



Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Hünfeld
„Försterstraße / Goldrain“
Gemarkung Hünfeld, Flur 21, Gemarkung Nüst, Flur 1

Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Försterstraße / Goldrain“ befindet sich im Süden der Hünfelder Kernstadt bzw. teilweise in der Gemarkung Nüst.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Straße ‚In der Dall‘,
- im Osten durch die Straße ‚Zum Nüsttal‘,
- im Norden durch den Fußweg zwischen den Straßen ‚In der Dall‘ und ‚Zum Nüsttal‘,
- im Süden durch die Landestraße L 3176.

Die Abgrenzung des rund 55.000 m² umfassenden Geltungsbereiches ist im Luftbild durch eine rote gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

2. Anlass / Ziele der Planung

Das vorliegende Gebiet ist vornehmlich durch Einfamilienhäuser aus den 1970er und 1980er Jahren geprägt und fast vollständig bebaut. Im Westen ist ein Bereich abgegrenzt, in dem Seniorenwohnungen vorhanden sind. Angrenzend an die Straße ‚In der Dall‘ ist ein Mischgebiet ausgewiesen, das vollständig bebaut ist.

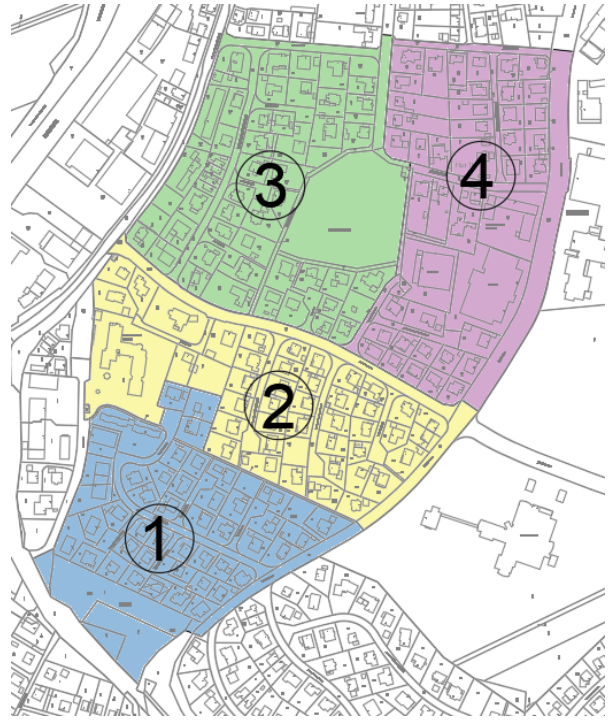
Im südlichen Teil der Straße ‚In der Dall‘ ist im derzeitigen Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die baulich so nicht umgesetzt wurde. Dort wurde im Jahr 2024 eine Schwerpunktstation zur Sicherstellung der Stromversorgung gebaut. Das ist auch der hauptsächliche Anlass dieser Bauleitplanung, die Straßenverkehrsfläche in eine Versorgungsfläche umzuwidmen. Weiterer Anlass ist eine Aufweitung der bisher sehr kleinen Baufenster im WA 1. Dadurch soll eine Erweiterungsmöglichkeit für die Bestandsbauten geschaffen werden.

Das Plangebiet ist ein Teil des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nüster Küppel“, rechtskräftig seit dem 24.04.2013. Dieser weist für diesen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern und einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, offene Bauweise, Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen aus. Die Ausnutzung des Mischgebiets entspricht der des Allgemeinen Wohngebiets.

Seite 2 von 9

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst einen Teil der 8. Änderung des momentan rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Nüster Küppel“. Aufgrund der Größe dieses Bebauungsplans von 252.000 m² ist es geplant, diesen in insgesamt vier Bereiche aufzuteilen.



Die Bauleitplanung der Bereiche 2 bis 4 ist in den folgenden Jahren vorgesehen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 118 wird die 8. Änderung des B-Plans Nr. 5 in Form einer Überplanung geändert.

3.4 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.

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).

4. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und 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. Es wurde gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach der Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung (Screening) vorgenommen.

