



**Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen**

Änderung des Flächennutzungsplans „Zukunftswohnen Stryckpark“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahren und Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre.....	4
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	8
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN).....	8
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenTopoMap</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HLBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	2
<i>Abbildung 4: Bebauungskonzept (Fa. Fisseler)</i>	5
<i>Abbildung 5: Rendering - Ansicht der Gebäude aus Südost (Fa. Fisseler)</i>	6
<i>Abbildung 6: Regionalplan Nordhessen 2009 – Ausschnitt</i>	8
<i>Abbildung 7: FNP vor der Änderung</i>	9
<i>Abbildung 8: FNP nach der Änderung</i>	9

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

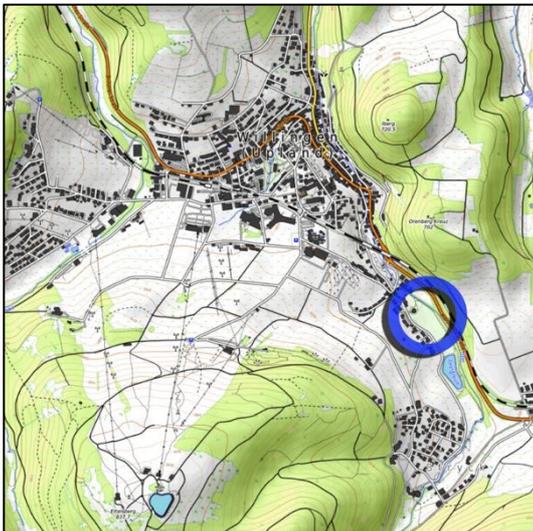


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenTopoMap

Die Fa. Friedrich Fisseler GmbH & Co. KG, Korbach, beabsichtigt die Entwicklung eines zukunftsorientierten Wohnquartiers im nordwestlichen Abschnitt des Stryckparks in Willingen. In Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz sowie dem Bathildisheim e.V., Bad Arolsen, sollen Angebote für das betreute Wohnen für ältere Menschen sowie ein begleitetes Wohnprojekt für hilfsbedürftige Menschen geschaffen werden. Ziel ist die Entwicklung einer Gesamtkonzeption des Inklusionslebens eingebettet in den Stryckpark mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen für gemeinsame Aktivitäten, die Begegnung und die naturbezogene Naherholung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stryckpark“ und ist bislang überwiegend als „öffentliche Grünfläche - Kurpark“ festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Daher ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Konzeption, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann gem. § 8 Abs. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB), parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Das o.g. zukunftsweisende Wohnkonzept entspricht der zeitgemäßen Anforderungen in ländlichen Kommunen an gesellschaftliche Entwicklungen und darüber hinaus der Bedarfslage. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat daher in ihrer Sitzung am 04.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Zukunftswohnen Stryckpark“ im Kernort sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HLBG)

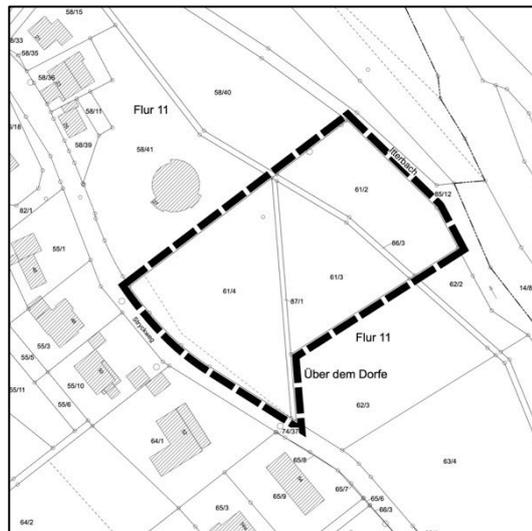


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet liegt innerhalb des überwiegend als Ferienwohnungen genutzten südöstlichen Ortsrand des Kernorts Willingen im nördlichen Bereich des *Stryck-Parks*, zwischen *Stryckweg* und *Itter*.

Die Fläche wird südwestlich vom *Stryckweg*, nordwestlich vom Gelände des Gesundheitsnetzwerks PORT Willingen Diemelsee e.V. und nordöstlich von der *Itter* begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst somit die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Willingen, Flur 11:

Flurstücke: 61/2 (tw.), 61/3, 61/4, 86/3 (tw.) und 87/1

und besitzt eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die westlich verlaufende Ortsstraße *Stryckweg*, die über die Ortslage Willingen bzw. Stryck die Fläche auch an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt.

