

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Hünfeld
„Mackenzeller Straße“
Gemarkung Hünfeld, Flur 9, bei gleichzeitiger Aufhebung des
Ursprungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31
„Mackenzeller Straße“

Begründung zum Bebauungsplan

1. Historie zur Bauleitplanung

Im Jahr 2011 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für eine 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans mit anderem Geltungsbereich beschlossen. Damals sollte Baurecht für eine Erweiterung der HZD auf dem Grundstück „Mackenzeller Straße 3“ geschaffen werden. Aufgrund gescheiterter Grundstücksverhandlungen wurde diese Bauleitplanung nicht weiterverfolgt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der nunmehr neuen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Mackenzeller Straße“ befindet sich zentral in der Hünfelder Kernstadt nördlich des Schulviertels Jahnstraße. Er umfasst das bereits bebaute Flurstück 79/21 und einen kleinen Teil des Flurstücks 118/2.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Grabengrundstück 118/2 und in Teilen durch das Flurstück 76/30,
- im Osten durch das Flurstück 79/19, das mit einem Bürogebäude bebaut ist,
- im Süden durch den Kreisverkehr „Mackenzeller Straße“,
- im Westen durch die „Josefstraße“.

Die Abgrenzung des ca. 3.265 m² umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine rote gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

3. Anlass / Ziele der Planung

Im Zuge von Konsolidierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen wird die aktuelle Bankenlandschaft von zunehmenden Fusionierungsaktivitäten geprägt, gerade auch im genossenschaftlichen Bereich.

Um in diesem Wettbewerb zu bestehen und eine nachhaltige Standortsicherung zu ermöglichen, muss die heimische VR-Bank NordRhön aktiv werden.

Die Hauptstelle der VR-Bank NordRhön eG ist derzeit im Gebäude Rathausberg 5. Da das Gebäude sanierungsbedürftig geworden ist und keine Erweiterungsmöglichkeiten für die größer werdende Anzahl der Mitarbeiter bietet, ist eine Verlagerung der Hauptstelle samt Neubau in der Mackenzeller Straße 1, Flurstück 79/21 und in Teilen 118/2 geplant.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) beinhaltet auch ein örtlich verfügbares Bankenangebot. Das wird am Mittelzentrum Hünfeld durch zwei heimische Institutionen sichergestellt., die zudem als wichtiger regionaler Arbeitgeber und Steuerzahler fungieren.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Mackenzeller Straße“, rechtskräftig seit dem 20.08.1997. Es ist als Mischgebiet festgesetzt mit einem Baufenster und einer GRZ von 0,45, GFZ von 1,0, teilweise offene und geschlossene Bauweise, bebaubar mit einem Geschäfts- und Bürogebäude und Wohnnutzungen. Alle anderen nach Baunutzungsverordnung möglichen Nutzungen für Mischgebiete wurden ausgeschlossen.

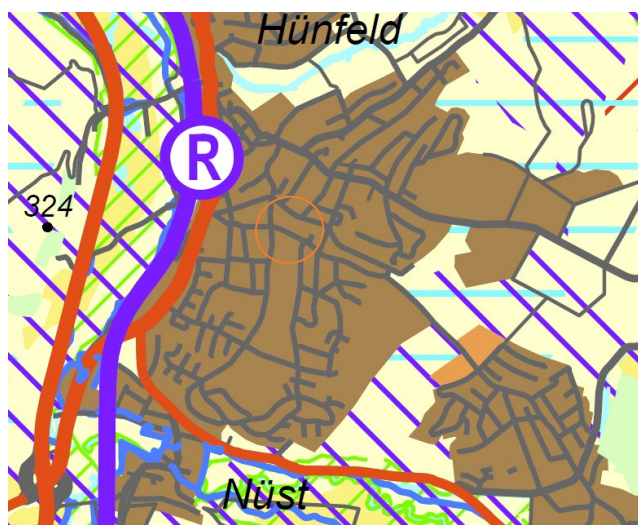
Derzeit ist eine Trafostation in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplans festgesetzt. Diese wurde jedoch nie gebaut, so dass diese in der 3. Änderung entfällt. Ebenso gibt es keine 20 kV-Leitung, sondern lediglich eine Leitungstrasse, für die ein entsprechendes Leitungsrecht notwendig ist. Alle diese Punkte werden nun auf die vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Der angestrebte Neubau ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig, da die geplante Erweiterung außerhalb des festgesetzten Baufensters vorgesehen ist und weitere Festsetzungen ebenfalls nicht passen. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