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.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Schillerstraße am Hang. Dieses Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauungen, dabei sind hier im wesentlichen freistehende Einfamilienhäuser im Bestand vorhanden, wenige Mehrfamilienhäuser, davon Seniorenwohnungen im Westen und ein kleines Mischgebiet im Westen, angrenzend an die Straße ‚In der Dall‘.

5.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Landesstraße Nüster Straße (L 3176) bzw. über die Straße ‚In der Dall‘, dann über die Fuldaer Straße und Schillerstraße und die Straße ‚Zum Nüsttal‘.

5.3 Denkmalschutz

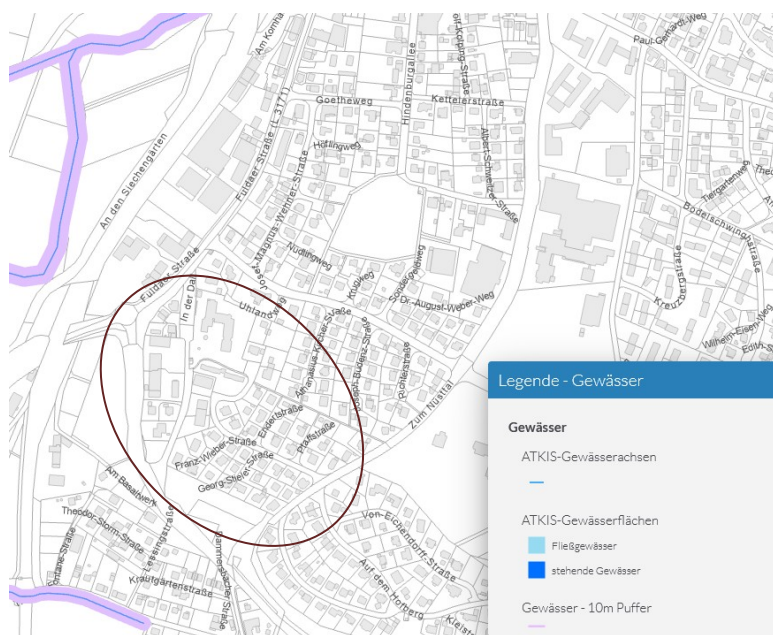
Im Plangebiet gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

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.

5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, befinden sich Geltungsbereich keine Fließgewässer.



Auszug aus dem HLNUG Natureg Viewer unter www.natureg.hessen.de

5.5 Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein nach Westen geneigtes Gelände.

5.6 Altlasten / Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

5.7 Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes hat diese Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen.

6. Ziele der Bauleitplanung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Umwidmung der Straßenverkehrsfläche in eine Versorgungsfläche Elektrizität und eine Aufweitung der Bauflächen für das Teilgebiet WA 1. Die Bauflächen im WA 2 und Mischgebiet bleiben unangetastet, da diese die Bestandsbauten abbilden und die Grundstücke ausreichend ausgenutzt sind.

Durch die nun aufgeweiteten Bauflächen im WA 1 können nun fast im gesamten Grundstücksbereich Gebäude geschaffen bzw. erweitert werden.

Die durch den Gesetzgeber erwünschte Verdichtung des Innenbereichs vor einer Außenbereichsentwicklung und dem damit einhergehenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hiermit genüge getan.

7. Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

Die allgemeine Zulässigkeit im WA entspricht der Regelung des § 4 Abs. 2 der BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Änderungen in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind im südlichen Teil der Straße ‚In der Dall‘ vorgesehen, da dieser Bereich nie als Straßenverkehrsfläche ausgebaut wurde. Dieser Teilbereich wird zu Versorgungsfläche Elektrizität umgewidmet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Traufhöhe (TH) und maximaler Firsthöhe (FH) bestimmt. Der Bezugspunkt ist dabei die Endausbauhöhe der vorhandenen Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

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 0,4 aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und auf 0,7 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unterhalb der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete dargestellten Orientierungswerte für die Obergrenzen. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der gesamten städtischen 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. Aufgrund der Hanglage kann ein Kellergeschoss oder Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn GRZ, GFZ und die maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschritten werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 bleiben wie in der 8. Änderung des B-Plans Nr. 5 bestehen. Die Baufenster für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden aufgeweitet, so dass hier die Möglichkeit für Wohnraumerweiterungen geschaffen wird. Dabei bleibt die Ausnutzung der Grundfläche von 0,4 bestehen.