2 Verfahren

Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Daher wird die Bauleitplanung im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, inkl. Umweltprüfung, naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2.1 Verfahren und Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	04.04.2022
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	__.__.____
7.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB	__.__.____
8.	Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung - Eintritt der Rechtswirksamkeit gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__.__.____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁵

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Bewertung:

Aufgrund der geplanten Größe und Konnektivität der Vorhaben sind in der Gemeinde Willingen (Upland) keine vergleichbaren Flächen für die Umsetzung des geplanten integrativen Wohnkonzepts vorhanden - die Umsetzung des Vorhabens durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer Grünlandpflege. Aufgrund der bestehenden Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechenden Pflegeregelungen durch den bislang geltenden Bebauungsplan "Stryckpark" (vgl. unten) ist die Fläche planungsrechtlich aber bereits einer regulären landwirtschaftlichen Nutzung entzogen - die Umwidmungssperrklausel wird somit nicht berührt.

Im Übrigen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 im gesamten Baugebiet die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen entsprechende Maß begrenzt. Zum Schutz des Bodens werden Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Stellplatzflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet

Die Gemeinde Willingen (Upland) bewertet daher die Überplanung der Fläche als hinnehmbar.

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

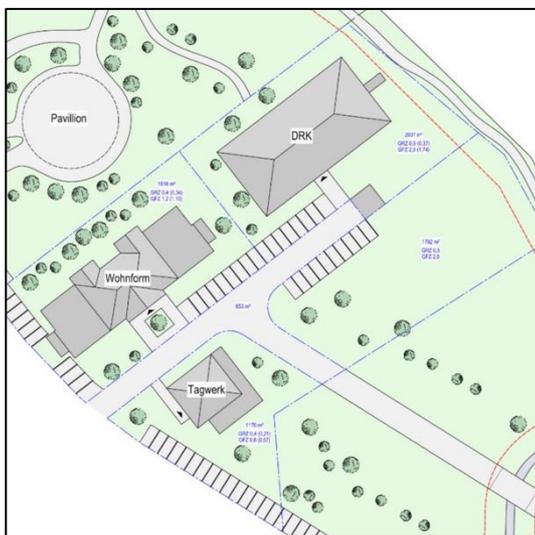


Abbildung 4: Bebauungskonzept (Fa. Fisseler)

Die aktuelle Planung sieht vor, drei Baukörper für die unterschiedlichen Konzeptbestandteil inkl. Zuwegung und Stellplätze zu errichten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Südwesten tangierenden Stryckweg.

Die Höhenstaffelung des Bebauungskonzeptes orientiert sich an der Bestandsbebauung entlang der südwestlichen Straßenseite des Stryckweges und der Geländetopografie.

Das Plangebiet fällt in Richtung des Itterbachs, der das Plangebiet entlang der Nordostgrenze tangiert.

Die drei Konzeptbestandteile stellen sich wie folgt dar:

Bathildisheim e.V. - Inklusive Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen:

- Stationäres Wohnangebot/ besondere Wohnform:

- 10 Wohnplätze für Menschen mit hohem Hilfebedarf (multiplen Beeinträchtigungen) innerhalb normaler Wohnraumnutzung, inklusives Setting auf dem Campus,
- Davon zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 5 Plätzen als abgeschlossene Einheit,
- Unterstützung und Pflege von meinweg⁶,
- Nachtwache.
- 10 ambulante Wohnplätze/ Wohnen in eigener Häuslichkeit:
 - Verschiedene Wohnungsgrößen sind möglich (2er und 3er WGs) innerhalb normaler Wohnraumnutzung, inklusives Setting auf dem Campus,
 - Abstellräume Waschküche, Fahrradraum im UG,
 - Fachleistung und Assistenzleistungen durch meinweg,
 - Notwendige Pflege über niedergelassenen Pflegedienst/ freie Wahl durch Klienten,
 - Mitverträge schließen die Klienten selbst.
- Tagwerk/ Angebote auf gesondert vorgehaltenen Flächen:
 - Tagesstruktur für 9-10 Personen mit hohem Hilfebedarf in der Gestaltung des Tages (multiple Einschränkungen),
 - Ca. 6 Plätze BiB (Betriebsintegrierte Beschäftigung),
 - 2 Arbeits- und Kreativräume,
 - Ruheraum,
 - Unterstützungszeiten analog zu den Werkstattzeiten,
 - Großzügig angelegter Speisebereich,
 - Pflegebad.



