



## Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Hünfeld „Gewerbefläche Erich-Olbricht-Straße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 3 und 4

### Begründung zum Bauungsplan

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 119 „Gewerbefläche Erich-Olbricht-Straße“ befindet sich im Nord-Osten der Hünfelder Kernstadt im Industriegebiet.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück „Verteilerzentrum DHL“,
- im Osten durch die „Erich-Olbricht-Straße“,
- im Westen und Süden durch die Grundstücke der „Ondal“.

Die Abgrenzung des ca. 16.400 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereiches ist im Bauungsplan durch eine gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

#### 2. Anlass / Ziele der Planung

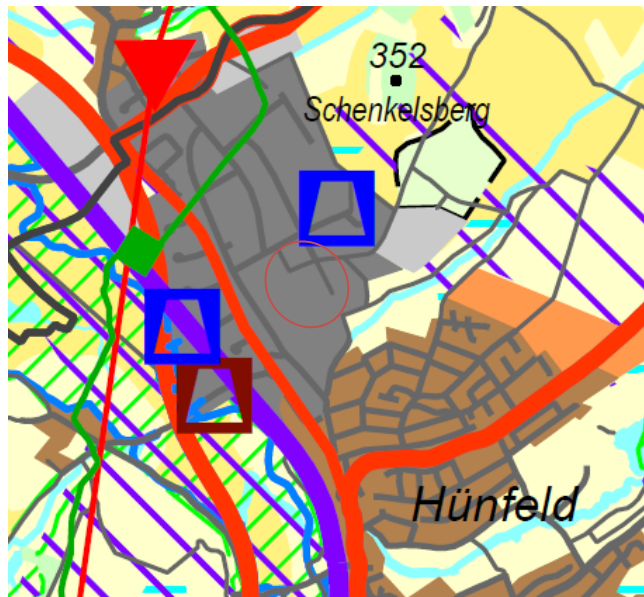
In der Hünfelder Kernstadt werden dringend Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmer gesucht. Zum einen handelt es sich um ein Firmensitzgebäude für einen Hünfelder Malerbetrieb und zum anderen um einen weiteren Gewerbebetrieb. Eine gute verkehrliche Anbindung ist notwendig und da es auch zu Lärmemissionen kommen kann, ist eine gewisse Entfernung zu etwaigen Wohnbauflächen wichtig. Da die hierfür erforderlichen Grundstücke in Hünfeld sehr rar sind, wurde die vorliegende Fläche im Industriegebiet Nord-Ost favorisiert. Die westlich gelegene, hangige Fläche wird für eine gewerbliche Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen.

Hauptziel der Planung ist die Baurechtschaffung für den Neubau zweier Gewerbebetriebe samt Freiflächenphotovoltaikanlage.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

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



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Nordhessen 2009

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im aus dem Jahr 2013 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche (G) festgelegt. Die Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass keine Änderung notwendig ist.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld 2013

#### 3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich südlich und östlich des Geltungsbereiches der 2. bzw. 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 95 „Industriegebiet Nord-Ost (Erweiterung Teil B)“. Diese bleiben unberührt.

#### 3.4 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und damit im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, so dass dieser Gesichtspunkt im Umweltbericht betrachtet werden muss.

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).

#### **4. Verfahren**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die vorliegende Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, so dass hier kein Änderungsbedarf besteht.

Derzeit handelt es sich um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich. Gemäß den Regelungen des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu betrachten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

#### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

##### 5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Hünfelder Kernstadt im Industriegebiet in einer ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche.

##### 5.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Im Stauster“ und dann die nach Süden verlaufende Sackgasse „Erich-Olbricht-Straße“.

##### 5.3 Denkmalschutz

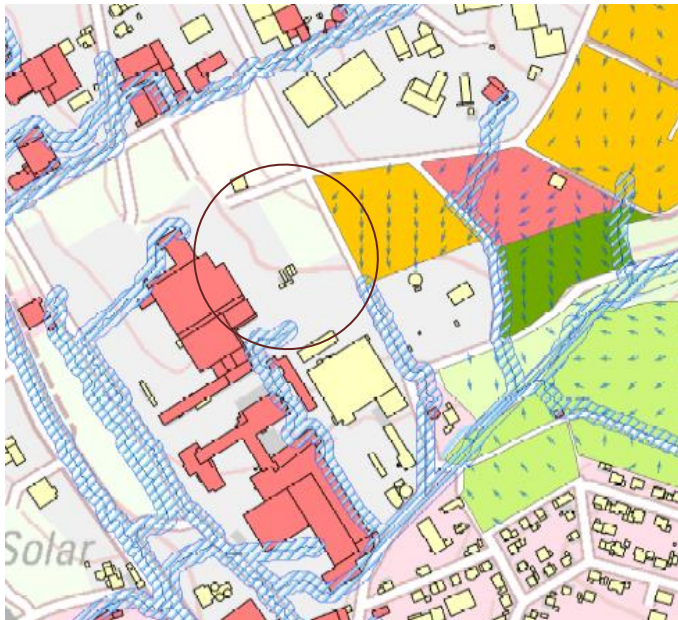
Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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.