7.4 Flächen für Stellplätze

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

7.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Dabei darf die Traufhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden, um die Untergeordnetheit darzustellen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Es wird auf die einzuhaltenden Festsetzungen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung hingewiesen.

Der Grundsatz für die Einstufung als mittlere Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei xx m³/h (nach Angabe Stadtwerke) für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden.

9. Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die ‚Nüster Straße‘ (L 3176), ‚Fuldaer Straße‘, ‚Schillerstraße‘ und die Straße ‚Zum Nüsttal‘ vollständig erschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch den zuständigen Versorgungsträger, die Stadtwerke Hünfeld GmbH erschlossen werden.

10.2 Entwässerung

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

11. Umweltbezogene Belange

11.1 Tiere und Pflanzen

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB handelt, ist gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer bebaubaren Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig ist.

Zudem wären weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

11.2 Boden

Für den Boden kann hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt gemäß den vorliegenden Daten / Bodenviwer Hessen innerhalb des Plangebietes keine besondere Bedeutung festgestellt werden.

Es treten innerhalb des Plangebietes allgemein typische und weit verbreitete Böden auf. Besonders wertvolle oder schützenswerte Böden sind nicht betroffen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Die Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches bleibt unberührt.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist es vorgesehen, dass bei der Bebauung und Erschließung der Fläche die Vorgabe an die Baufirmen, das Befahren der Grundstücke und die Lagerung von Baustoffen nur eingeschränkt auf das tatsächlich zu bebauende Areal erfolgt. Temporäre Flächen zur Baustelleneinrichtung, Lagerplätze etc. werden so wiederhergestellt, dass dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vermieden werden.

Zudem sind die vorgesehenen Eingriffe in den Boden (insbesondere aufgrund der zunehmenden Versiegelung) auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits heute zulässig.

11.3 Luft

Die Umgebung des Plangebietes ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen.

Durch diese Bauleitplanung kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung.

11.4 Klima

Eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse ist durch die Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

11.5 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind normale Oberflächenwässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch die baulichen Anlagen erkennbar.

11.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage und bereits vorhandener Bebauungen sind die Flächen landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Ansonsten ist ein Einfügen der baulichen Anlagen grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild vorhanden.

11.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkung der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intakten bodenabhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

11.8 Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

1	Merkmale des Bebauungsplanes	
1.1	Setzt der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung?	nein
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan andere Pläne und Programme?	nein

1.3	Hat der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung?	nein
1.4	Weist der Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme auf?	nein
1.5	Hat der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	nein
2	Werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Gebiete betroffen? ***	
2.1	Natura 2000 – Gebiete (§ 7 (1) BNatSchG)	nein
2.2	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	nein
2.3	Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	nein
2.4	Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	nein
2.5	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	nein
2.6	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	nein
2.7	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)	nein
2.8	Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG)	nein
2.9	Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nein
2.10	Gebiete mit überschrittenen Umweltqualitätsnormen	nein
2.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, zentrale Orte (§ 2 (2) Nr. 2 ROG)	nein
2.12	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften	nein
*** Bewertet wird die potentielle Betroffenheit der jeweiligen Gebiete hinsichtlich Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, ... kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen, ... Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), ... Umfang und räumlicher Ausdehnung der Auswirkungen, ... Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten		

12. 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 Denkmälern, Bodendenkmälern und Hinweise zum Bodenschutz

und Kampfmittelbelastung und -räumung. Dann noch Hinweise zu Straßenbaumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen bezüglich Telekommunikation und Empfehlungen für die Außenbeleuchtung, um der zunehmenden Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.

13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118	ca. 55.600 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 30.700 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	max. 12.300 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 2.320 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	max. 930 m ²
Mischgebiet	ca. 3.200 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	max. 1.280 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 545 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.050 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 8.160 m ²

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Aufgestellt

Hünfeld, 02.09.2025



Dipl.-Ing. Quinkler