 Heutige Situation / Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Norden Wolfhagens (Kernstadt), südlich der als Ortsumfahrung dienenden B 450. Es liegt am Beginn des Wohngebietes „Teichberg“ unmittelbar an der Ehringer Straße (Landesstraße L 3075).



Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen mit dem eingetragenen Plangebiet (gelb gekennzeichnet), Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet steigt nach Westen an, bezogen auf die Ehringer Straße liegt es insgesamt erhöht.

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, das als Lager, Garage und Werkstatt genutzt wird. Der südorientierte Teil des Satteldachs hat eine Photovoltaik-Anlage.

Die Grundstücksfreifläche ist überwiegend unversiegelt (Scherrasen) bis auf die Zufahrt und einige befestigte Flächen vor dem Gebäude (Einfahrt ins Gebäude im Norden bzw. Stellplatz im Osten). Der verlängerte Dachüberstand im Süden wird als Schutz für eine Lagerfläche z.B. für Holz genutzt.

Richtung Westen und Süden befindet sich das Wohngebiet Teichberg, auf der anderen Seite der Ehringer Straße liegt das Gewerbegebiet Siemensstraße.



Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Zufahrt von der Ehringer Straße, Einfahrt ins Gebäude



befestigter Stellplatz Richtung Ehringer Straße



Blick von Südwesten



Blick von Westen (Rückseite des Gebäudes)

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Ehringer Straße aus (Kreisstraße 105, Landesstraße 3075). Das bestehende Gebäude hat eine Erschließung von der Landesstraße aus und diese kann nach Rücksprache mit Hessen Mobil auch bei einer Nutzung mit Wohnen bestehen bleiben.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle „Wolfhagen Stadtwerke“ in der Siemensstraße in rund 250m Entfernung gegeben. Mit der Buslinie 112 ist man in rund 15 Minuten am Bahnhof Wolfhagen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

In der Ehringer Straße sind alle leitungsgebundenen Infrastrukturen vorhanden.

Das Gebäude ist derzeit bereits mit Strom versorgt. Auf dem Grundstück ist eine Zisterne vorhanden. Der Anschluss an das vorhandene Netz (insbesondere Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Ver- bzw. Entsorgern.

## 5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist anthropogen überprägt. Neben der vorhandenen Bebauung und einigen befestigten Flächen (Zufahrten) ist ausschließlich eine Scherrasenfläche vorhanden.

Im Geltungsbereich sind die vorhandenen Biotopstrukturen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23-30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet, auch keine Natura 2000-Gebiete.

Durch die innerstädtische Lage des Geltungsbereichs sind innerhalb des Planraumes keine Daten bezüglich der vorhandenen Böden durch den HLNUG zur Verfügung gestellt. Die Böden in der Umgebung weisen eine geringe Feldkapazität und Erosionsgefährdung auf. Sie zeigen ein mittleres Ertragspotenzial auf. Somit wird die Bodenfunktion insgesamt als mittel bewertet. Durch die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einem Verlust bzw. Einschränkung der Bodenfunktionen zu rechnen. Im Bereich der Freiflächen ist aufgrund der gärtnerischen Gestaltung eine anthropogene Überprägung anzunehmen. Die Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, naturbelassenen oder grundwasserbeeinflussten Böden ist nicht erkennbar.

Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden auszugehen.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebiets. Des Weiteren befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Aufgrund des Vorversiegelungsanteils ist auch die Niederschlagsversickerungsfunktion eingeschränkt. Somit weist der Planungsraum keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Wolfhagens an einer Landesstraße. Durch die Lage innerhalb eines Wohngebiets befindet es sich in einem potenziell bioklimatisch belasteten Bereich. Durch den angrenzenden Straßenverkehr ist weiterhin mit einer Vorbelastung bezüglich Luftschadstoffen auszugehen. Der Betrachtungsraum weist somit eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft auf.

Von der östlich angrenzenden Landesstraße 3075, der nördlich verlaufenden Bundesstraße 450 sowie den anderen umliegenden Straßen sind Lärmemissionen zu verzeichnen, welche auf den Geltungsbereich einwirken.

Aus einer Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 (Lärmviewer Hessen) ergibt sich eine Lärmbelastung an der Ehringer Straße tagsüber von 55-60 dB(A), das übrige Grundstück liegt in den Bereichen 50-55 bzw. 45-50 dB(A). Nachts liegen die Lärmwerte direkt an der Straße bei 50-55 dB(A), auf dem Grundstück dann im Nordosten bei 45-50 dB(A), ansonsten aber bei 40-45 dB(A).

Die Orientierungswerte für Mischgebiete gem. DIN 18005 von 60 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts werden somit eingehalten.

Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotoptypen sind nicht vorhanden. Der Landschaftsbildcharakter des gesamten Geltungsbereichs zeichnet sich durch eine starke menschliche Nutzung aus.

Insgesamt weist der Planbereich eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

## **6 Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiet**

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als Mischgebiet festgesetzt. Dies wird entsprechend übernommen. Nähere Informationen sind dem Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wird bezüglich der GRZ unverändert auch für die Änderung übernommen (GRZ von 0,5).

