



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Hünfeld „Im Dorfe“ Gemarkung Mackenzell, Flur 9

Begründung zum Bebauungsplan

1. Historie zur Bauleitplanung

Im Jahr 2019 wurde bereits ein Auslegungsbeschluss für eine 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans mit anderem Geltungsbereich beschlossen. Damals sollte Baurecht für eine größere Neubaumaßnahme für drei Mehrfamilienhäuser in der „Dalbergstraße“ geschaffen werden. Zudem sollten die Baufenster innerhalb des Quartiers vergrößert werden, um den Eigentümern bessere Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen zu geben. Das Neubauvorhaben war in direkter Sichtachse zur unter Denkmalschutz stehenden katholischen Kirche St. Johannes der Täufer geplant. Aufgrund denkmalrechtlicher Bedenken der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich des Bauvolumens des Neubaus konnte sich trotz intensiver Bemühungen nicht auf eine verträgliche Variante geeinigt werden, so dass die Bauleitplanung seitdem brach liegt.

Diese Bauleitplanung wird nun vor dem Hintergrund wieder aufgenommen, dass die Kindertagesstätte baulich erweitert werden soll, wofür derzeit kein Baurecht besteht. Im Vergleich zum Auslegungsbeschluss aus dem Jahr 2019 soll der Geltungsbereich geändert werden und das gesamte Quartier neu betrachtet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der nunmehr neuen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Dorfe“ befindet sich zentral im Ortskern von Mackenzell.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die „Weißenborner Straße“,
- im Süden durch die „Raiffeisenstraße“,
- im Westen durch die „Dalbergstraße“.

Die Abgrenzung des ca. 20.700 m² umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

3. Anlass / Ziele der Planung

Die Zielsetzung des Auslegungsbeschlusses aus dem Jahr 2019 war es, Baurecht für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Areal der „Brandruine Koch“ in der Dalbergstraße zu schaffen. Die nach wie vor angestrebte Erweiterung der Kindertagesstätte ist ebenfalls auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da der geplante Anbau außerhalb des festgesetzten Baufensters vorgesehen ist. Dies wurde schon 2019 bedacht, aber da die Planung noch unfertig war und zum jetzigen Zeitpunkt gefestigt ist, wurde das Baufenster entsprechend angepasst. Somit war und ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

Weiterhin wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das gesamte Quartier bis zu den angrenzenden Straßen ausgedehnt, was im ersten Auslegungsbeschluss so noch nicht Plangrundlage war. Die Baufenster der bestehenden Bestandsgebäude wurden ausgedehnt, so dass hier Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude geschaffen werden.

Hauptziel der Bauleitplanung ist die Baurechtschaffung für die Erweiterung der Kindertagesstätte.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Kassel stellt den Änderungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar. Die Planung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Nordhessen 2009

4.2 Flächennutzungsplan

Im aus dem Jahr 2013 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche (M) und Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Kindergarten und Sozialen Zwecken dienende Gebäude) festgelegt. Die Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass keine Änderung notwendig ist.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld 2013

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsplans des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Dorfe“, der westliche und südwestliche Teil ist derzeit unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt der Ursprungsplan außer Kraft.

4.4 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Landschaftsschutzgebiete existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er lediglich eine Vergrößerung des Baufensters und damit eine Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Mackenzell rund um die Kath. Kirche St. Johannes der Täufer.

6.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird von der „Dalbergstraße“, der „Weißenborner Straße“ und der „Raiffeisenstraße“ eingegrenzt.

6.3 Denkmalschutz

Folgende Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz sind im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen:

Ecke Dalbergstraße / Weißenborner Straße (Hl. Josef)
Dalbergstraße 6 (Fachwerkhaus)



Johannesplatz 1 (Kath. Pfarrhaus)

Johannesplatz 5 (Fachwerkhaus)

Raiffeisenstraße 19 (Fachwerkhaus)

Weißenborner Straße 4

(Kath. Kirche St. Johannes der Täufer)

