

BEGRÜNDUNG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“
bei gleichzeitiger Aufhebung des B-Plans N. 49
auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers
für das Nachhaltigkeitsprojekt „Klostergarten“**

- 1 Vorbemerkungen und Grundsätze**
 - 1.1 Planerfordernis und -ziel**
 - 1.2 Wahl der Verfahrensart**
 - 1.3 Verfahrensstand – frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
 - 1.4 Städtebauliches Konzept**
 - 1.5 Planalternativen / Änderungen zum Aufstellungsverfahren**
 - 1.6 Räumlicher Geltungsbereich**
- 2 Planungsrechtliche Grundlagen**
 - 2.1 Regionalplan Nordhessen 2009**
 - 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld**
 - 2.3 Vorliegende rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Hünfeld**
 - 2.3.1 Bebauungsplan Nr. 49 „Klosterstraße/In der Eck“, Teil I**
 - 2.3.2 I. Änderung des Textbebauungsplans Nr. 99 „Einzelhandel“**
 - 2.3.3 Bebauungsplan Nr. 114 „Klosterstraße/Wallweg“**
 - 2.3.4 Bebauungsplan Nr. 116 „Kreisverker Großenbacher Straße/Molzbacher Straße“**
- 3 Inhalt und Festsetzungen**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**
 - 3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
 - 3.2.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**
 - 3.2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 3.2.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
 - 3.2.6 Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - 4.1 Dachformen**
 - 4.2 Stellplätze**
 - 4.3 Fassadengestaltung**

- 5 **Berücksichtigung umweltschützender Belange**
 - 5.1 **Umweltprüfung und Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsplanung**
 - 5.2 **Vegetation**
 - 5.3 **Artenschutzrechtliche Aspekte**
 - 5.4 **Bodenfunktionen**
 - 5.5 **Klima und Luft**
 - 5.6 **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**
 - 5.7 **Orts- und Landschaftsbild**
 - 5.8 **Kultur- und sonstige Sachgüter**
 - 5.9 **Schutzgebiete und Biotopschutz**
 - 5.10 **Zusammenfassende Bewertung**
- 6 **Klimaschutz und Energiekonzept**
- 7 **Wasserrecht**
- 8 **Altlasten, Abfallbeseitigung, Kampfmittel und Bergbau**
- 9 **Vorsorgender Bodenschutz**
- 10 **Erschließung**
 - 10.1 **Geländebeschaffenheit und Topografie**
 - 10.2 **Verkehrliche Erschließung**
 - 10.3 **Wasser- und Löschwasserversorgung**
 - 10.4 **Entwässerung**
 - 10.5 **Stromversorgung**
 - 10.6 **Breitband-/Glasfaserversorgung**
 - 10.7 **Abfallentsorgung**
 - 10.8 **Anbindung an den ÖPNV**
- 11 **Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**
- 12 **Bodenordnung**
- 13 **Kosten**
- 14 **Anlagen und Gutachten**
 - 14.1 **Vorhaben- und erschließungsplan (VEP)**
 - 14.2 **Entwurf Durchführungsvertrag**
 - 14.3 **Relevante Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung mit Abwägungsvorschlag**
 - 14.4 **Nutzungskonzept und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben „Im Klostergarten“ von CIMA aus Juli 2021**
 - 14.5 **Schallschutztechnische Gutachten TÜV Rheinland vom 23.10.2025**

1 Vorbemerkungen und Grundsätze



1.1 Planerfordernis und -ziel

Unter Bezugnahme auf die ersten Beratungen in der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2021 für ein zukünftiges Bebauungs- und Nutzungskonzept der Freifläche zwischen Klosterstraße und Großenbacher Straße sowie dem Seniorenheim Mediana St. Ulrich und darauf aufbauend die mit der Stadt Hünfeld am 22.09.2021 geschlossenen Grundsatzvereinbarung beabsichtigt die Klostergarten GmbH den Bereich des ehemaligen „Klostergartens“ städtebaulich als Nachhaltigkeitsprojekt zu entwickeln. Die Gesamtfläche des Areals beträgt einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen ca. 15.000 qm, das eigentliche Vorhabengrundstück rd. 10.000 qm. Es handelt sich dabei um die letzte noch größere bebaubare und zugleich besonders attraktive Freifläche im innerstädtischen Bereich, die unter Berücksichtigung einer städtebaulich-architektonischen Aufwertung und einer verträglichen Nutzung für das angrenzende Umfeld entsprechend den vorhandenen Bedarfen nach Wohnraum und Einzelhandelsflächen im Rahmen einer Nachverdichtung entwickelt werden soll.

