

Stadt Runkel



Stadtteil Dehrn Bebauungsplan „Bei den Bäumen“

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Runkel.....	6
4	Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
4.1.2	Mischgebiet.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.3	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
4.4	Verkehrsflächen.....	10
4.5	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	10
4.6	Grünflächen	10
4.7	Anpflanzung von Bäumen.....	10
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.9	Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	11
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	11
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung, Energieversorgung.....	12
5.1.1	Gewässer	12
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz	12
5.1.3	Erschließung	13
5.1.4	Energieversorgung.....	14
5.2	Verkehr.....	14
5.3	Immissionsschutz	15
5.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
6	Private Belange	18
7	Bodenordnung, Städtebauliche Daten.....	20

Wetzlar, Juli 2022

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung (erstellt: 2014 - 2015) wurde noch festgestellt, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken stagniere und leicht rückläufig sei. Seitdem hat sich der Trend umgekehrt und die Stadt Runkel sieht sich einer großen Nachfrage gegenüber. Neben den Initiativen zur Innenentwicklung (Vermeidung und Wiedernutzung von Leerständen) ist die Ausweisung ergänzender Baugebiete erforderlich. Denn nicht jede Nachfrage lässt sich im Rahmen von Neunutzungen umsetzen, Leerstände stehen wie private Baulücken oft nicht zur freien Verfügung. Diese Entwicklung, die bereits im Jahr 2019 den Anstoß zur Entwicklung des Baugebiets „Bei den Bäumen“ gegeben hat, hat sich in den Jahren 2020 und 2021 mit der Covid-19-Pandemie verstärkt. Im Norden des Stadtteils Dehrn sieht der Flächennutzungsplan zwischen Ortsrand und Umgehungsstraße (L 3063) eine weitere städtebauliche Entwicklung vor, für die der Bebauungsplan zur konkreten Baugebietsentwicklung aufgestellt wird. Zielsetzung ist es, ein Gebiet im Wesentlichen für Runkeler Bürger auszuweisen.

Die Gebietsentwicklung wird in öffentlich-privater Partnerschaft organisiert. Das Gebiet wird durch einen privaten Vorhabenträger entwickelt und erschlossen. Die Baugrundstücke werden zur freien Gestaltung durch Bauwillige veräußert. Die genaueren Modalitäten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhaben- und Erschließungsträger vereinbart.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Bei den Bäumen“



Bildquelle: www.geoportal.hessen.de

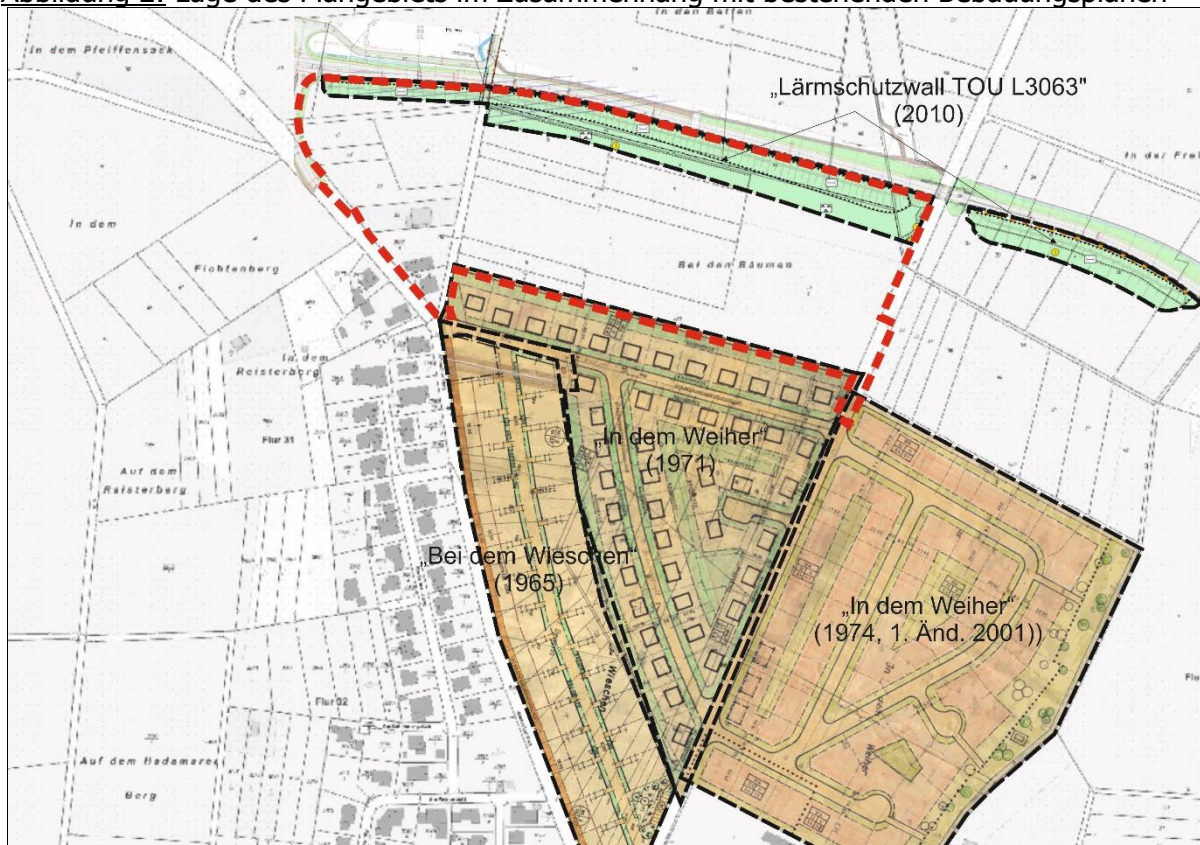
Das Plangebiet umfasst Grundstücke in den Fluren Nr. 46, 34 (Gemarkungsbereich „Bei den Bäumen“), 31 und 14. Mit Ausnahme von zwei Grundstücken (einbezogene Teilfläche der *Hochstraße* und einbezogene Teilfläche des Landwirtschaftswegs Verlängerung *Mittelstraße*) befindet sich das Plangebiet im Flurbereinigungsverfahren Runkel-Dehrn/L 3063 (Az.: UF

1646). Im nördlichen Teil des Plangebiets werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lärmschutzwall TOU L 3063“ einbezogen.

Der Planbereich schließt nördlich an die Ortslage Dehrn an und umfasst die landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen den bebauten Grundstücken an der *Hochstraße* und der Teilortsumgehung (*L 3063*).