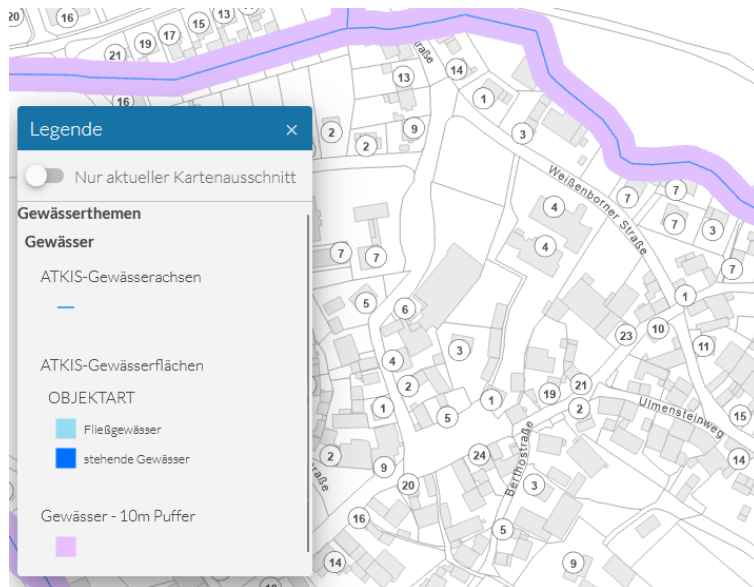
Weißenborner Straße 8 (Fachwerkhaus)

Quelle: www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de

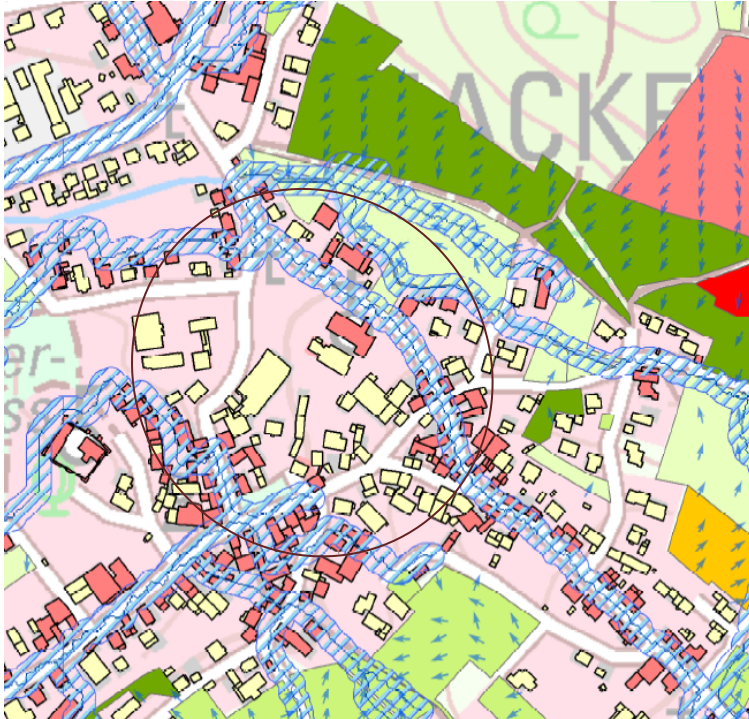
Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

6.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.



Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, sind in diesem Bereich marginale Fließgewässer vorhanden, die auf die bauliche Entwicklung des Quartiers jedoch keinen Einfluss haben.



Auszug aus der Kommunalen Fließpfadkarte 2022

6.5 Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein nach Westen geneigtes Gelände.

6.6 Altlasten / Altablagerungen

Im Plangebiet war bis zum Brand im Jahr 2006 eine Schreinerei / Schleiferei vorhanden.

6.7 Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes hat die Vergrößerung der Baufenster keine negativen Auswirkungen. Im Bereich der vorhandenen und der bereits planungsrechtlich gesicherten Mischgebiete, angrenzenden Wohnbebauungen und Gemeinbedarfsnutzungen „Kindergarten“, „Kirchen“ und „Soziale Zwecke“ ist mit der Änderungsplanung keine Einschränkung verbunden. Die Kindertagesstätte ist bereits vorhanden, so dass hier bereits eine gewisse Belastung vorhanden ist, jedoch grundsätzlich sozialadäquat ist. Weiterhin muss in der Bauphase mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an den bestehenden und benachbarten Wohnbebauungen und Gemeinbedarfsnutzungen temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

7. Ziele der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Baurechtschaffung für die Erweiterung der Kindertagesstätte und die Vergrößerung der Baufenster.

Im Rahmen der Beteiligung werden die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange partizipiert.