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) festgelegt. Die Nutzung entspricht 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 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Mackenzeller Straße“. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt der Ursprungsplan und die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 in der Hünfelder Kernstadt nördlich des Schulviertels Jahnstraße in der ausgewiesenen Mischbaufläche.

6.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum einen über den Kreisverkehr „Klingelstraße / Jahnstraße / Mackenzeller Straße / Josefstraße“ und die nach Osten verlaufende „Mackenzeller Straße“.

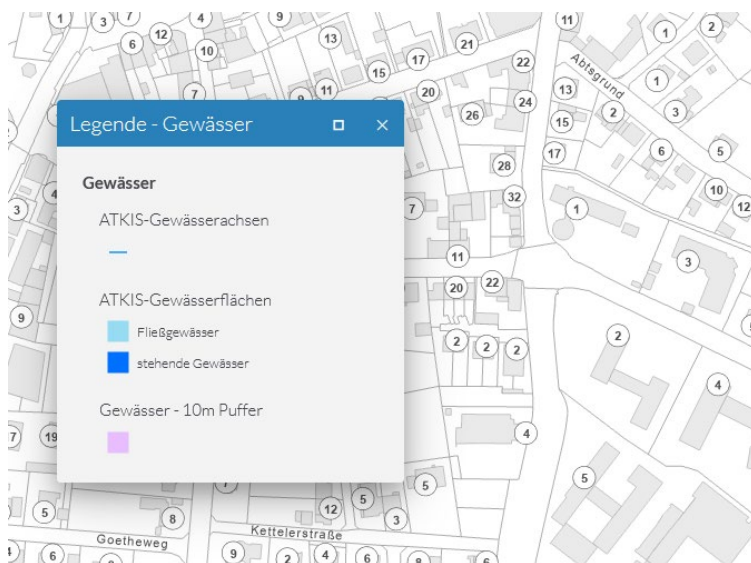
6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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 Erdeingriffe durchgeführt werden.

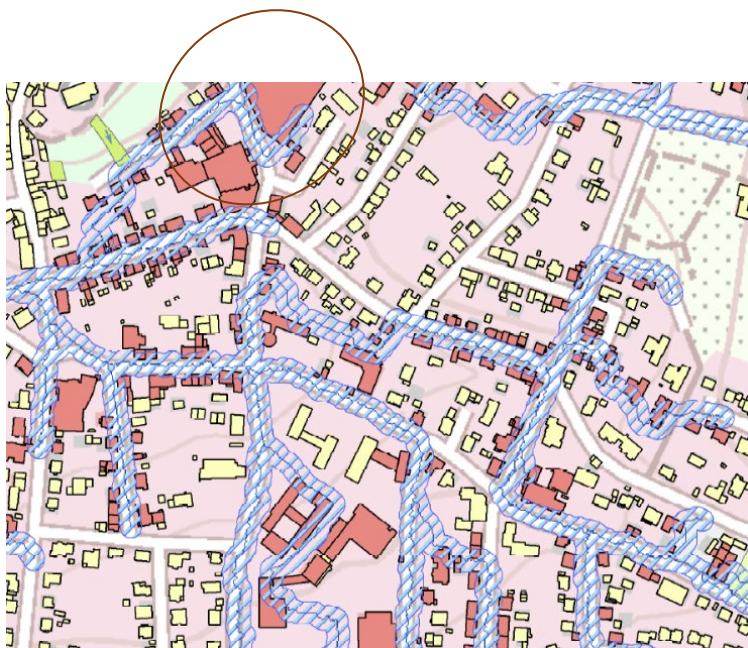
6.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.