Die Siedlungsflächen der Ortslage und der Wall an der Landesstraße haben Bebauungspläne zur Grundlage.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Zusammenhang mit bestehenden Bebauungsplänen

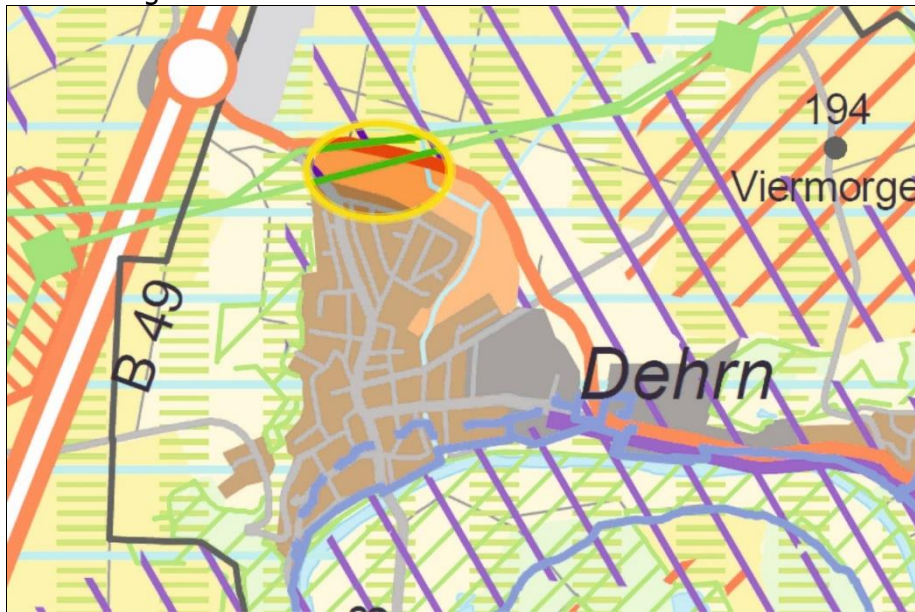


3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung

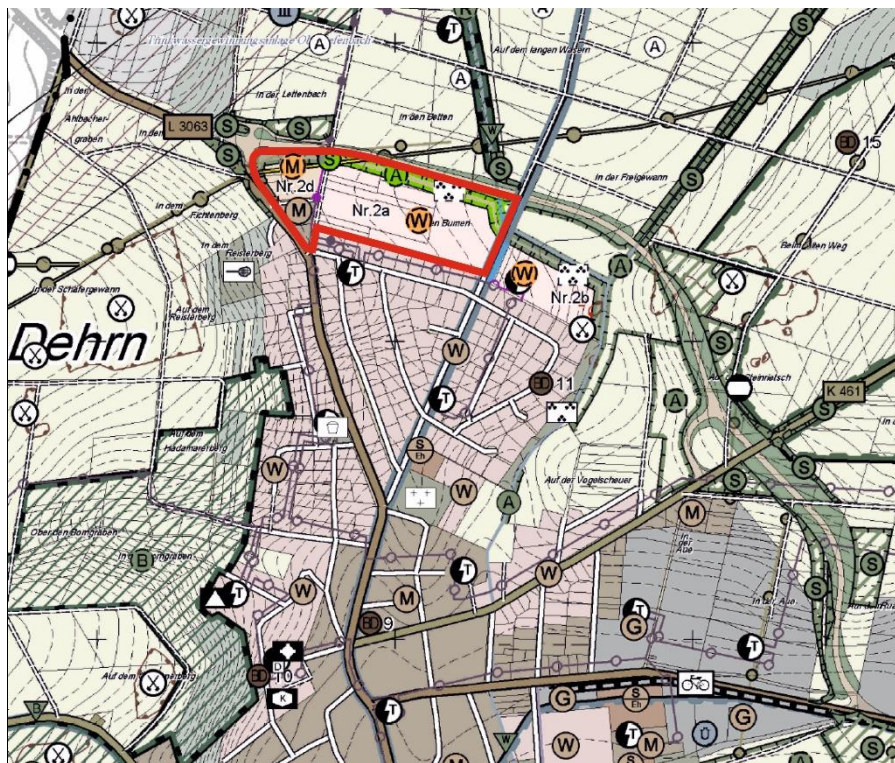
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Der Regionalplan stellt im Planbereich *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar. Hierin soll die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden schwerpunktmäßig stattfinden. Im *Vorranggebiet Siedlung Planung* hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Runkel - Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Bei den Bäumen“



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche Planung*, *Mischbaufläche Bestand* und *Mischbaufläche Planung* dargestellt. Am nördlichen Rand sind Teilflächen als naturschutzfachliche Entwicklungsflächen dargestellt (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Diese Darstellung übernimmt verallgemeinernd die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lärmschutzwall TOU

L 3062¹. Auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes betrifft die Einbeziehung Teilflächen, die als *öffentliche Grünfläche Grünverbindung* festgesetzt sind.

3.3 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Runkel

Die Stadt Runkel wurde im Jahr 2013 als Förderschwerpunkt in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Schwerpunkt der Dorfentwicklung ist die Stärkung der Innenentwicklung der Ortschaften und die Lenkung der städtebaulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungslagen. Hier sollen Potenziale für die Nachverdichtung gehoben werden, um die Funktionalität der Ortskerne zu erhalten und zu stärken.

Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept IKEK befasst sich in der Bestandsaufnahme mit der städtebaulichen Entwicklung und den Leerständen. Darin wird das Augenmerk für die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die Wiederbelebung und Neunutzung von Leerständen gelegt. Für die Stadt Runkel insgesamt wird festgestellt, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken stagniere bzw. leicht rückläufig sei. Verfügbare, gemeindeeigene Baugrundstücke im Stadtteil Dehrn gibt es keine.

Im Ortsteilprofil des IKEK für Dehrn wird festgestellt, dass sich in der gesamten Ortslage nur wenige unbebaute Grundstücke befinden, die alle in Privatbesitz sind.

Im aus der Bestandsaufnahme und Analyse abgeleiteten Handlungsfeld *Siedlungsentwicklung, Versorgung und Verkehr* wird festgehalten, dass bei dem in manchen Stadtteilen gravierenden Gebäudeleerstand ein zunehmender Sanierungsbedarf einhergeht, der sich auch negativ auf das betroffene Ortsbild auswirkt. Die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden wird als wichtiges Zukunftsthema benannt, für das in der Beratung privater Bauherren Hilfestellung gegeben werden kann.

Aus dem Handlungsfeld wurden Projekte entwickelt, die die Innenentwicklung fördern sollen. Gesamtkommunal ist die Einrichtung eines Flächen- und Leerstandsmanagements zu nennen, oder die Erarbeitung von Quartierskonzepten für Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf in den Ortskernen.

Auf die Ebene des Stadtteils Dehrn heruntergebrochen sind drei Projektideen entwickelt worden: „Private Eigentümer für Sanierungsmaßnahmen motivieren“, „Entwicklung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Bereich „Auf dem Mühlberg““ und „Generationen-Wohnen im Ortskern fördern“.