8. Planinhalte des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich bleiben die Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) und Gemeinbedarfsflächen „Kirche“, „Kindergarten“ und „Soziale Zwecke“ bestehen.

Die allgemeine Zulässigkeit im MD entspricht der Regelung des § 5 Abs. 2 der BauNVO. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Eine Änderung des Verlaufs des Fußweges „Kirchgässchen“ ist notwendig, da sonst die Freifläche für den Kindergarten zu klein würde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Bauweise sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Gebäudehöhe (GH) und maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens von Aufenthaltsräumen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO liegen. Die Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild sind gewährleistet. Entsprechend wird die Grundflächenzahl von 0,5 aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und auf 0,7 festgesetzt. Im Auslegungsbeschluss aus dem Jahr 2019 war für das Grundstück „Koch“ eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Dies musste jedoch aufgrund einer unzureichender Löschwasserversorgung geändert werden. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unterhalb der nach BauNVO für Mischgebiete dargestellten Orientierungswerte für die Obergrenzen. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der gesamten örtlichen Siedlungsstruktur ein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser, den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein. Im Auslegungsbeschluss aus dem Jahr 2019 waren für das Grundstück „Koch“ drei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgesehen. Dies musste jedoch aufgrund einer unzureichender Löschwasserversorgung geändert werden.

Maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden von Aufenthaltsräumen

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden von Aufenthaltsräumen festgelegt. Diese liegt bei 7,00 m und bezieht sich bei Neubauten auf die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße bzw. des Gehwegs in der Mitte des Grundstücks. Bei Umbauten, Anbauten, Aufstockungen und dergleichen bezieht sich die Höhe auf die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes auf der Haupteingangsseite. Eine exakte Angabe der Geländeoberfläche in m NHN (Normalhöhennull) ist aufgrund der bereits stark verdichteten Bebauung nicht möglich. Diese Höhe entspricht der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und verhindert eine städtebaulich nicht erwünschte Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Quartier.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind ausreichend groß bemessen und bieten Platz für bauliche Erweiterungen. Auf dem Grundstück „Koch“ in der Dalbergstraße ist außerhalb der Baufenster eine Tiefgarage zulässig, wenn diese vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt und das Flachdach mindestens extensiv begrünt wird.

8.4 Flächen für Stellplätze

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Zufahrten und nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

8.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauVNO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf die einzuhaltenden Festsetzungen der Baugestaltungssatzung -Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche-, der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung hingewiesen.

Der Grundschutz für die Einstufung als mittlere Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden. Der bereitgestellte Grundschutz von Löschwasser ist jedoch nur ausreichend, wenn die Außenfassaden den Regelungen des § 31 Abs. 1 bis 4 HBO entsprechen. Bei einer weniger hohen Bauteilanforderung an Außenwände ist möglicherweise ein höherer Löschwasserbedarf notwendig, der vom Eigentümer bzw. der Bauherrschaft auf eigene Kosten zu erbringen ist.

10. Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die „Weißenborner Straße“, die „Raiffeisenstraße“ und die „Dalbergstraße“ vollständig erschlossen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert.

11.2 Entwässerung

Die Ableitung der Abwässer kann über das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die Abwässer können der bestehenden Kläranlage in Hünfeld zugeführt werden.

12. Umweltbezogene Belange

Da es sich lediglich um die Erweiterung von Baufenstern von bereits teilweise oder nahezu vollständig bebauten Grundstücks im Innenbereich handelt, sind umweltbezogene Belange unberührt.

13. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern und Hinweise zum Bodenschutz. Dann noch Hinweise zu Straßenbaumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen bezüglich Telekommunikation und Empfehlungen für die Außenbeleuchtung, um der zunehmenden Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung der rechtverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern.

14. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

14.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8			ca. 20.700 m ²
- davon öffentlicher Parkplatz			ca. 1.870 m ²
- davon Kirchgässchen (neu)			ca. 475 m ²
- davon Gemeinbedarfsfläche „Kirche“			ca. 2.130 m ²
- davon Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“			ca. 2.360 m ²
- davon Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“			ca. 760 m ²
- davon Dorfgebiet			ca. 12.940 m ²
- Flächen der Baufenster			ca. 8.600 m ²
	• GRZ	0,5	max. 6.470 m ²
- davon öffentliche Grünfläche			ca. 165 m ²

14.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgestellt

Hünfeld, 04.05.2026



Dipl.-Ing. Quinkler