



Bauleitplanung der Gemeinde Hohenroda

Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenstraße“ im Ortsteil Ransbach

Begründung

ENTWURF

Stand 06.12.2021 (Fortschreibung des Entwurfs vom 12.11.2021)



Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Verfahrensstand	3
3. Örtliche Verhältnisse und Bedarf	4
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung	5
6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung	7
7. Erschließung	7
8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange	8
9. Sonstige Belange	8
10. Festsetzungen, Hinweise	9
11. Fotos des Plangebiets	12

Abbildungen:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Landes Hessen
Luftbild der Ortslage Ransbach (google earth)
Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (google earth)
Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Hohenroda
Fotos des Plangebiets

Anlage: Lageplan zum Baukonzept

Bearbeitung

im Auftrag des
Gemeindevorstands der Gemeinde Hohenroda
Baumgarten 3
36284 Hohenroda

durch



plusConcept Kommunale Planung und Entwicklung
Stadtplaner und Architekt Karl-Dieter Schnarr

Alte Mengsberger Straße 4
34613 Schwalmstadt

Pferdsdorfer Weg 5
99831 Creuzburg

www.plusconcept.com

info@plusconcept.com

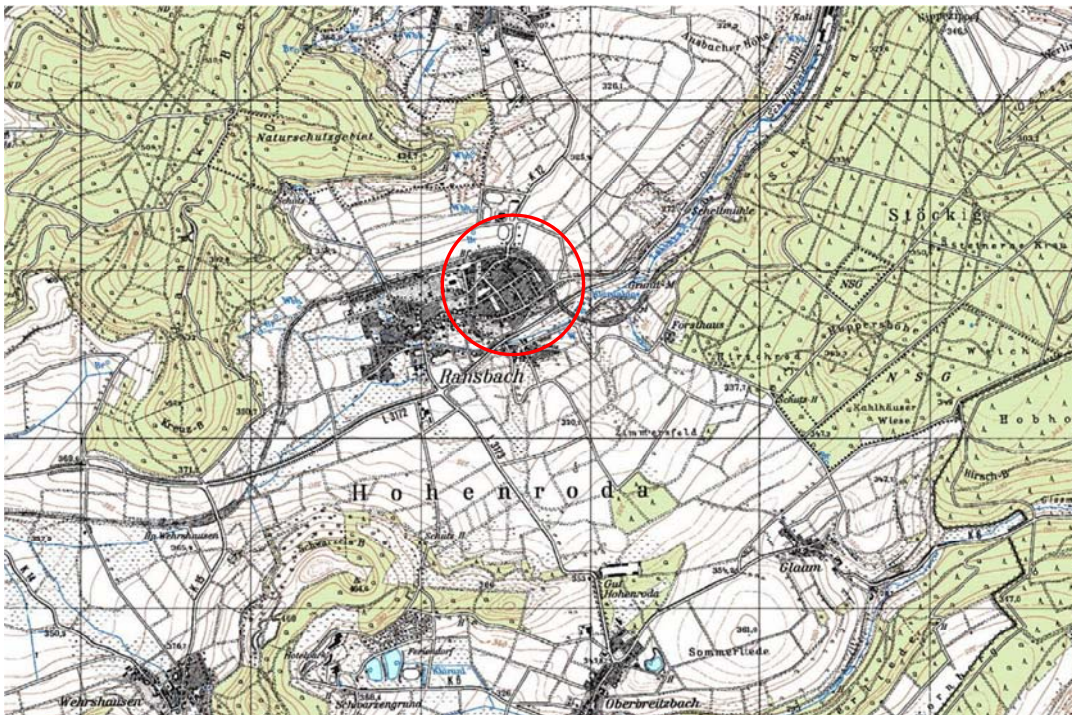




1. Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenstraße“ im Ortsteil Ransbach betrifft eine innerörtliche Fläche innerhalb der Siedlungserweiterung am Rand des alten Ortskerns an dessen nordöstlicher Seite. Hier erfolgte nach dem Zweiten Weltkrieg eine Neubebauung mit Siedlungshäusern, die bis heute einige größere Bebauungslücken aufweist, die sich für eine innerörtliche Verdichtung anbieten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Finkenstraße und die Amselstraße, die sich am südwestlichen Rand des Plangebiets kreuzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Ransbach in Flur 6 die Flurstücke 7/6, 8/1 und 8/2 (teilweise) und damit eine Fläche von insgesamt ca. 3.784 m². Die Bebauung mit den geplanten Wohngebäuden führt zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 1.062 m². Hinzu kommen private, innere Erschließungs- und Stellflächen sowie Nebenanlagen.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit der Lage im Ortsteil Ransbach (Gemeinde Hohenroda)