Anders als noch zur Zeit der Erstellung des IKEK ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in den letzten Jahren stark gestiegen. Diese Nachfragen konzentrieren sich stark auf den Stadtteil Dehrn. Hier bestätigt sich die Feststellung des IKEK, dass die verkehrsgünstige Lage für die Wahl als Wohnstandort interessant ist. Es liegen (Stand: April 2022) ca. 130 Anfragen für Baugrundstücke vor, die deutliche Mehrzahl der Interessierten kommen aus der Stadt Runkel.

Verfügbare Grundstücke zur Neubebauung sind in Runkel nicht vorhanden, die Grundstücke im Privatbesitz können nicht zum Verkauf an Bauwillige mobilisiert werden, würden den Bedarf auch nicht decken. Die o.g. Projekte aus der Dorfentwicklung stehen nicht im Widerspruch zur geplanten Ausweisung von Grundstücken für Neubebauungen. Im Baugebiet ist vorgesehen, sowohl Grundstücke zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern als auch für verdichtete Bauweisen (Doppelhäuser) und für Mehrfamilienhäuser auszuweisen. Diese Konzeption lässt sich im Innenbereich nicht umsetzen, das Baugebiet steht somit nicht in Konkurrenz zu den Zielen der Dorfentwicklung.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung äußert sich das Regierungspräsidium als Obere Landesplanungsbehörde auch unter Bezug auf die Dorfentwicklung kritisch mit der Planung. Erwartet wird eine Klärung, ob die das Neubaugebiet vom Fördergeber mitgetragen wird oder ob die Planung den Zielen der Dorfentwicklung widerspricht. Auf Antrag der Stadt Runkel teilt das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) mit Schreiben vom 18.06.2021 mit, dass eine Konkurrenz zur Innenentwicklung im Sinne der Dorfentwicklung nicht vorliegt. Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Dorfentwicklung.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, ist die Art der baulichen Nutzung im größeren Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Ergebnis der Abwägung von Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich um ein Teilgebiet im westlichen Anschluss ergänzt. Hier ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgegriffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Bebauungsplan überführt.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Es besteht kein Anlass, den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen durch konkretisierende Festsetzungen im Bebauungsplan zu modifizieren. Zur Vermeidung unerwünschter, intensiverer oder verkehrsträchtigerer Nutzungen wird jedoch klarstellend bestimmt, jedoch werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO definierten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind im Plangebiet somit unzulässig.

4.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die aus dieser allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO abzuleitende große Flexibilität eröffnet ein breites Nutzungsspektrum, das sich in den allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet niederschlägt.

Als allgemein zulässige Nutzungen im Mischgebiet bestimmt § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Mischgebietsteil im Bebauungsplan „Bei den Bäumen“ vermittelt im Ortseingangsbereich den Übergang zu durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen. Er ist geeignet zur Unterbringung von Nutzungen, die als Ergänzungsfunktionen für die Siedlungslage dienen. Hierzu gehören z.B. Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen, wohnverträgliche Gewerbebetriebe oder öffentliche Nutzungen. Eine Verkehrsuntersuchung (vgl. Abschnitt 6.2) kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des Gesamtgebiets an den *Ahlbacher Weg* im Bereich des Mischgebiets leistungsfähig ist. Dennoch soll sichergestellt sein, dass verkehrsintensive Nutzungen und Nutzungen, die sich nicht in das soziale und kulturelle städtebauliche Umfeld einfügen, planungsrechtlich verbindlich ausgeschlossen sind. Deshalb wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind. Ausgeschlossen werden Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art und Gewerbebetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß. Es gilt der Vollgeschossbegriff in der Definition der Landesbauordnung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe ist der oberste Dachabschluss Abschluss des Gebäudes (First bei Sattel- oder Pultdächern, Attika bei Flachdächern). Gemessen werden die Gebäudehöhen über der Endausbauhöhe der anliegenden Erschließungsstraße. Grundlage ist die Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), von maximal zulässigen Gebäudehöhen ($TH_{max.}$ und $FH_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten. Für die Bereiche der Einzelhausbebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung ergänzend bestimmt, dass die Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen.

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teile des Plangebiets werden die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise für eine Teilbereiche differenziert, entsprechend der zur Verwirklichung vorgesehenen Gebäudetypen:

WA₁: Dieses Teilgebiet ist auf eine Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern ausgerichtet. Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen bei einer Höhe von bis zu 13 m.

WA₂: Hier sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig (klassisches Ein- bis Zweifamilienhaus). Das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m über dem Anschnitt der Gebäudeaußenwand an der höchsten Stelle auf dem Grundstück unterstützt dieses Ziel. Die Zulassung von zwei Vollgeschossen soll eine flexible Einstellung der Gebäude im Gelände ermöglichen (Kellergeschosse können z.B. Vollgeschosse werden). Ziel ist eine aufgelockerte Ortsrandbebauung. Dazu wird die maximal zulässige Gebäudelänge („Straßenfront“) in der offenen Bauweise auf 15 m begrenzt. Differenziert wird die Kubatur durch die Kombination von Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,7 bei 2 Vollgeschossen). Damit soll erreicht werden, dass bei zweigeschossiger Bebauung die Kubatur des Gebäudes weniger massiv wird: bei Ausnutzung der GRZ muss das zweite Vollgeschoss zurückhaltender ausfallen, bei zwei gleich großen Vollgeschossen muss die Grundfläche des Gebäudes insgesamt kleiner ausfallen.

WA₃: Die Konzeption für das Baugebiet sieht hier eine flächensparendere Bebauung vor, die gleichwohl dem Charakter der bestehenden Bebauung an der Hochstraße gerecht wird und diese nicht überformt. Die dargestellte Grundstücksteilung (nicht rechtsverbindlich) ist auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgerichtet, die als Gebäudetyp festgesetzt ist.

Im Mischgebiet ist mit Blick auf den zulässige und gewünschten Nutzungsmix eine dichtere Bebauung möglich. Dennoch wird die Grundflächenzahl zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen im Verhältnis zu den Wohngebieten nur geringfügig höher mit 0,5 festgesetzt.

4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Grundsätzlich können im Plangebiet Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden, sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch außerhalb. Hier findet § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit den Bestimmungen in § 6 Abs. 9 und Abs. 10 HBO Anwendung.

In der konkreten Vorhabenplanung sind die sich aus den jeweiligen Bestimmungen ergebenden Rahmenbedingungen (Maß der baulichen Nutzung, erforderliche Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung, Abstandsflächen nach HBO) zu berücksichtigen.