Wesentliche Zielsetzung sind die Realisierung von Geschosswohnungsbau mit einem Gebäude für den frei finanzierten und einem Gebäude für den sozial geförderten Wohnungsbau sowie die Schaffung von großflächigen Einzelhandelsflächen.

Der östliche Teilbereich ist als Mischgebiet und Grünfläche gewidmet, der westliche Teilbereich liegt im derzeit unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Insofern wären die Zielsetzungen nach dem gegenwärtigen bauleitplanerischen Stand nicht realisierbar.

Daher ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Zielsetzung notwendig, die bis dato offen gehaltene Fläche zu schließen und gleichzeitig im Kontext zu dem in diesem Bereich vorhandenen denkmalgeschützten Bonifatiuskloster die neue Gebäudestruktur mit den vorgesehenen Nutzungen planerisch zu entwickeln.

In einem späteren Verfahren ist es vorgesehen, an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des hier vorhandenen Parkdecks an der Großenbacher Straße ein Gesundheitszentrum zu errichten.

Das neu entstehende Quartier soll auch in der grünordnerischen Gestaltung sowie in der Schaffung einer besonderen Aufenthaltsqualität punkten, insbesondere durch eine attraktive Quartiersplatzgestaltung gegenüber der Klosterkirche sowie durch barrierefreie Fußwegeverbindungen innerhalb des Areals.

1.2 Wahl der Verfahrensart

Die Baurechtschaffung für das Projekt erfolgt über das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der von der Vorhabenträgerin bereitgestellt wird (siehe [Anlage 1](#)).

Voraussetzung hierzu ist der Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Dieser wurde am 07.02.2022 gestellt und auch positiv vom Magistrat entschieden. Zugleich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der (anteiligen) Planungs- und Erschließungskosten (Entwurf Durchführungsvertrag gem. [Anlage 2](#)). Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag werden dann Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß den Regelungen des § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies trifft hier auf die Planung zur Errichtung öffentlicher Erschließungs- und Wegeverbindungen im Bereich der Großenbacher Straße bzw. am Großenbacher Tor sowie zur Neugestaltung der Klosterstraße im Anschluss an das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu. Es handelt sich hierbei um eigene städtische Projekte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, jedoch mit Aufstellungsbeschluss und frühzeitiger Offenlegung, durchgeführt werden.

Die Grundlagen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen gemäß dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Trotz des Vorliegens dieser Voraussetzungen wurde eine Vorprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

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.

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

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“

1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan andere Pläne und Programme?	Ja, B-Plan 49 wird aufgehoben
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 gesundheitsbezogene 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	Heilquellschutzgebiete (§ 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	Ja, KD Kloster, wurde abgestimmt
*** 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		

Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Verfahrensstand - frühzeitige Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 03.03.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Danach hat sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Zeitraum vom 14.03.-19.04.2022 angeschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Relevanz einschließlich Abwägungsvorschlag ergeben sich aus der tabellarischen Übersicht gem. [Anlage 3](#). Bei der Abwägung der eingegangenen Belange ist zu berücksichtigen, dass die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Planungsgrundlagen, insbesondere die Gebäudearchitektur, erheblich verändert wurden und insofern sich die Belange teilweise überholt haben.

1.4 Städtebauliches Konzept

Grundlegende Zielsetzung ist unter Berücksichtigung entsprechender Bedarfe in Hünfeld einen „Dreiklang“ aus Wohnen, großflächigem Einzelhandel und ärztlicher/gesundheitlicher Versorgung in städtebaulich integrierter Lage zu realisieren. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Das Areal des Klostergartens bietet hierfür die Möglichkeiten, in kompakter Weise im Rahmen der Innenentwicklung tätig zu werden. Dafür ist es notwendig die bis dato offen gehaltene Fläche zu schließen und gleichzeitig im Kontext zu dem in diesem Bereich vorhandenen denkmalgeschützten St. Bonifatiuskloster die neue Gebäudestruktur zu entwickeln.