2. Verfahrensstand

Die Gemeinde Hohenroda beabsichtigt, den Bebauungsplan „Finkenstraße“ im Ortsteil Ransbach zur Entwicklung einer Wohnbaufläche in einer Baulücke aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Eigenentwicklung des Ortsteils. Ihr liegt die Absicht des VR-Bankvereins Bad Hersfeld-Rotenburg eG zugrunde, der hier zwei neue Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten pro

Gebäude schaffen will. Hiermit wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde entsprochen.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger schließen zwecks der Planung und Entwicklung des Plangebiets eine städtebauliche Vereinbarung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im einstufigen, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit dem Entwurf der Planung (Stand 12.11.2021) wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben.

Nach dieser Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die weitere Fortschreibung der Planung erfolgen. Die Gemeindevertretung beschließt dann über die Abwägung und über die fortgeschriebene Planung als Satzung. Die Satzung tritt schließlich mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung danach für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend angepasst.



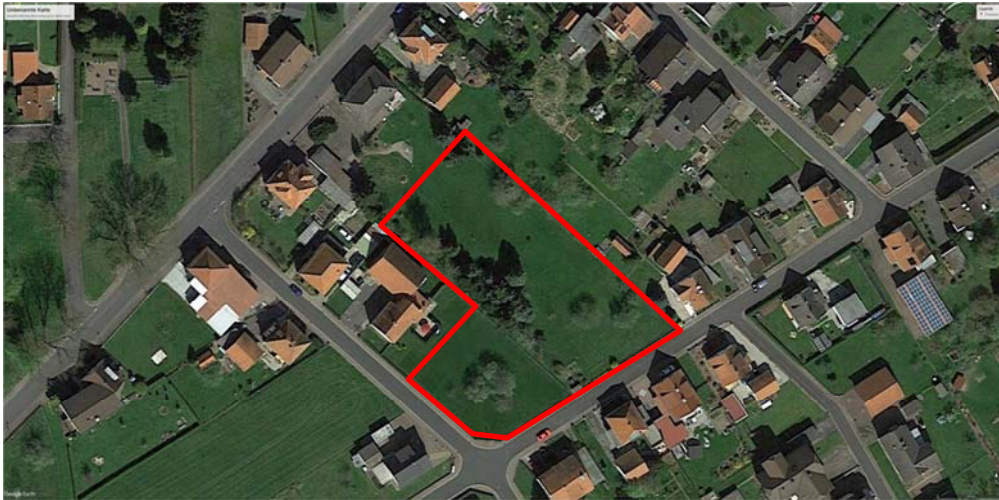
Ausschnitt Luftbild mit der Ortslage Ransbach (Gemeinde Hohenroda) mit dem Bereich der Planung

3. Örtliche Verhältnisse und Bedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nordöstlich der Ortsmitte in einem fast ebenen Gelände. Das Gebiet ist durch die bestehenden Gemeindestraßen Finkenstraße und Amselstraße erschlossen. An der Amselstraße und in Richtung Ausbacher Straße schließt vorhandene



Wohnbebauung an. Das L-förmige Planungsgebiet schließt an die Finkenstraße an und wird vorzugsweise hierüber erschlossen.