Für die Bereiche, die explizit für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, genügen die Regelungen der Hessischen Bauordnung voraussichtlich nicht, insbesondere für den Bau der erforderlichen Stellplätze. Hier werden Teilflächen für die notwendigen Stellplätze und Garagen festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

Das Erschließungskonzept sieht eine Gebietsentwicklung vor, die das Wohngebiet in kleinere Blöcke einteilt. Es wird eine durchgehende Erschließung hergestellt, die innerhalb des Gebiets den *Ahlbacher Weg* im Westen mit der Verlängerung der *Mittelstraße* im Osten verbindet.

Die Breite der Verkehrsflächen ist mit 7 m und 8 m auf eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen und den Begegnungsverkehr mit PKW (punktuell LKW) ausgelegt. Die Lage und Führung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist auf die im Entwurf bereits vorliegende Erschließungsplanung abgestimmt.

Im Westen führt von Süden der „*Totenweg*“ an die geplante Erschließungsstraße heran. Er erschließt zwei bebaute und ein neues Grundstück und ist als Anliegerweg festgesetzt.

4.5 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bestandteil des Ver- und Entsorgungskonzepts ist die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser. Am Tiefpunkt des Geländes im Osten ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird über die Regenkanalisation dem Becken zugeleitet. Das aufgefangene Niederschlagswasser wird anschließend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Im Bebauungsplan wird generalisierend eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser flächenhaft festgesetzt. Vergleichbar einem Baugrundstück sind darin die erforderlichen baulichen Anlagen Rückhaltebecken, Böschungen/ Dämme, Drosselbauwerke, Zuwegungen zulässig sowie Flächengestaltungen mit Einsaaten und Anpflanzungen. Die Flächensignatur stellt bauplanungsrechtlich klar, dass dieser Bereich dem Bau eines Regenrückhaltebeckens vorbehalten ist. Diese Festsetzung ist nicht gleichbedeutend mit der genauen Lage und Abgrenzung der einzelnen baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen. Deren genaue Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung konkret bestimmt.

4.6 Grünflächen

Am Nordrand werden die Grünflächenfestsetzungen aus dem Bebauungsplan „*Lärmschutzwall TOU L 3062*“ aufgenommen. Die Abgrenzung wird im Bereich des Wohngebiets geringfügig modifiziert, um die Erschließung des Baugebiets sicherstellen zu können. Der Erdwall ist von der geänderten Grünflächenabgrenzung nicht betroffen.

Im Bereich des Mischgebiets wird die Grünfläche erweitert und auf den gesamten Bereich zwischen Landesstraße und Baugrenze im Mischgebiet ausgedehnt. Dies sichert eine großzügigere Gestaltung des Ortseingangsbereichs, schafft naturschutzfachlich wichtige Verbindungsstrukturen und berücksichtigt Anforderungen an eine in dem Bereich verlaufende Ferngasleitung, die nicht überbaut werden darf.

Ergänzend werden zur Straßenraumgestaltung und in Übernahme von Festlegungen aus dem Planfeststellungsverfahren für den Bau der Teilortsumgehung straßenbegleitend Grünflächen (Verkehrsgrün) am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt

4.7 Anpflanzung von Bäumen

In der straßenbegleitenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün werden am Ostrand des Gebiets konkrete Standorte für die Anpflanzung von Bäumen bestimmt. Hier werden bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahmen aufgegriffen, die Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Teilortsumgehung L 3063 sind und von Hessen Mobil angelegt wurden.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abgeleitet aus den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind in die textlichen Festsetzungen Bestimmungen aufgenommen, die der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Boden, Natur und Landschaft dienen. Sie umfassen Regelungen zur Verwendung von Bodenmaterial, das bei Baumaßnahmen anfällt, die Sicherstellung der Wasserdurchlässigkeit von Freiflächenbefestigungen auf den Grundstücken und das Aufgreifen naturschutzrechtlicher Zeitenregelungen für Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten.

4.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Der Lärmschutzwall entlang der L 3063 dient dem Schutz der vorhandenen Ortslage vor Schalleinwirkungen aus dem Verkehr auf der Landesstraße. Die immissionsschutzfachliche Stellungnahme des Regierungspräsidiums war Anlass zur Einholung von Immissionsberechnungen zum Bebauungsplan „Bei den Bäumen“¹. Die Berechnungen ergeben, dass im Mischgebietsteil die Immissionsgrenzwerte der Bundeslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an manchen Immissionspunkten geringfügig überschritten werden. Aufgrund der geringen Überschreitungen lässt sich nach der Feststellung des Gutachters nicht zwingend die Notwendigkeit von aktiven Maßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) ableiten. Es wird jedoch empfohlen, den Lärmschutz durch passive Maßnahmen herbeizuführen. Die Empfehlungen der Immissionsberechnungen sind in die Festsetzungen übernommen.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Grundlage für die Einleitung des Planungsverfahrens ist der einstimmig gefasste Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Mai 2020.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Dezember / Oktober 2020).

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein. Im Ergebnis aus den frühzeitigen Beteiligungen steht als sichtbarste Veränderung im Bebauungsplan die Erweiterung des Plangebiets um eine Fläche zum Ahlbacher Weg hin. Damit wird vor allem die Verkehrserschließung für das Baugebiet im Sinne der Stellungnahmen aus dem Ortsbeirat und aus der Anliegerschaft optimiert. Eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist mit der Planergänzung nicht verbunden. Teilweise werden bestehende Liegenschaften (Gewerbe) einbezogen. Im Norden der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, Mischgebiet festgesetzt. Eine konkrete Nutzung steht hier noch nicht fest, denkbar ist eine gewerbliche oder eine öffentliche Nutzung der hier liegenden Grundstücke.

Weitere Anregungen und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden durch die Einholung von fachlichen Untersuchungen berücksichtigt (s. Abschnitt 6 der Begründung). Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20. Juli 2022 gefasst.

¹ Immissionsberechnung Nr. 4698/II. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, September 2021

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung, Energieversorgung

5.1.1 Gewässer

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Tiefbrunnen III Obertiefenbach, Beselich. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.

