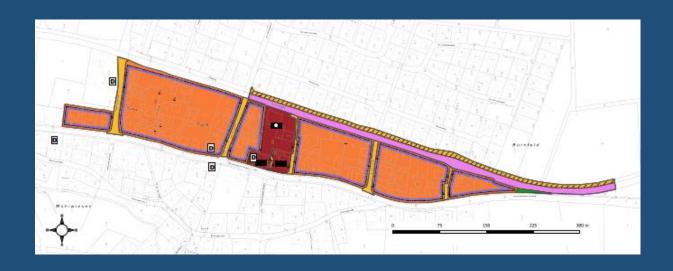
Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

Bebauungsplan Nr. 15, OT Rönshausen "Nördlicher Kernort" Entwurf der Begründung mit Umweltbericht



Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell Schlossgasse 4 36124 Eichenzell Tel: 06659 / 979 64

E-Mail: gemeinde@eichenzell.de URL: https://www.eichenzell.de/

Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell Schlossgasse 4 36124 Eichenzell Tel: 06659 / 979 64

E-Mail: gemeinde@eichenzell.de URL: https://www.eichenzell.de/

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

Teil A – Allgemeine Begründung				
1	Vorbemerkungen	3		
2	Geltungsbereich	3-4		
3	Grundlagen, Veranlassung, Ziel	4		
4	Planverfahren	5		
5	Übergeordnete Planungen	5		
5.1	Regionalplan Nordhessen	5		
5.2	Flächennutzungsplan	6		
5.3	Landschaftsplan	6		
5.4	Bebauungspläne	6		
5.5	Wasserschutzgebiete	7		
5.6	Denkmalschutz	7		
6.	Städtebauliche	7		
	Situation/Bestandsbeschreibung			
6.1	Nutzungsstruktur	7		
6.2	Geländeverhältnisse/Bodensituation	8		
6.3	Immissionen und Emissionen	8-9		
6.4	Ablagerung Kampfmittel	9		
6.5	Verkehrliche Erschließung	9		
6.5.1	Straßenverkehr und fußläufige	9		
	Erschließung			
6.5.2	Bahnanlagen	9		
6.6	Infrastruktur	9		
6.6.1	Stromversorgung	9		
6.6.2	Trinkwasserversorgung	9		
6.6.3	Löschwasserversorgung	9		
6.6.4	Erdgasversorgung	10		
7	Städtebauliche Planung	10		
7.1	Alternativenprüfung	10		
7.2	Begründung der wesentlichen	10-13		
	Festsetzungen des Bebauungsplans			

<u>Teil A – Allgemeine Begründung</u>

1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Weiterhin ist dem Entwurf der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

2. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 26.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15, OT Rönshausen "Nördlicher Kernort" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Rönshausen, nördlich der Rönshausener Straße (L3307) und südlich der Regionalbahnlinie Fulda-Gerstungen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Rönshausen,

Flur 5:

• Flst. 14/12, 14/13, 14/16,

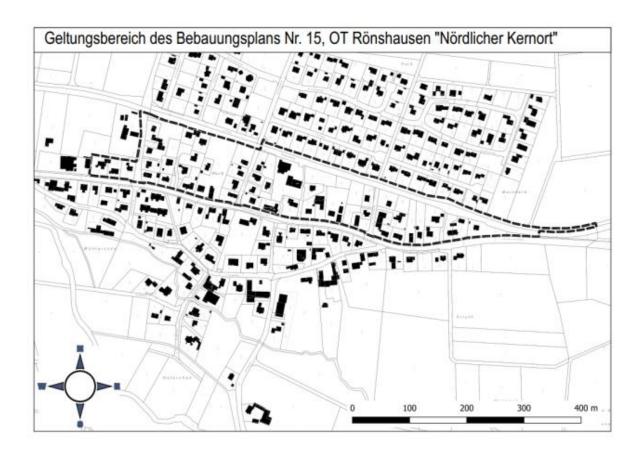
Flur 6:

Flst. 27/2 (Habersackstraße), 3/5, 1, 4/19, 4/15, 4/17, 4/7, 4/12, 4/5, 4/13, 5/1, 4/16, 5/2, 7/7 (Ellerweg), 7/3, 7/4, 7/5, 8/8, 8/7, 8/6, 9/2, 9/3, 12/1, 12/2, 11/2, 11/3, 28/2 (Am Rhöngarten), 28/1, 28/3, 29, 13, 14/2, 14/3, 15/4, 15/7, 15/10, 15/11, 16/9, 17/14, 16/10, 17/7, 17/15, 32/3, 19/2, 20/5, 20/4, 21/1, 22/1, 24/1, 25/6, 25/7, 26/2, 26/3, 25/2, 25/3, 26/4