Ausschnitt Luftbild mit den betroffenen Grundstücken und den Erschließungsstraßen sowie der angrenzenden Wohnbebauung

Das Gelände ist fast eben und wird als Gartenfläche mit Rasen und etlichen Obstbäumen genutzt. Entlang der Grenze zu Flst. 7/5 steht eine Baumgruppe, in der Nadelbäume dominieren.

Es besteht Bedarf an Wohnbauflächen in Ransbach und in der Gesamtgemeinde. Angesichts der Erkenntnisse der jüngsten Zeit wird davon ausgegangen, dass Bevölkerungszahl und Nachfrage nach Wohnraum in Hohenroda stabil bleiben werden und allgemein der ländliche Raum dank der Fortschritte in der Informationstechnik wieder stärker als Wohn- und Arbeitsraum in den Fokus der Bürger gerückt ist.

In Ransbach stehen z.Z. noch weitere Baulücken zur Verfügung, die derzeit teils auch bereits neu bebaut werden. Die Bebauung im Planungsgebiet erfolgt mit Mehrfamilienwohnhäusern und somit in verdichteter Form.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

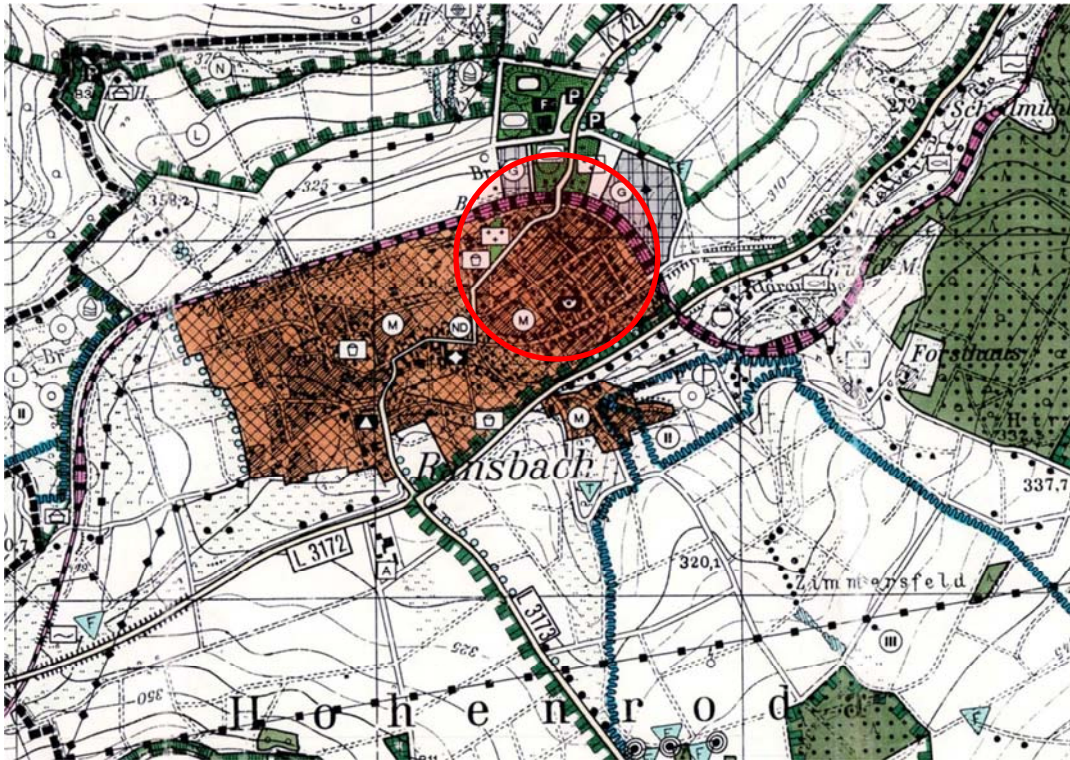
Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohenroda weist den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Finkenstraße“ (BP) für das Wohnbaugebiet als Mischbaufläche aus. Für diese Fläche muss daher der Flächennutzungsplan im Nachgang an den Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Aufstellung der Satzung wird betrieben, um auf den vorgenannten Grundstücken des Geltungsbereiches die Errichtung der baulichen Anlagen in der vorgesehenen Größe im Rahmen einer Wohnnutzung zu ermöglichen. Die



vorhandene Erschließung in der Finkenstraße und der Amselstraße kann dabei sinnvoll genutzt und die dargestellten Wohnbauflächen kostengünstig erschlossen werden.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Hohenroda für das Planungsgebiet