Oberflächengewässer im Plangebiet sind der von West nach Ost führende Graben entlang des Walles an der Teilortsumgehung und der von Nord nach Süd führende Graben im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Mit der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen im Plangebiet und seiner Umgebung oder Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan die mit der Errichtung neuer Gebäude und dem Bau von Erschließungsanlagen (Straßen, Zufahrt, Stellplätze) einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

Die Stadt Runkel ist im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge auch zur Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke verpflichtet. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann im Bestand nicht gedeckt werden, so dass die Ausweisung eines neuen Wohngebietes erforderlich ist. Die Lage des Plangebietes zwischen der bebauten Ortslage und Teilortsumgehung L 3063 überplant landwirtschaftliche Nutz- und Brachflächen, einbezogen sind bebaute Grundstücke, und Flächen des bestehenden Lärmschuttwalles an der Landesstraße. Diese Lage und die gegebenen Vorbelastungen, die im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags identifiziert wurden, umfassen einen Bereich, der im Vergleich zu anderen Ortsrandflächen mit besserer Anbindung an die natürliche Umgebung, gering beeinträchtigt wird. Die ausgewählten Flächen, die auch über den Regionalplan Mittelhessen und den Flächennutzungsplan der Stadt Runkel für eine Gebietsausweisung vorgesehen sind, sind für die Neuausweisung von Bauland anderen Stellen im Gemeindegebiet in Ortsrandlage, auch aus Gründen des Bodenschutzes, vorzuziehen. Parallel zur Ausweisung des Neubaugebiets setzt die Stadt Runkel die Anforderungen aus der Dorfentwicklung und den Zielen des Regionalplanes um, Leerstände im Bestand und bisher unbebaute aber erschlossene Grundstücke zu aktivieren.

² vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden - mehr als Baugrund“ und „Boden - damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum download unter der homepage: Umwelt hessen.de.

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens ist festgesetzt, dass Oberboden, der im Zuge der Errichtung baulichen Anlagen abgetragen werden muss, nach Schichten getrennt zu lagern und für die Freiflächengestaltung wieder einzubauen ist.

5.1.3 Erschließung

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erschließung des Baugebiets geplant. Zum Stand des Bebauungsplanentwurfs liegt der Entwurf eines Erschließungsplanes³ vor. In einer Entwässerungsstudie⁴ ausgearbeitet, in der die grundsätzlich realisierbare Entsorgung untersucht ist. Danach erfolgt die Entwässerung im Trennsystem, das Oberflächenwasser wird über ein Leitungssystem in ein Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Geländes im Osten des Plangebiets geführt. Bemessen ist die Rückhalteanlage so, dass der gedrosselte Abfluss in den östlich des Plangebiets weiterführenden Graben dem von Wiesen entspricht. Die Vorplanung ergab für das Rückhaltebecken ein notwendiges Volumen von ca. 850 cbm. In der weiteren Erschließungsplanung und den fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren wird das erforderliche Volumen abschließend festgelegt.

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Leitungssystem abgeführt. Die Gefällesituation im Gelände erlaubt keine Freispiegelanschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Ortes. In der Entwässerungsstudie wird eine Schmutzwasserpumpstation nahe des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgeschlagen (Geländetiefpunkt).

Für die Versorgung des Neubaugebiets mit Wärme steht die Entwicklungsgesellschaft in Abstimmung mit dem regionalen Energieversorgungsunternehmen. Im Rahmen einer von dem Versorgungsunternehmen erarbeiteten Projektskizze wurde die Machbarkeit für ein zentrales Wärmenetzsystem untersucht. Es zeigt sich, dass die Einrichtung eines sog. „kalten Nahwärmenetzes“ mit Nutzung der Umweltwärme möglich ist. Als Wärmequelle der Umweltwärme soll der neu zu errichtende Trinkwasserhochbehälter bzw. der Trinkwasserdurchsatz durch den Hochbehälter dienen. Durch dezentrale Wärmepumpen wird das Temperaturniveau auf Nutzwärmeniveau angehoben und an die Kunden/ Verbraucher geliefert. Ein Teil des für die Trinkwassererwärmung benötigten Stroms kann durch Photovoltaikanlagen an den Gebäuden erzeugt werden. Es ist vorgesehen, alle im Neubaugebiet geplanten Wohneinheiten an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang ist in den Bebauungsplanfestsetzungen oder durch eine kommunale Satzung nicht zu formulieren, der Anschluss und die Nutzung des Angebots werden über die Grundstückskaufverträge im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes verbindlich vereinbart. Die Möglichkeit zur Einrichtung des kalten Nahwärmenetzes ist noch nicht abschließend geprüft. Die Bearbeitung erfolgt im weiteren Fortgang mit dem Bebauungsplanverfahren.

³ artec Ingenieurgesellschaft mbH, Limburg-Offheim

⁴ artec Ingenieurgesellschaft mbH, Limburg-Offheim

5.1.4 Energieversorgung

Das Baugebiet soll mit einem modernen Energieversorgungsnetz ausgestattet werden. Zusammen mit der Süwag Grüne Energien und Wasser AG & Co. KG werden derzeit die Möglichkeiten der Installation eines Nahwärmenetz geprüft. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird geprüft, ob ein kaltes Nahwärmenetz installiert werden kann, welches die Energie insbesondere aus dem geplanten Hochbehälter am Standort des Gewerbegebietes „Auf dem See“ generiert. Im Rahmen der Errichtung der Gebäude erfolgt sodann die Installation von Wärmepumpen, die in das kalte Nahwärmenetz eingebunden wird.

5.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf den durch Ziel- und Quellverkehr zum Baugebiet. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind auf den zu erwartenden wohngebietstypischen Verkehr ausgelegt. Ermöglicht wird der Begegnungsverkehr Pkw ↔ Pkw, Pkw ↔ Lkw. Für den Begegnungsfall Lkw ↔ Lkw müssen in der Straßenplanung geeignete Ausweichflächen in den Verkehrsflächen vorgesehen werden.

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden Anregungen aufgenommen, das Plangebiet nicht nur über die Verlängerung der *Mittelstraße* zu erschließen sondern eine direkte Anbindung an den *Ahlbacher Weg* herzustellen. Nach Sicherung der erforderlichen Grundstücke durch die Entwicklungsgesellschaft konnte die entsprechend erforderliche Planergänzung aufgenommen werden. Die Nähe der Einmündung in den *Ahlbacher Weg* zum Anschluss an die *L 3063* war Anlass zur Einholung einer Verkehrsuntersuchung⁵, in der überprüft wird, ob die Anbindung leistungsfähig ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der Prognoseverkehrsstärken (für das Jahr 2035) der neue Anschlussknotenpunkt aus dem Baugebiet an den *Ahlbacher Weg* ohne Zusatzstreifen oder Aufstellbereiche für Links- oder Rechtsabbieger sowie mit einer einstreifigen Zufahrt aus dem Plangebiet die zu erwartenden Verkehrsmengen (Ziel- und Quellverkehr) mit einer sehr guten Verkehrsqualität aufnehmen kann.

Basis für die Ermittlung der Dimensionierungsverkehrsstärken (Prognose 2035) ist eine Verkehrszählung, die am 13. Juli 2021 durchgeführt wurde. Die Covid-19-Pandemie schlug sich im Jahr 2021 in Verkehrsuntersuchungen mitunter in niedrigeren Verkehrszahlen aus. Mögliche Verringerungen der Verkehrsmengen sind in der Untersuchung berücksichtigt. Dazu wurde zusätzlich mit einem 2,5fachen Ansatz aller Verkehrsströme des Anschlussknotens gerechnet. Trotz dieser mehr als verdoppelt angenommenen Verkehrsmenge, ist der die Anschlussqualität des Knotens befriedigend. Die maximale Rückstaulänge beträgt in Richtung der *L 3063* zwei Fahrzeuge und einen Abstand bis zur Ortsumgehung von 93 m (ohne den rechnerischen Aufschlag ein Fahrzeug, Abstand 99 m).