Abbildung 5: Rendering - Ansicht der Gebäude aus Südost (Fa. Fisseler)

⁶ Nähere Infos unter: www.meinweg.de/

Deutschen Roten Kreuz - Betreutes Wohnen:

- Bereich „Pflege-WG“ (KG & EG) - Wohngemeinschaft mit Service:

Die Nutzung des EG des DRK Hauses in Willingen ist als Pflege-WG vorgesehen, analog der Pflege-WG im Haus Wittmar in Volkmarsen.

Hier betreibt der DRK Kreisverband Korbach-Bad Arolsen auf einer Fläche von ca. 450 m² eine WG für Senioren, die pflegebedürftig - ab dem Pflegegrad 2 - sind. In 12 Appartements mit einer Größe von 15-20 m² und zusätzlich einem barrierefreien Bad/Appartement (ca. 5 m²) leben die Bewohner (e) in Ihrem eigenen „WG-Zimmer“ und teilen sich gemeinschaftlich den Aufenthaltsraum von ca. 85 m² Größe. Die Betreuung der Bewohner erfolgt 24h/7d durch Mitarbeiter des DRK. D.h. in der Gemeinschaft wird zusammen gekocht, gegessen, gespielt und auch festgelegt, welche Dinge des täglichen Bedarfs eingekauft werden müssen, der Speiseplan gemeinschaftlich aufgestellt usw. Aktivitäten geplant.

Zur Betreuung der Bewohner des Hauses Wittmar werden insgesamt 5 VK aufgeteilt auf 7 MA im Schichtdienst und auch an Wochenenden und Feiertagen eingesetzt, ähnlich ist der Ansatz in Willingen.

Die eigentlichen pflegerischen Tätigkeiten übernimmt der amb. Pflegedienst des DRK, welcher 3-mal täglich v. Ort ist.

Die bauliche Struktur der Einrichtung in Volkmarsen hat sich als sehr praktikabel erwiesen und sollte nur in wenigen Details für eine Einrichtung in Willingen geändert werden. Der Grundlegende Unterschied wird sein, dass in Willingen aufgrund der höheren Nachfrage sowie des Einzugsgebietes weiteren Appartements geplant werden sollen.

Das Erdgeschoss bietet altersgerechten Wohnraum für eine selbstbestimmte, ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 12 Wohneinheiten. Diese sind – wie die Eigentumswohnungen für Betreutes Wohnen in den Obergeschossen – rollstuhlgerecht konzipiert und verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Mit dem Fahrstuhl ist das Kellergeschoss bequem zu erreichen, wo für jede Wohnung ein Abstellraum sowie der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum zur Verfügung steht. Das "Herzstück" der WG ist ein großer Gemeinschaftsraum mit Wohnküche für kulinarische Highlights und viele andere schöne Gemeinschaftserlebnisse.

Anzahl Wohn- / Betreuungsplätze: 12.

Anzahl Mitarbeiter: siehe Textpassage.

- Bereich „Wohnen“ (KG & OG's) - die alterssicherste Variante des eigenen Zuhauses.

Selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben und trotzdem Hilfe und Unterstützung jederzeit auf Abruf: Beim Betreuten Wohnen profitieren die Wohnungskäufer oder Mieter von einem privaten, altersgerechten Wohnumfeld, nützlichen Dienstleistungsangeboten und Gemeinschaftsaktivitäten.

Zu beachten ist, dass Betreutes Wohnen und Service-Wohnen keine geschützten Begriffe sind. Das bedeutet, dass jeder Anbieter selbst definieren kann, was zum Betreuten Wohnen und was zum Service-Wohnen gehört.

Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind Wohnformen, bei denen die Bewohner zusätzliche Hilfestellungen in den Bereichen Haushalt und Betreuung auf Wunsch erhalten.

Betreutes Wohnen richtet sich meistens an ältere Menschen, die aber nicht zwingend oder nur in geringem Umfang pflegebedürftig sind. Im Projekt Willingen ist die exakte Form noch zu definieren, aber grundsätzlich werden die Wohnungen innerhalb der Obergeschosse im Sondereigentum veräußert, Käufer kann jeder sein, aber es ist im Rahmen der künftigen Teilungserklärung noch zu definieren, wer die Bewohner der Wohnungen sein dürfen, hier wäre ggf. ein erreichtes Mindestalter oder ein Pflegegrad definiert.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

Die Gemeinde Willingen (Upland) übernimmt als Grundzentrum im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck - Frankenberg die Funktion der Erhaltung und Schaffung von Versorgungsinfrastruktur und von Arbeitsplätzen. Der zentrale Ortsteil ist Willingen.