Die durch diese zusätzliche Nutzung bewirkte Immissionsbelastung und sonstige Auswirkungen für Anlieger und Nachbarn werden auch vor dem Hintergrund der begrenzten Größe und der Wohnnutzung keine erkennbaren Konflikte begründen.

Eine beachtenswerte zusätzliche Belastung der benachbarten Nutzungen und des Verkehrs ist nicht erkennbar. Für die bisherige Bestandsbebauung ergeben sich durch die Änderung auch keine erkennbaren wesentlichen Nachteile, gegenüber der bisherigen Situation.

Die geplante Siedlungserweiterung nutzt die vorhandene Erschließung und Ver- und Entsorgungsstruktur für eine kostengünstige kleinräumige Ergänzung.

Die Auswahl und Nutzung dieses Standortes für eine Wohnbebauung und damit die Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenstraße“ dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsinneren und der Verbesserung der Wohnversorgung.

6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Die eingangs aufgelisteten Grundstücke des Geltungsbereiches der Satzung können zukünftig als Wohnbaugebiete für allgemeines Wohnen (WA) genutzt



werden.

Entsprechend dem Bebauungskonzept des VR-Bankvereins Bad Hersfeld-Rotenburg eG wird flächensparend eine maximal dreigeschossige Wohnbebauung mit bis zu acht Wohnungen in jedem Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Hinzu kommen die notwendigen Erschließungen, die nachzuweisenden Stellplätze, Garagen und ggf. weitere im WA-Gebiet zulässige Nebenanlagen.

Die errichteten Wohnungen samt den Grundstücksflächen verbleiben auch nach der Errichtung der Gebäude und privaten Erschließungsmaßnahmen im Besitz des VR-Bankvereins Bad Hersfeld-Rotenburg eG.

7. Erschließung

Die Zufahrt für alle Nutzer ist gleichzeitig auch die fußläufige Anbindung zur Finkenstraße. Eine weitere fußläufige Verbindung führt auf der Südseite der Gebäude zur Ecke Finkenstraße-Amselstraße, wo die größte Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen geplant ist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt an der nahe gelegenen Ausbacher Straße.

Die öffentliche Erschließung durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits jetzt gegeben bzw. kann ergänzt werden. Dies führt zu einer städtebaulich naheliegenden und kostengünstigen Bebauung.

Die Haupteerschließung der neuen Wohnbaugrundstücke erfolgt über eine gemeinsame neue Erschließung von der Finkenstraße aus.

Die Erschließung mit allen erforderlichen Medien ist somit zusammenfassend gesehen gesichert. Es werden teils noch Abstimmungen und Genehmigungen erforderlich.

Die genaue Lage der Erschließungen, der Stellplätze und die Angriffswege und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr werden den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und in dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Sie werden auf dem Bebauungskonzept (siehe Anlage) beruhen.

8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Finkenstraße“ im Ortsteil Ransbach sind die Belange des Naturschutzes und der Umwelt nur in geringem Umfang betroffen.

Die Flächen sind in ein relativ wenig dicht bebautes Wohngebiet eingebettet. Die Grundstücke mit ihren Gärten grenzen aneinander. Es sind mehrmals jährlich gemähte typische Garten-Rasenflächen.