Insgesamt sind für die verschiedenen Nutzungen drei Baukörper auf jeweils eigenem Grundstück geplant, die geometrischen Bezug auf die denkmalgeschützte Klosteranlage nehmen. Für das entfallende „Grün“ sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Dies kann den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, entnommen werden.

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die Klosterstraße, die der Einzelhandelsmärkte über eine noch herzustellende Erschließungsstraße von der Großenbacher Straße aus. Die fußläufige Anbindung an die Innenstadt und die Nachbarquartiere ist über barrierefreie Wegeverbindungen vorgesehen.

Die neue Platzgestaltung gegenüber der Klosterkirche unter Einbindung und Verbindung mit Flächen des Vorhabengrundstückes dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier.

Die Stellplätze für die Einzelhandelsflächen entstehen ebenerdig auf der jeweils den Märkten vorgelagerten beiden Parkebenen. Die Stellflächen für die Wohnungen sollen in einer Tiefgarage bzw. straßenbegleitend entlang der Klosterstraße realisiert werden.

Großflächiger Einzelhandel

Insgesamt sollen in einem Baukörper drei Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 qm entstehen.

Der Baukörper besteht aus einem zweigeschossigen Gebäude (Haus 3) mit einem teils begrüntem bzw. teils mit einer PV-Anlage belegten Flachdach vorgesehen. Durch die Einfügung des Untergeschosses in das Gelände wird ein wesentlicher Teil der großvolumigen Nutzung städtebaulich nicht wirksam. Es entsteht dadurch ein für den Ort angemessener Baukörper mit 1-2geschossiger Wirkung.

Im Untergeschoss soll ein Lebensmittelmarkt von LIDL mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 qm, in dem darüber liegenden Geschoss zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte (Fachmärkte) mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.500 qm realisiert werden, wobei die Verkaufsfläche unter 800 qm verbleibt.

Mit dem Projekt wird auch das Ziel verfolgt, den Einzelhandelsstandort Hünfeld zukunftssicher weiterzuentwickeln. Mit diesem zweiten, in unmittelbarer Innenstadtnähe gelegenen Standort, ist

neben dem Haune-Center ein zusätzlicher Frequenzbringer vorgesehen, der zugleich den zentralen Versorgungsbereich der historischen Innenstadt stärken wird.

Mit den zusätzlich entstehenden Verkaufsflächen können weitere Einzelhandelsgeschäfte, insbesondere auch Lebensmittel-Anbieter in integrierter Lage angesiedelt bzw. vorhandenen Anbietern alternative Flächen angeboten werden, die den heutigen Anforderungen und Erwartungen der Kunden entsprechen.

Weitergehende Erläuterungen zur geplanten Einzelhandelsentwicklung, deren Voraussetzungen und Auswirkungen, insbesondere auch im Hinblick gutachterlichen Untersuchungen der Fa. CIMA sind in Kapitel 1.5 beschrieben.

Wohnen

Es ist vorgesehen, im Bereich der „Klosterstraße“ insgesamt zwei Wohngebäude im Geschosswohnungsbau zu errichten.

Nach dem Hochbaukonzept soll auf dem Areal des früheren „Hauses Kreuzer“ ein dreigeschossiges Gebäude (Haus 2) mit zusätzlichem Staffelgeschoss für den frei finanzierten Wohnungsbau mit 22 Wohnungseinheiten entstehen von Einzimmerappartements bis zu 90-qm-großen Familienwohnungen. Aufgrund ausdrücklicher denkmalpflegerischer bzw. -rechtlicher Empfehlungen ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen. Das Gebäude bildet eine wichtige Platzkante am Quartiersplatz.