Der *Totenweg*, der von Süden in das Plangebiet hineinführt, ist für die Reglerschließung des Baugebiets im Gegenverkehr nicht nutzbar weil die Verkehrsbeziehungen im Knotenpunkt mit dem *Ahlbacher Weg* und der *Hochstraße* nicht gewährleistet werden können und die Parzelle für Begegnungsverkehre zu schmal ist. Zur Unterscheidung von den übrigen Verkehrsflächen ist der Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen (Anliegerstraße) im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Anbindung an die Linien des öffentlichen Personenverkehrs ist nicht vorgesehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle *Dehrn Friedhof*, ca. 500 m Fußweg entfernt. Die Haltestelle Dehrn Ortsmitte ist ca. 1 km entfernt. Dehrn ist über die VLDW-Linie 41 Limburg

⁵ Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Bebauung „Bei den Bäumen“ an den Ahlbacher Weg (ehemals L 3063). Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, September 2021

- Dehrn - Runkel mit 24 Fahrtenpaaren werktags zwischen 05:30 Uhr und 21:00 Uhr ab der Haltestelle *Dehrn Ortsmitte* in das Netz des öffentlichen Verkehrs eingebunden.

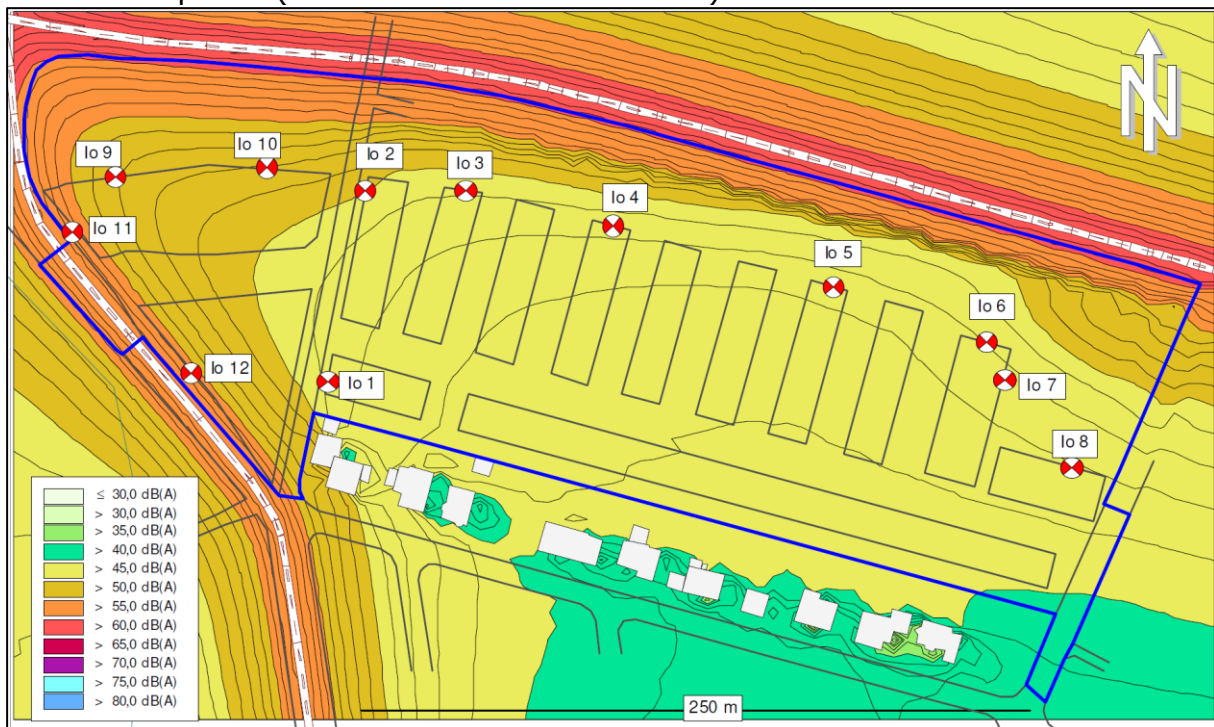
5.3 Immissionsschutz

Im Zuge der Planungen für die Teilortsumgehungen wurde festgestellt, dass aufgrund der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf das geplante Baugebiet Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Mit dem Bebauungsplan „*Lärmschutzwall TOU L 3062*“ und der Errichtung des Walles im Zuge des Baus der Umgehungsstraße ist der notwendige aktive Schallschutz vorsorgend hergestellt worden.

Ungeachtet dessen wird seitens der Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen eine Geräuschimmissionsprognose als erforderlich bezeichnet, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet dokumentieren zu können. Dieser Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Einholung einer Immissionsberechnung nachgekommen⁶.

Für die Berechnung wurde durch das Gutachterbüro das gesamte Gelände digitalisiert. Erfasst werden dabei die Geländetopografie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen sowie die Immissionsorte. Als Immissionsorte werden an den Baugrenzen in den Teilbaugebieten 2 bis 4 Punkte in jeweils 2 m und in 5 m Höhe angenommen, im Teilbaugebiet 1 zusätzlich in 8 m Höhe (s. Abb. 5).

Abbildung 5: Lärmkarte nachts, Berechnungshöhe 5 m mit Kennzeichnung der Immissionspunkte (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer)



Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) an den angenommenen Immissionspunkten überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an den Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet tags eingehalten. Nachts zeigen die Berechnungen in wenigen Fällen geringfügige Überschreitungen (um 1 dB).

⁶ Immissionsberechnung Nr. 4698/II. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringhausen, September 2021

Im Mischgebiet werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tags an Immissionsort 11 um 1 dB überschritten, sonst eingehalten. Die Grenzwerte nachts werden an den Immissionsorten 11 und 12 um 3 dB überschritten.

Nach dem Gutachten lässt sich aus den Ergebnissen der Immissionsberechnungen eine Notwendigkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) nicht zwingend ableiten. Es wird empfohlen, den Lärmschutz durch passive Maßnahmen herbeizuführen. Diese Maßnahmen betreffen Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen an den Immissionsorten 11 und 12 im Bereich des Mischgebiets. Hier sind Außenwohnbereiche und Freisitzflächen (Balkone in Obergeschossen) an den Gebäudeseiten anzuordnen, die vom *Ahlbacher Weg* abgewandt sind oder die Außenwohnbereiche sind mit baulichen Elementen zu schützen (Teilverglasung oder geschlossene Geländer mit mind. 1,2 m Höhe, oder in Form von Wintergärten, Loggien).