Flur 3:

• Flst. 48/2 (Brunnenstraße), 32/10, 32/9, 32/3, 32/7, 32/8, 32/9, 32/11, 34/1, 34/2, 35/4, 35/5, 49/2, 36/7, 36/8, 36/9, 36/11, 47/1, 46

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 72.000 m². Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bereich ist als Innenbereich zu bewerten, innerhalb dessen sich die Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB richten. Eine städtebaulich vertretbare und planungsrechtlich verbindliche Steuerung kann im regulären Baugenehmigungsverfahren nicht sichergestellt werden. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung ist formal nicht möglich. Die hier getroffenen Entscheidungen sind immer Einzelfallentscheidungen für Bauvorhaben innerhalb bestehender Strukturen und können die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht sichern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell diese ungeordnete städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Rönshausen zu beseitigen und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich neu zu ordnen. Das Plangebiet weist im überwiegende Teil eine geringe Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken und zum Teil großen Gärten auf. In diesem Bereich soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden.

Neben der Wohnnutzung ist ein weiteres Ziel der Planung, die Ansiedlung von Nutzungen auf einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, die den bestehenden Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen, aber ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem, kleinteiligen Gewerbe ermöglichen. Eine dauerhafte Beeinträchtigung soll vermieden werden. Nicht zuletzt ist es städtebauliches Ziel, die Ansiedlung von Nutzungen zu verhindern, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, überwiegenden Wohnbebauung sowie unter Beachtung der künftigen Gebietsentwicklung wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ermöglicht.

4. Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.08.2023 bis 15.09.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom ... bis einschließlich ... Dies entspricht einer Auslegungsfrist von 30 Tagen.

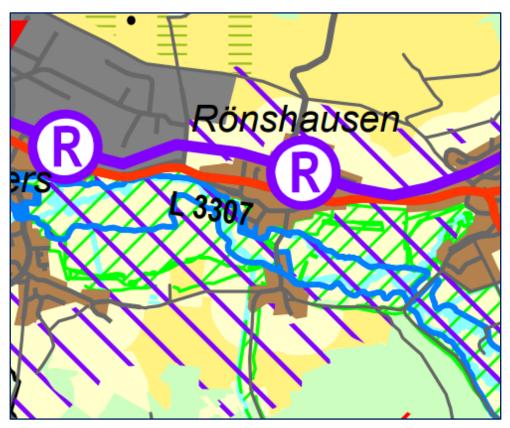
5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der gemeindliche Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 "Strukturräume" – Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern.

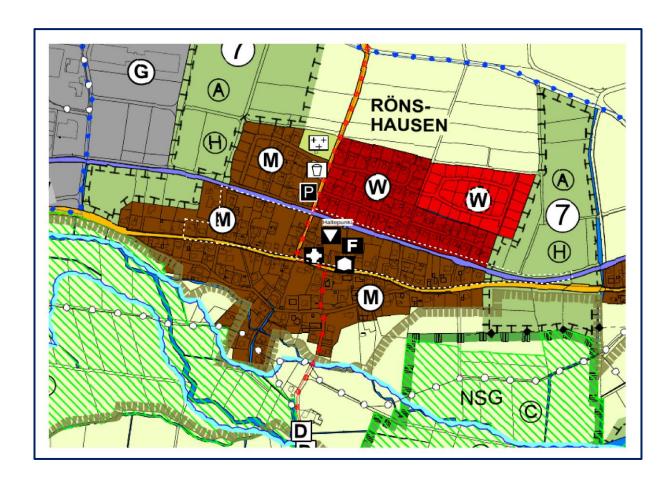
Innerhalb der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers. Der Ortsteil Rönshausen liegt am Rand des Oberzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen.



5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als "gemischte Baufläche" nach § 1 Abs, 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5.3 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung ausgewiesen.

5.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im westlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 "Am alten Sägewerk an". Dieser sieht ebenfalls ein Mischgebiet vor. Nördlich der Regionalplan-Trasse grenzen mehrere Bebauungspläne an. Diese weisen eine reine Wohnbebauung aus.