Auf der kleineren Fläche Flst 7/6 stehen lediglich zwei Apfelbäume. Die größere Wiese hingegen weist mehrere Gehölze auf. Neben zwei älteren Apfelbäumen im Inneren der Fläche, steht am Rande ein wahrscheinlich gleichalter Süßkirschbaum. Er ist bereits weitgehend entblättert und scheint krank zu sein. An den Rändern der Wiese steht eine Doppelreihe mehrerer Silberfichten. Daneben steht ein ungefähr gleichhoher Bergahorn. An den beiden längeren Seitenrändern sind an einigen Stellen Ziergehölze angepflanzt bzw. wachsen einige Hecken durch Windanflug.

Eine besondere faunistische Bedeutung der beiden Gartengrundstücke war bei der erfolgten Begehung nicht ersichtlich. Die Tiere, die in diesem Bereich heimisch sind, können durch die teilweise Erhaltung des Bestands und durch Ersatzpflanzungen im Zuge der Grünplanung dort erhalten werden. Ausweichmöglichkeiten in der direkten Nachbarschaft sind ebenfalls gegeben.

Geschützte Arten sind nicht betroffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gilt gem. § 13a als bereits erfolgt.

Die befestigte Fahrbahn der Finkenstraße bleibt erhalten und wird an die innere Erschließung angebunden.

Roden u.a. vorbereitende Maßnahmen sind an die natürlichen Zyklen anzupassen. Die Vegetationsperiode ist möglichst für solche Maßnahmen auszusparen.

Auch der Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Wasserhaushalts vor Verunreinigungen ist nach der Bebauung gegeben. Wertvoller Oberboden kann gesichert werden. Verunreinigungen des Bodens durch die bisherige und durch zukünftige Nutzungen werden nicht erwartet.

Durch die erfolgende Innenentwicklung im bestehenden Siedlungszusammenhang wird auch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Luft und Klima werden durch die Planänderung keine erkennbaren Veränderungen erfahren.

9. Sonstige Belange

9.1. Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

9.2. Immissionsschutz

Signifikante Veränderungen oder Vergrößerungen der Immissionen sind durch die zusätzliche Nutzung und den damit verbundenen Verkehr nicht zu erwarten. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Schallimmissionen, verursacht durch Ziel-Quellverkehr von einer überschaubaren Anzahl von Haushalten.

9.3. Denkmalschutz

In der nächsten Umgebung befinden sich keine bekannten Kulturdenkmale oder denkmalgeschützte Gesamtanlagen, die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sein könnten.

9.4 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Wasserschutz- bzw. Heilquellenschutzgebiete (WSG/HQS).

10. Festsetzungen

10.1. Planerische Ziele

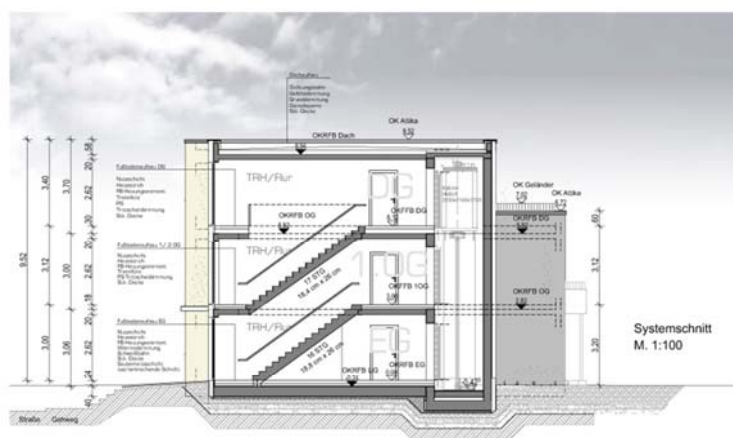
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenstraße“ im Ortsteil Ransbach ist die Ausweisung einer kleinen, zusätzlichen, notwendigen und bedarfsgerechten Wohnbaufläche. Die vorhandene Baulücke wird einer baulichen Nutzung zugeführt. Es erfolgt eine verdichtete, bodenschonende Bebauung.