Für die Innenbereiche der Gebäude sind in den überwiegenden Teilen des Plangebiets keine Maßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wird bei allen üblichen Bauweisen erfüllt, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel den Wert von 65 db(A) nicht überschreitet. Im Mischgebiet liegen die Beurteilungspegel nachts zum Teil über 65 dB(A). Hier sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzustellen und nachzuweisen. Schlafräume sind an den vom *Ahlbacher Weg* abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

5.4 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzwerks (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht⁷ zusammengefasst, der gemäß § 2a BauGB gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird. Weiterer Bestandteil zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen sind ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁸ mit Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich Feststellung des Ausgleichsbedarfs sowie eine faunistische Kartierung zur Feststellung etwaiger Feldhamstervorkommen⁹. Mit dieser Kartierung wird geprüft, ob durch die Planung mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gerechnet werden muss. Im gesamten Plangebiet konnten keine Nachweise des Feldhamsters erbracht werden. Weiter kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Isolation des Geltungsbereichs durch die Ortsumgehung und fehlenden Nachweisen auch jenseits der L 3063 eine Zuwanderung von Hamstern in das Plangebiet sicher ausschließen lässt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG treten nicht ein. Weitere, auf einzelne Arten oder Artengruppen bezogene Untersuchungen waren nicht durchzuführen. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass das Plangebiet bereits vielfachen negativen Einflüssen unterliegt (Umgehungsstraße

⁷ Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, Januar 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bei den Bäumen“.

⁸ Schmidt Freiraumplanung, Hachenburg, Januar 2022: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bei den Bäumen“.

⁹ Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie, Butzbach, Oktober 2021: „Kartierung des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) und Artenschutzrechtliche Bewertung“.

L 3063, Stoffeinträge) und deshalb überwiegend häufige und störungstolerante Arten zu erwarten sind.

Schutzgutbezogene, landschaftspflegerische Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen¹⁰ werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgegriffen.

Verbleibende Eingriffe werden durch Heranziehung des Ökokontos der Stadt Runkel durch Abbuchung der erforderlichen Biotopwertpunkte kompensiert. Zugeordnet wird als Maßnahme der Nutzungsverzicht Buchenwald (Gemarkung Wirbelau, Flur 5, Flst. 13, Abt. 510.1).

Abbildung 6: Lage der zugeordneten Fläche für Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Runkel



Bestandteil der Umweltprüfung sind auch die Immissionsberechnungen (vgl. Abschnitt 6.3), ihre Ergebnisse finden Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Bestimmungen, die dem Schutz der Wohnruhe in den von möglichen Einwirkungen betroffenen Plangebietsteilen dienen.

Zur Bewertung der Schutzgüter und umweltrelevanten Gesichtspunkte der Planung im Einzelnen wird auf die erstellten Fachuntersuchungen verwiesen.

Im Bereich der geplanten Zufahrt aus dem Baugebiet zum *Mittelweg* befindet sich längs des Weges ein Grünstreifen mit Obstbäumen. Dieser Streifen wurde von Hessen Mobil als Teil der Kompensationsmaßnahmen für den Bau der L 3063 (Teilortsumgehung) angelegt. Der Pflanzstreifen, insbesondere die angepflanzten Bäume sind nach der Stellungnahme von Hessen Mobil zu erhalten. Die Anforderungen an die Beibehaltung der festgelegten Maßnahmen und deren Übernahme in den Bebauungsplan wurden zwischen der Entwicklungsgesellschaft, Hessen Mobil und dem Amt für Bodenmanagement abgestimmt. Nach Festlegung im Bebauungsplan und abgestellt auf die Grundstücksneuordnung (Flurbereinigungsverfahren) bleiben die

¹⁰vgl. landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Fn 8

Maßnahmen zweckentsprechend erhalten. Sie sind in Form von Grünflächenfestsetzungen und Anpflanzungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die sich zu verschiedenen Themen äußern. Nachfolgend werden die angesprochenen Themen und Hinweise stichwortartig aufgegriffen und auf der Grundlage der Planung und unter Heranziehung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung eingeordnet.

a) Verkehrserschließung

Inhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes beinhaltete nur den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teil des Plangebiets, die Erschließung war ausschließlich über den Landwirtschaftsweg in Verlängerung der Mittelstraße vorgesehen. Anwohner und Ortsbeirat befürchteten eine zu starke Belastung durch den aus der Planung generierten zusätzlichen Verkehr und regen die Erweiterung des Geltungsbereichs bis an den Ahlbacher Weg an, um von dort eine direkte Anbindung zu ermöglichen.

Behandlung

Im Nachgang zu den frühzeitigen Beteiligungen hat die Entwicklungsgesellschaft die erforderlichen Grundstücke für eine Erweiterung des Plangebiets sichern können, der Bebauungsplan wurde im Sinne der Anregungen ergänzt.

Als Grundlage für die Planung und Festsetzungen eines neuen Anschlusses an den *Ahlbacher Weg* wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der die Leistungsfähigkeit des Anschlusses bestätigt wird.

b) Erschließung

Inhalt

Bitte um Aufklärung zum Anschluss des Neubaugebiets an das Kanalsystem.

Der Druck in der Trinkwasserleitung in der Hochstraße sei minimal.

Behandlung

Zu der Projektplanung wird eine Erschließungsplanung erstellt, die durch das beauftragte Ingenieurbüro erstellt, mit den zuständigen Stellen abgestimmt und zur Genehmigung beantragt wird. Für die Ebene des Bebauungsplanes ist bekannt, dass das Gebiet im Trennsystem entwässert wird. Anfallendes Regenwasser wird in einem Becken gesammelt und gedrosselt in das nachgeschaltete Gewässersystem mit Vorflut abgegeben. Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung (Pumpstation im Bereich des Regenrückhaltebeckens, Druckleitung) dem örtlichen Kanalsystem zugeführt.

In der Wasserversorgung sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung zu planen und zu bauen (ggf. Druckerhöhungsanlage). Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließungsplanung.

c) Lärmschutz

Inhalt

a) Es wird hinterfragt, dass der Wall an der L 3063 einen ausreichenden Lärmschutz, auch für die Bestandsgebiete darstellt.

b) Der Eigentümer eines bestehenden KFZ-Betriebs innerhalb des Mischgebiets regt zur Vermeidung potenzieller Konflikte auf angrenzenden Neubaugrundstücken die Ausweisung von Mischgebiet anstelle von Allgemeinem Wohngebiet an.

Behandlung

a) Zum Bebauungsplan wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt. Die Ergebnisse machen die Festsetzung immissionsschutzwirksamer Bestimmungen für das Neubaugebiet erforderlich, die sich auf aktive und passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden beschränken.