5.5 Wasserschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet.

5.6 Denkmalschutz

Im Planbereich bzw. im näheren Umfeld gibt es mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz muss gewahrt werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 HDSchutzG. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

- Rönshausener Straße 27, Gemarkung Rönshausen, Flur 6, Flurstück 16/5
- Rönshausener Straße 21, Gemarkung Rönshausen, Flur 6, Flurstück 11/1

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es weitere ausgewiesene Denkmäler.

- Rönshausener Straße 4, Gemarkung Rönshausen, Flur 5, Flst. 17/1
- Rönshausener Straße 22, Gemarkung Rönshausen, Flur 7, Flst. 10/7
- Rösnhausener Straße 57, Gemarkung Rönshausen, Flur 2, Flst. 36/9
- Habersackstraße 7, Gemarkung Rönshausen, Flur 5, Flst. 13/4
- Rohingstraße 26, Gemarkung Rönshausen, Flur 10, Flst. 4/12
- Rohingstraße 28, Gemarkung Rönshausen, Flur 10, Flst. 4/8

6. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

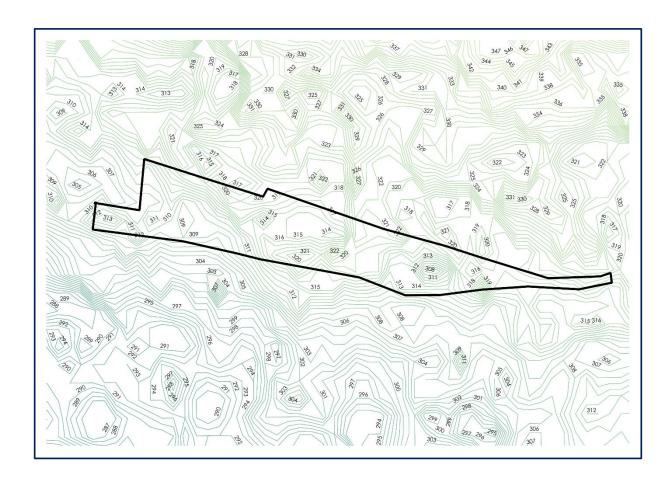
6.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungsumfeld wird durch die Regionalplan-Linie mit Bahnanschluss sowie die vielbefahrene Landstraße geprägt. Im Bebauungsplangebiet liegen zudem eine Feuerwehr, eine Kindertagesstätte und eine Kirche. Die bisherige Nutzung wird vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet gibt es mehrere große Baulücken. Kleinere Nicht-störende Gewerbebetriebe finden sich im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung.

Im nordwestlichen Bereich ist durch die Erweiterung des Gewerbegebiets eine gewerbliche Vorprägung gegeben.

6.2 Geländeverhältnisse und Boden

Der Geltungsbereich liegt an der tiefsten Stelle auf 309 m.ü.NN. Der Hochpunkt liegt bei 322 m.Ü.NN. Die Geländetopographie ist bewegt, aber im Ganzen flach. Die höchste Neigung liegt im nordwestlichen Bereich.



6.3 Immissionen und Emissionen

Verkehrliche Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Rönshausener Straße (L 3307). Gemäß der Verkehrsmengenkarte für Hessen (Hessen Mobil, 2021) weist die Waltgerstraße folgende Verkehrsmengen auf:

- 6.600 DTV Gesamtverkehr (Kfz)
- 520 DTV Schwerverkehr (Kfz)

Dieser Verkehr hat zum Teil erhebliche Lärmbelastungen, insbesondere auch Nachts zur Folge.

Weitere Vorbelastungen gehen von der Regionalbahnlinie Fulda-Gerstungen, der Kirche, der Feuerwehr, der Kita und dem Dorfgemeinschaftshaus aus. Zudem befindet sich im Nordwesten der Randbereich des Industrie- und Gewerbegebiets Rhön.

Die Ausweisung als Mischgebiet ergibt sich aus dem Ruheschutz-Anspruch. Innerhalb des Plangebiets ist Wohnbebauung vorhanden. Diese würde durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets deutlich verdichtet. Der Ruheschutz-Anspruch für ein allgemeines Wohngebiet kann in diesem Bereich der Ortslage aufgrund der Umgebungssituation (Bahntrasse, Landstraße, Gewerbegebiet, potentiell temporär lärmintensive Nutzungen im Plangebiet) nicht gewährleistet werden.

Aus den genannten Gründen erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiet. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Dieser sieht an dieser Stelle eine Mischgebietsfläche vor.