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt:

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf (...)

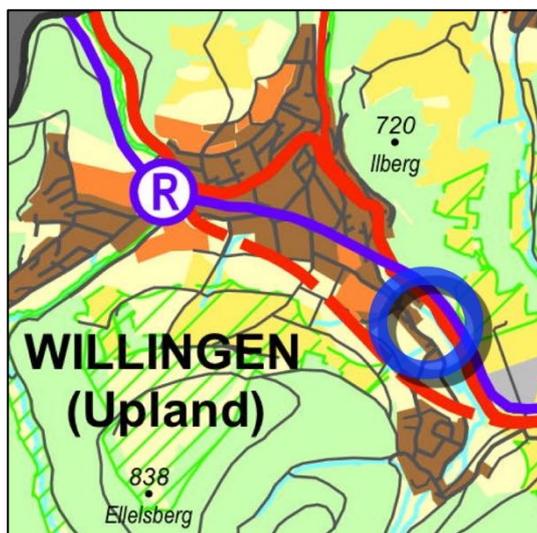


Abbildung 6: Regionalplan Nordhessen 2009 – Ausschnitt

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine rd. 0,8 ha große Fläche in unmittelbarem Siedlungsanschluss und aufgrund der Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechenden Pflegeregeln im Ursprungsbebauungsplan "Stryckpark" (vgl. unten) ist die Fläche bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen - weder städtebauliche noch landwirtschaftliche Belange stehen somit der Planung entgegen.

Im bebauten Siedlungsgebiet von Willingen existiert keine Fläche, die für die Umsetzung für ein derartiges Projekt geeignet ist.

Das vorliegende Plangebiet kann über den im Südwesten angrenzend verlaufenden Stryckweg, der entlang der südlichen Straßenseite durch die überwie-

gend vorhandene Wohnbebauung dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, erschlossen werden. Die umgebende Nutzung, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Kurpark“ festgesetzt, bietet zur Umsetzung des Vorhaben für das betreute Wohnen einen idealen Rahmen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung können bei Umsetzung des Planvorhabens gewahrt bleiben.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

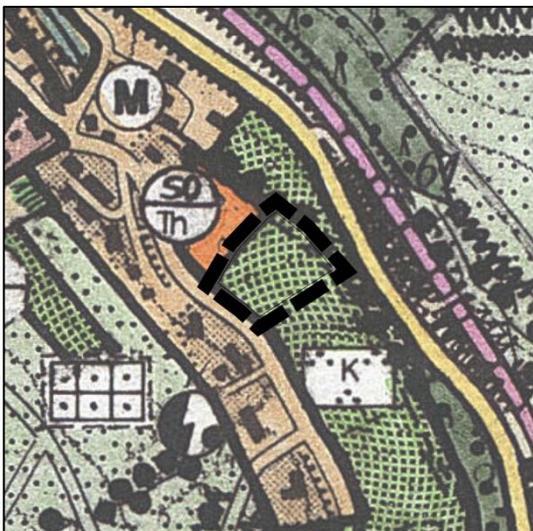


Abbildung 7: FNP vor der Änderung

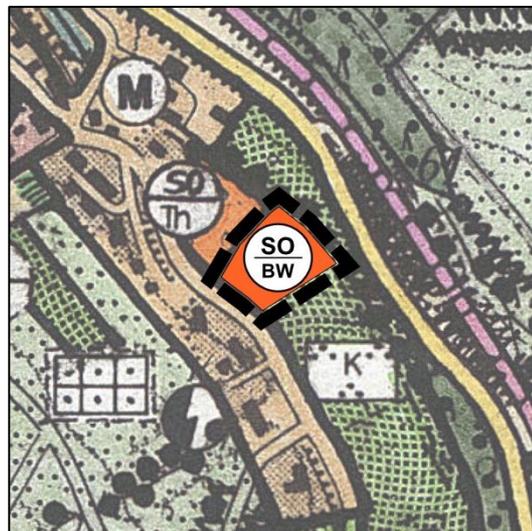


Abbildung 8: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünanlage - Kurpark“ dar.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist somit eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche betreutes Wohnen“ (SO) dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.