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird angepasst. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans sah im dortigen Mischgebiet eine Gebäudehöhe von mindestens 11m und maximal 12.50m vor.

Im Bestand ist das vorhandene Gebäude jedoch niedriger. Bezogen auf die Ehringer Straße liegt das Gelände zudem höher, so dass das Gebäude trotz geringerer Höhe (rund 7,60 m) eine entsprechende städtebauliche Wirkung entfaltet. Die Gebäudehöhe wird deshalb auf mindestens 7 bis maximal 9 m festgesetzt. Dadurch wird auch zukünftig eine angemessene städtebauliche Wirksamkeit eines dort stehenden Gebäudes sichergestellt.

Hinweis: Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist der untere Bezugspunkt die vorhandene Geländeoberfläche in der Mitte der tiefergelegenen Traufseite.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Baugrenzen**

Entsprechend den Zielen und Zwecken der Bebauungsplan-Änderung wird das vorhandene Baufenster Richtung Osten erweitert, so dass das vorhandene Gebäude sowie der befestigte Stellplatz sich innerhalb des Baufensters befinden. Bei der Abgrenzung des Baufensters Richtung Süden ist zu beachten, dass das vorhandene verlängerte Dach im Süden nicht in der Darstellung des Katasters berücksichtigt ist, d.h. das derzeit vorhandene Gebäude inklusive Dachüberstand im Süden ist größer als in der Liegenschaftskarte dargestellt.

Garagen und Stellplätze sind gemäß des Ursprungsbebauungsplans innerhalb eines Bereichs von 13 m entlang der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den für das Wohngebiet Teichberg neu festgesetzten Straßen zu sehen.

Um für die bestehende Ehringer Straße und das vorhandene Gebäude keine Unklarheiten zu erzeugen, wird in der 6. Änderung festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dies hält die Grundstücksfreiflächen außerhalb des Baufensters von Stellplätzen frei und sichert damit zugleich unversiegelte Freiflächen (vgl. auch Kapitel 6.4).

## 6.4 Grünfestsetzungen

Im Bereich der Festsetzungen zur Begrünung erfolgt keine Änderung. Gemäß Ursprungsbebauungsplan sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum sowie ein Strauch anzupflanzen. Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäude, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80% als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

## 6.5 Solare Strahlungsenergie

Neu hinzu kommt eine Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die Energie der Sonne soll durch Photovoltaik oder Solarwärme-Kollektoren genutzt werden.

Deshalb sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 6.6 Verkehrserschließung

Eine Veränderung der Verkehrserschließung des Grundstücks und zugleich des Plangebiets erfolgt nicht. Die Zufahrt auf das Grundstück bleibt unverändert. Da das Gebäude bereits heute genutzt wird, ist auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die 6. Änderung bzw. die Umnutzungsmöglichkeit zu Wohnzwecken nicht zu erwarten.

Der Erhalt der vorhandenen Zufahrt wurde im Vorfeld mit Hessen Mobil abgestimmt.

## 7 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlicher und privater Belange nach dem Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

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

- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- wirtschaftliche Belange
- Schaffung von Wohnraum
- verkehrliche Belange
- öffentliche Belange

Mit der Bauleitplanung wird die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht, damit wird wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Durch die Ermöglichung der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes wird Wohnraum geschaffen, ohne dass zusätzliche Flächen bebaut oder versiegelt werden müssen. Dies ist im Sinne des Boden- bzw. allgemein

des Umweltschutzes. Zudem folgt es dem Gedanken der Nachhaltigkeit, da durch den Erhalt und die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes Ressourcen gespart werden.

Das Gebäude ist bereits heute erschlossen und befindet sich unmittelbar an einer vorhandenen Straße, so dass den verkehrlichen Belangen Rechnung getragen wird.

Negative Auswirkungen bezüglich Verschattung, Lärm o.ä. auf die Nachbarschaft sind nicht zu befürchten, da es sich um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes innerhalb eines bestehenden Mischgebiets handelt. Das Plangebiet war und ist als Mischgebiet festgesetzt und es wird lediglich das Baufenster Richtung Osten (Ehringer Straße) erweitert, um die Umnutzung des derzeit nur teilweise im Baufenster befindlichen Gebäudes zu ermöglichen.

Mit der Planung ist kein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, da das Gebäude und der Stellplatz bereits heute vorhanden sind und nach derzeitigem Bebauungsplan das Grundstück bereits als Mischgebiet festgesetzt ist. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt ebenfalls unverändert. Vorhandene Grünflächen sind ausschließlich Scherrasenflächen. Belange des Artenschutzes werden durch die Änderung nicht berührt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

aufgestellt:

**Der Magistrat der Stadt Wolfhagen**

Herr Scharrer  
Bürgermeister

Kassel, den .....

Wolfhagen, den .....

(Walberg)

(Dirk Scharrer, Bürgermeister)