Aufgrund der bisherigen Beschreibung zum Vorhaben ergeben sich die nachfolgenden Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

10.2. Festsetzungen

10.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Gartenfläche entsteht eine gemeinsame Baufläche, die dem allgemeinen Wohnen dienen soll. Dies entspricht der angestrebten Verfügbarkeit von Wohnungen für einheimische Wohninteressenten. Die Nutzung wird auf die



Systemquerschnitt zu den beiden Gebäuden entsprechend Baukonzept

Kernnutzungen des allgemeinen Wohnens gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 beschränkt. Die GRZ wird auf 0,40 festgesetzt. Somit ist eine ausreichende



Bebauungsdichte möglich bei gleichzeitig guter Möglichkeit der Eingrünung. Unnötige Versiegelungen können so vermieden werden.

Zur Einfügung der Baukörper in die Umgebung werden die Geschosszahl und damit i.V. die Höhe des Baukörpers und vor allem der Außenwände mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird außerdem durch die Traufhöhe (Höhe der Attika) von 11,00 m begrenzt. Diese bezieht sich auf die Höhe des bestehenden Geländes und wird durch die Begrenzung auf 325,00 m NHN konkretisiert. Es soll damit eine Bebauung bis drei Vollgeschosse mit kleinem Sockel und Flachdach ermöglicht werden.

10.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Für die WA-Gebiete wird eine Bebauungsstruktur angestrebt, die zu kompakten, energetisch hochwertigen und gut geschnittenen und nutzbaren Gebäuden und Wohnungen führt. Gleichzeitig entstehen damit neben den erforderlichen Erschließungsanlagen und Stellplätzen immer noch große Grünflächen, die gärtnerisch angelegt werden und der Erholung dienen können.

Bei der Bebauung ist auf die Abstände zu den Nachbargrenzen zu achten. Ein zu enges Herantreten der Gebäude an den öffentlichen Raum ist ebenfalls nicht erwünscht. Es wird daher umlaufend im WA-Gebiet eine Baugrenze festgelegt, die sichert, dass die Hauptgebäude in einem Abstand von mindestens 3,00 m von den umgebenden Grenzen errichtet werden.

Gleichzeitig soll jedoch die Herstellung von Stellplätzen direkt an den beiden öffentlichen Straßen auf der privaten Grundstücksfläche ohne Grenzabstände ermöglicht werden.

10.2.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ransbach in Flur 6 die Flurstücke 7/6, 8/1 und 8/2 (teilweise). Damit wird der Planung ausreichend Raum für die neue Bebauung gegeben. Gleichzeitig behalten auch die angrenzenden Grundstücke ausreichenden Raum um ihre Eigenart und Qualität zu erhalten.

10.2.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen

Die Freiflächen der Baugrundstücke sollen möglichst stark durchgrünt werden.

Eine Rückhaltung von Oberflächenwasser dient der Rückhaltung von anfallenden Niederschlagsspitzen und gleichzeitig der Schonung des Trinkwassers.

11. Fotos des Plangebiets



Abb. 1 Blick von der Kreuzung Finkenstraße-Amselstraße in Richtung Norden über Flurstück 7/6 mit der Amselstraße im Vordergrund



Abb. 2 Grundstück und vorhandene Bebauung im Kreuzungsbereich der beiden Straßen



Abb. 3 Blick in die Finkenstraße mit ihrer vorhandenen Bebauung



Abb. 4 Blick von der Finkenstraße auf die Hauptbaufläche in Richtung Ausbacher Straße



Abb. 5 Blick von Finkenstraße quer über das Plangebiet in Richtung Amselstraße



Abb. 6 Baumgruppe mit etlichen Nadelbäumen an der südlichen Grenze des Flurstücks 8/2



Stand 03.11.2021

Wohnbebauung Finkenstraße, Ransbach-Hohenroda
 ÜBERSICHTSPLAN M 1:500

Bauherr: VR-Bankverein Bad Hersfeld-Rotenburg eG
 Dudenstraße 8
 36251 Bad Hersfeld

Lageplan zum Baukonzept