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

Bei dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 118/2) handelt es sich um einen Entwässerungsgraben, der nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde von den wasserrechtlichen Bestimmungen für oberirdische Gewässer, insbesondere von den Verboten zum Gewässerrandstreifen, ausgenommen ist. Die Regelungen zum Wasserabfluss und zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung werden in dem Bereich der geplanten Überbauung durch ein Leitungsrecht sichergestellt.



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 Abbruch im Jahr 1995 ein Sägewerk vorhanden.

6.7 Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes hat die Vergrößerung des Baufensters keine negativen Auswirkungen. Im Bereich der vorhandenen und der bereits planungsrechtlich gesicherten Mischgebiete und angrenzenden Wohnbebauungen und Gemeinbedarfsnutzungen „Schule“ ist mit der Änderungsplanung keine Einschränkung verbunden. Lediglich in der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der bestehenden und benachbarten Wohnbebauung und Schulfunktionen temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelastigung dar.

7. Ziele der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Vergrößerung des Baufensters auf dem Flurstück 79/21. Die Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) müssen entsprechend angepasst werden.

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 bleibt die Festsetzung als Mischgebiet (MI) bestehen.

Die allgemeine Zulässigkeit im MI für ein Geschäfts- und Bürogebäude und Wohnnutzungen entspricht der Regelung des § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der BauNVO. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 allgemein zulässigen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen wird von der 1. Änderung dieses Bebauungsplans übernommen.

Änderungen in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind nicht vorgesehen.

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) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich für die GRZ I unterhalb und für die GRZ II oberhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO orientiert. Die Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild ist dennoch gewährleistet. Entsprechend der angestrebten Erweiterung und der zusätzlichen versiegelten Flächen wird die Grundflächenzahl II von 0,95 notwendig. Dies bedeutet eine zusätzliche Bebauung von ca. 670 m² und eine versiegelte Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Wege von ca. 1.825 m².

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls von bislang 1,0 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 1,2 erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit auch oberhalb der nach BauNVO für Mischgebiete dargestellten Orientierungswerte für die Obergrenzen. Dies bedeutet eine Geschossfläche von maximal 3.920 m² auf dem ca. 3.265 m² großen Grundstück.

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan muss eine maximale Traufhöhe von 10,50 m eingehalten werden. Diese wurde auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen. Da dieser Bezugspunkt zu ungenau ist, wird nun die Angabe auf das Normalhöhennull (NHN) bezogen. Der Eingangsbereich der Bestandsgebäude hat eine Höhe von etwa 268,00 m ü. NHN, die durch eine Vermessung bestätigt wurde. Die maximale Traufhöhe von bislang 10,50 m wird nun als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt, die für die einzelnen Gebäudeteile in m ü. NHN angegeben werden und aus dem Planteil des Bebauungsplans ersichtlich sind.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das ausreichend Platz bietet.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf die einzuhaltenden Festsetzungen der Baugestaltungssatzung -Randbereiche-, der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung hingewiesen.

Entgegen der Baugestaltungssatzung ist eine andere Dachgestaltung zulässig, um eine Höhenbegrenzung des neuen Anbaus zu gewährleisten, damit die neuen Baukörper keine erdrückende Wirkung entfalten und sich das Ensemble harmonisch in die Umgebung einfügt. Die entsprechenden Festsetzungen sind aus dem Planteil zu entnehmen. Dabei entsprechen die Festsetzungen der Dachform und Dachneigung denen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Der Grundsatz für die Einstufung als mittlere Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden. Der bereitgestellte Grundsatz 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 „Klingelstraße“, die „Josefstraße“ und die „Mackenzeller Straße“ 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 eines Baufensters eines bereits teilweise 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ca. 3.265 m²

- davon überbaubare Grundstücksfläche

- | | | |
|----------|------|---------------------------|
| • GRZ I | 0,4 | max. 1.320 m ² |
| • GRZ II | 0,95 | max. 3.102 m ² |

14.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Aufgestellt

Hünfeld, 23.01.2026



Dipl.-Ing. Quinkler