6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

6.5 Verkehrliche Erschließung

6.5.1 Straßenverkehr und fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Rönshausener Straße (L 3307) sowie von den dort abgehenden Querstraßen (Habersackstraße, Ellerweg, Am Rhöngarten, Brunnenstraße) in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Bestehende Parkstreifen und Parkflächen sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Der Bahnhof ist derzeit bereits fußläufig erreichbar. Eine Veränderung der Bahnhofssituation ist nicht geplant. Der Radweg nördlich der Regionalbahnlinie Fulda-Gerstungen soll baurechtlich gesichert werden. Er dient gleichzeitig als fußläufige Verbindung nach Lütter.

6.5.2 Bahnanlagen

Der Geltungsbereich grenzt südlich an Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Dementsprechend sind hier entsprechende Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Die entsprechenden Abstandsflächen sind bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt worden.

6.6 Infrastruktur

6.6.1 Stromversorgung

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafo-Stationen "Rönshausener Straße 28" und "Rönshausen-Rohingstraße" mit elektrischer Energie versorgt.

Auch die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie kann grundsätzlich über das vorhandene bzw. entsprechend zu verstärkende 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten Trafostationen erfolgen.

6.6.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung kann derzeit über das vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden.

Für die Trinkwasserversorgung der noch unbebauten Grundstücke ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes notwendig.

6.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes ist mit 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 2,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

6.6.4 Erdgasversorgung

In der Rönshausener Straße und der Habersackstraße befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgaversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, über die ein Teil der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung mit Erdgas versorgt wird. Aus wirtschaftlichen Erwägungen des Netzbetreibers ist kein weiterer Ausbau des Erdgasnetzes geplant.

7. Städtebauliche Planung

7.1 Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche bis geringe Bebauungsdichte mit einem hohen Anteil von unbebauten Grundstücken, Rasenflächen und sonstigen gärtnerischen Nutzungen auf. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und somit der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Der Bebauungsplan dient somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB, da mit der Bebauungsverdichtung der Siedlungsdruck auf neue Baugebiete an den Ortsrändern zumindest reduziert werden kann. Auf eine vertiefende Alternativenprüfung wurde daher verzichtet.

7.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung		
Festsetzung	Begründung	
MI - Mischgebiet	Das Gebiet wird aufgrund der Vorbelastungen sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die nicht wesentlich störend sind.	
	Auf Grundlage des § 6 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:	
	 Wohngebäude 	
	Geschäfts- und Bürogebäude	
	Einzelhandelsbetriebe	
	Sonstige Gewerbebetriebe	
	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
	Schank- und Speisewirtschaften	

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig: Betriebe des Beherbergungswesens Tankstellen Gartenbaubetriebe Vergnügungsstätten Die o.g. Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies erfolgt aufgrund der durch diese Anlagen ggf. zu erwartenden städtebaulichen Beeinträchtigungen (Verkehr, Lärm). Für Ansiedlungen dieser Art finden sich Alternativen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Eichenzell bzw. dem Kernort Eichenzell. Maß der baulichen Nutzung Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets. GRZ = 0.4Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibst sich aus der Verbindung der der Grundstücksfläche Größe mit festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche geringer als die festgesetzte GRZ, so ist die Planzeichnung maßgeblich. Es wird angestrebt, zukünftig eine Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu etablieren. Die bauliche Struktur des Gebietes soll dabei erhalten bleiben. Kleinansiedlungen im nicht störenden gewerblichen Bereich sollen

	dabei möglich sein, sich aber der bestehenden baulichen Struktur unterordnen. Eine gute Durchmischung wird angestrebt, um die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten möglich zu machen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig.
GFZ = 0,7 Zahl der Vollgeschosse = II	Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe erfolgt einheitlich mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachart separat festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen	Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Innenbereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,00 m berücksichtigt werden.
Bauweise, Bauliı	nien, Baugrenzen
Bauweise	Es wird grundsätzlich eine "offene" Bauweise festgesetzt. Im WA-Gebiet wird die offene Bauweise durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Baugrenzen	Die Flächen von Hauptbaukörpern werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Flächen für den Allgemeinbedarf (§4 PlanZV)	Im Plangebiet wird eine Fläche für den Allgemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:
	Kirche
	Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr
	Kindergarten
	Festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt zur baurechtlichen Sicherung des dortigen Bestandes und der vorherrschenden Nutzung.
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bahntrassen	Die Ausweisung erfolgt auf Grundlage der bestehenden Verkehrsflächen und der sonstigen bestehenden Wirtschaftswege. Zusätzliche Verkehrsflächen werden für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.