##### 5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, sind in der Nähe der geplanten Baufläche marginale Fließgewässer vorhanden, die auf die bauliche Entwicklung der geplanten Gewerbefläche jedoch keinen Einfluss haben.



Auszug aus der Kommunalen Fließpfadkarte 2022

##### 5.5 Geländebeschaffenheit

Es handelt sich um ein nach Süden und Westen geneigtes Gelände.

## 5.6 Altlasten / Altablagerungen

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

## 5.7 Immissionsschutz

Das Industriegebiet ist hinsichtlich der Immissionen und Emissionen vorgeprägt. Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die beiden geplanten neuen Betriebe keine verschärfende Wirkung. In der Bauphase muss mit zusätzlichen vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung für die benachbarten Betriebe dar.

## **6. Ziele des Bebauungsplans**

Wesentliches Ziel ist die Schaffung des Baurechts für den Neubau eines Firmensitzgebäudes für einen Hünfelder Malerbetrieb und für den Neubau eines weiteren Gewerbebetriebs, zum anderen für eine gewerbliche Nutzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

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

## **7. Planinhalte des Bebauungsplans**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird die Fläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dabei gibt es eine Abgrenzung zwischen zwei Teilflächen (GE 1 und GE 2).

Die allgemeine Zulässigkeit im GE für einen Gewerbebetrieb, ein Lagergebäude und Geschäfts- und Bürogebäude samt Freiflächenphotovoltaikanlage entspricht der Regelung des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der BauNVO. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die Straßenverkehrsfläche ist nicht Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Bis auf die GRZ werden diese von dem angrenzenden Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 95 „Industriegebiet Nord-Ost (Erweiterung Teil B)“ übernommen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgelegt.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die dem Orientierungswert des § 17 BauNVO entspricht.

#### *Baumassenzahl (BMZ)*

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Diese wird von dem angrenzenden Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 95 „Industriegebiet Nord-Ost (Erweiterung Teil B)“ übernommen.

#### *Maximale Höhe (H)*

Im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan muss eine maximale Höhe für Gebäude und Werbeanlagen von 15,00 m eingehalten werden. Diese wurde auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen. Da dieser Bezugspunkt zu ungenau für Hochbauten ist, wird nun die Angabe für das GE 1 auf die Endausbauhöhe der vorhandenen Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des jeweiligen Grundstücks bezogen. Die sich begrenzt darstellende Höhe von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird mit maximal 5,00 m Höhe nach wie vor auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen, da hier ein Höhenbezug auf die Erich-Olbricht-Straße nicht möglich ist.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehenen Neubauten und die Freiflächenphotovoltaikanlagen werden Baufelder geschaffen, die ausreichend Platz bieten. Außerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen, die keine Einfriedungen sind, unzulässig.

### 7.4 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. Örtliche Bauvorschriften**

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

Der Grundsatz für die Einstufung als mittlere Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 192 m<sup>3</sup>/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.

## **9. Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die Straße „Im Stauster“ und die „Erich-Olbricht-Straße“ vollständig erschlossen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### 10.1 Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung ist gesichert.

### 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**

Gemäß den Regelungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung, in der die Umweltauswirkungen betrachtet werden, erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die notwendigen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Umweltprüfung festgelegt und in Form einer Textfestsetzung ggfs. mit Plandarstellung der Verortung der Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan verbindlich geregelt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB Bestandteil des Bebauungsplans.

## **12. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise**

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 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.

### **13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte**

#### 13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 ca. 16.400 m<sup>2</sup>

- davon überbaubare Grundstücksfläche

- GRZ I 0,7 max. 11.480 m<sup>2</sup>

#### 13.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Aufgestellt

Hünfeld, 24.04.2026



Dipl.-Ing. Quinkler