In Bezug auf die bestehenden Wohngebiete ist auf den Bebauungsplan „Lärmschutzwall TOU L 3063“ verwiesen, der die Grundlage für den Bau des Walles entlang der Landesstraße darstellt und damit als Schutzmaßnahme für die Baugebiete dient.

- b) Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines ergänzenden Wohngebiets. Es ist keine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geplant. Anders verhält es sich mit den Flächen um den Betrieb des Antragstellers, die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Bezüglich der angesprochenen Immissionsthematik ist darauf zu verweisen, dass bereits heute die Nachbarschaft zu einem Wohngebiet (Grundstücke in der Hochstraße) besteht und die Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte gesichert sein muss.

d) Mehrfamilienhausbebauung

Inhalt

Es wird hinterfragt, warum im Gebiet Mehrfamilienhäuser geplant werden, sie seien in Dehrn „nicht örtlich“. Auch in Bezug auf erforderliche Stellplätze solle zukunftsfähig geplant werden.

Behandlung

Bereits in den bestehenden Baugebieten gibt es mehrgeschossige Wohnhäuser. Das Festhalten an tradierten Strukturen im Siedlungswesen wird den heutigen Maßstäben zur Deckung des Wohnbedarfs nicht gerecht. Es gilt die Anforderung, Grund und Boden effizient auszunutzen um den Mehrverbrauch von Flächen möglichst gering zu halten. Entsprechende Vorgaben sind im Baugesetzbuch verankert, sie sind auf regionaler Ebene durch die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen für Städte und Gemeinden verbindliche Zielvorgaben. Sie erfordern eine möglichst hohe Verdichtung auch in Neubaugebieten. Den städtebaulichen Bestandsstrukturen wird in der vorliegenden Planung durch eine entsprechende Anordnung der neuen Siedlungstypen Rechnung getragen.

e) Fehlende Frei- und Spielflächen

Inhalt

Frei- und Spielflächen sind im Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Behandlung

Im Bereich Teilbaugebiets für den Geschosswohnungsbau richtet sich die Anordnung von Spielflächen zunächst nach den Vorgaben der hessischen Bauordnung. Sofern die Notwendigkeit für einen öffentlichen Spielplatz im Gesamtgebiet gegeben ist, wird dieser auf einem der vorgesehen Baugrundstücke oder Grünflächen angelegt. Wird der Spielplatz zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr benötigt, kann das Grundstück zur Bebauung freigegeben werden.

f) Bodenordnung, Einteilung Baugrundstücke, Baulandpreise

Inhalt

Für die Einteilung der Baugrundstücke soll, ungeachtet der Umsetzung der Planung durch die Entwicklungsgesellschaft der Magistrat und der Ortsbeirat eingebunden werden. Sichergestellt werden soll, dass das Gebiet vorrangig Interessenten aus Dehrn zur Verfügung steht.

Es müsse zwischen der Entwicklungsgesellschaft und der Stadt Runkel ein annehmbarer Preis für die Neubaugrundstücke verhandelt werden, der in das Preisgefüge der Stadt Runkel passt.

Behandlung

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Entwicklungsträger. Die Fläche ist im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen. Damit ist das Gebiet Teil der raumordnerisch zugewiesenen und zulässigen Siedlungserweiterungen der Stadt Runkel, in der Zuzug ausdrücklich zulässig ist. Abweichend von der Zielvorgabe des Regionalplans sollen vorrangig Interessen aus Dehrn und der Stadt Runkel bedient werden.

Ungeachtet, ob das Baugebiet allein durch die Stadt oder in öffentlich-rechtlicher Partnerschaft entwickelt wird, richten sich die Grundstückspreise nach den zu erbringenden Aufwendungen. Hier fließen insbesondere der Ankauf der Flächen, alle Planungs- und Gutachterkosten, Erschließungsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie begleitenden Infrastrukturmaßnahmen ein.

7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	3.370	5,9%
WA 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	14.940	26,2%
WA 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	6.070	10,6%
Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	6.920	12,1%
Verkehrsfläche - Straße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	8.620	15,1%
Verkehrsfläche - Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	530	1,0%
Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg		1.000	2,0%
Versorgungsfläche - Regenrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	2.970	5,2%
Grünfläche - Grünverbindung (LS-Wall und anschließend)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	11.920	20,9%
Grünfläche - Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	640	1,1%
Gesamtfläche		56.980	100%

In der nachstehenden Tabelle sind die Zahl der Baugrundstücke und die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, eine Schätzung der möglichen Wohnungen sowie die sich aus den Zahlen errechnete Siedlungsdichte wiedergegeben.

Teilgebiet	durchschn. Größe in qm	Anzahl Grundstücke	Wohnungen/Grdstk.	Summe Wohnungen
WA ₁	---	1	33 ¹⁾	33
WA ₂	575	26	1,75	46
WA ₃	434	14	1,25	18
MI	---	---	N.N.	N.N.
		97		96²⁾

¹⁾Angabe Erschließungsträger
²⁾ohne zulässige Wohnungen im Mischgebiet

Aus den Zahlen ergibt sich für das Plangebiet - bezogen auf die Bruttofläche (Geltungsbereich Bebauungsplan) ein Dichtewert von 17,3 Wohnungen/ha (96 Wohnungen / 5,56ha). Zu berücksichtigen ist, dass größere Teilflächen aufgrund geltender Festsetzungen (einbezogener Bebauungsplan Lärmschutzwall) bzw. technischer Anforderungen (z.B. Grünfläche im Westen mit Gasleitung, Fläche für die Regenrückhaltung, Grünfläche mit Anpflanzungen im Osten) nicht bebaubar sein können, beträgt der Dichtewert 23,7 Wohnungen/ha (96 Wohnungen / 4,05 ha).

Ferner ist zu berücksichtigen, dass für das Mischgebiet, in dem Wohnungen nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind, in dieser Berechnung nicht enthalten ist.

Der nach dem Regionalplan 2010 angestrebte Dichtewert von 23 Wohnungen / Hektar wird erreicht.

Das Plangebiet befindet sich im Flurbereinigungsverfahren Runkel-Dehrn/ L 3063 (Az.: UF 1646), mit dem nach dem Bau der Teilortsumgehung die Grundstücke in der Feldflur nördlich des Runkeler Stadtteils neu geordnet werden. Vor der Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens für die Umsetzung des Bebauungsplanes wäre der Geltungsbereich aus dem Flurbereinigungsverfahren auszuschließen.

Die für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke sind werden Eigentum der Entwicklungsgesellschaft. Das Amt für Bodenmanagement empfiehlt in seiner Stellungnahme im Zuge der Behördenbeteiligung die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens. Hierdurch können die vorgesehenen Baugrundstücke und Straßen als eigenständige Flurstücke gebildet werden.