Das dreigeschossige Gebäude (Haus 1) an der Klosterstraße parallel zum Klosteranwesen sieht 24 Wohnungseinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus vor (von kleinen 2-Zimmer-Wohnungen bis zu 90-120 qm großen Familienwohnungen) und soll aufgrund ausdrücklicher denkmalpflegerischer bzw. -rechtlicher Empfehlungen ebenso mit einem begrünten Flachdach realisiert werden. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage unter diesem Gebäude zur Schaffung von Stellplätzen für die Wohngebäude vorgesehen, die über die Klosterstraße mit einer Zufahrt erschlossen wird. Auf der Ebene der Tiefgarage sind zudem kleinere Gewerbeblächen vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Baukörper nimmt durch seine Setzung, Insbesondere durch seine Gebäudelänge und die Anordnung des Haupteingangs gegenüber dem Seitenportal, direkten Bezug auf die Geometrie des gegenüberliegenden Klosters mit seiner Hofanlage.

Gesundheits- und Ärztezentrum

Die Realisierung eines Gesundheits- und Ärztezentrums ist im Wege einer Machbarkeitsstudie näher untersucht worden. Eingebunden waren interessierte Hünfelder Praxisinhaber. Mangels ausreichender Nachfrage wurde das Projekt vorerst zurückgestellt.

Mittel- bis langfristig soll aber an dieser Zielsetzung festgehalten werden. Insofern ist auch beabsichtigt, die Fläche des Parkdecks an der Großenbacher Straße für diesen Zweck zurückzuhalten. Bis dahin verbleibt es bei der bisherigen Nutzung als Parkfläche.

Konkrete Festsetzungen in der Bauleitplanung machen aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Sinn. Zu gegebener Zeit soll dann bei einem Aufleben des Projekts mit Änderung des Bebauungsplans reagiert und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.5 Planungsalternativen / Änderungen zum Aufstellungsverfahren

Nach eingehender Prüfung (s. CIMA – Nutzungskonzept und Auswirkungsanalyse gem. [Anlage 4](#)) auch unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Rahmenbedingungen und den Vorgaben des Textbebauungsplans stehen alternative Flächen, die dem zentralen Versorgungsbereich im Hinblick auf die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels zugeordnet werden können, nicht zur Verfügung. Insofern lässt sich großflächiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich nur an dieser Stelle verwirklichen. Auch wenn der aktuelle Planungsstand, wie im Gutachten untersucht, keinen zweiten großflächigen Lebensmittelmarkt, sondern zwei Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 800 qm vorsieht, bleiben die Grundaussagen unberührt, nämlich die Verträglichkeit des Standortes im einzigen Mittelzentrum des Landkreises Fulda und die

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“

Einhaltung der regionalplanerischen und baurechtlichen Vorgaben. Die prognostizierten Umsatzverteilungen sind als rein wettbewerbsfähig zu bewerten und schlagen nicht in negative städtebauliche Effekte um. Da kein zweiter Lebensmittelmarkt vorgesehen mehr ist, dürften die Umsatzverteilungen noch niedriger ausfallen. Insgesamt zielt das geplante Vorhaben auf eine primäre Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, wie in Hünfeld bereits in der Vergangenheit streng praktiziert und auch im aktuellen Einzelhandelskonzept empfohlen.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzungen besteht im Bereich der Stadt Hünfeld seit Jahren eine rege Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Möglichkeiten der Nutzung von Außenbereichsflächen zu Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich stark begrenzt worden. Daher stehen die Flächen im Innenbereich im Fokus. Gemäß den Regelungen des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; insofern sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.

Zur Stärkung vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich sowohl als Einkaufsstandort als auch als Wohnbereich zu entwickeln. Gerade für den sozialen Wohnungsbau ist die integrierte Lage, angrenzend an die Innenstadt, mit kurzen Wegen zu den Einkaufsstandorten und auch Versorgungs- sowie Bildungseinrichtungen von hoher Bedeutung.

Alternative Standorte im Innenbereich der Kernstadt mit entsprechenden räumlichen Möglichkeiten stehen nicht zur Verfügung.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich



Das rd. 15.000 qm große Plangebiet grenzt östlich an die Innenstadt an und wird im Norden von der Klosterstraße entlang des St. Bonifatiusklosters begrenzt. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch die Wohnhäuser 2, 2a und 4 entlang der Großenbacher Straße. Im Osten erfolgt die Begrenzung durch das Grundstück des Seniorenheimes Mediana St. Ulrich. Im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Ostseite der Straße Großenbacher Tor.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

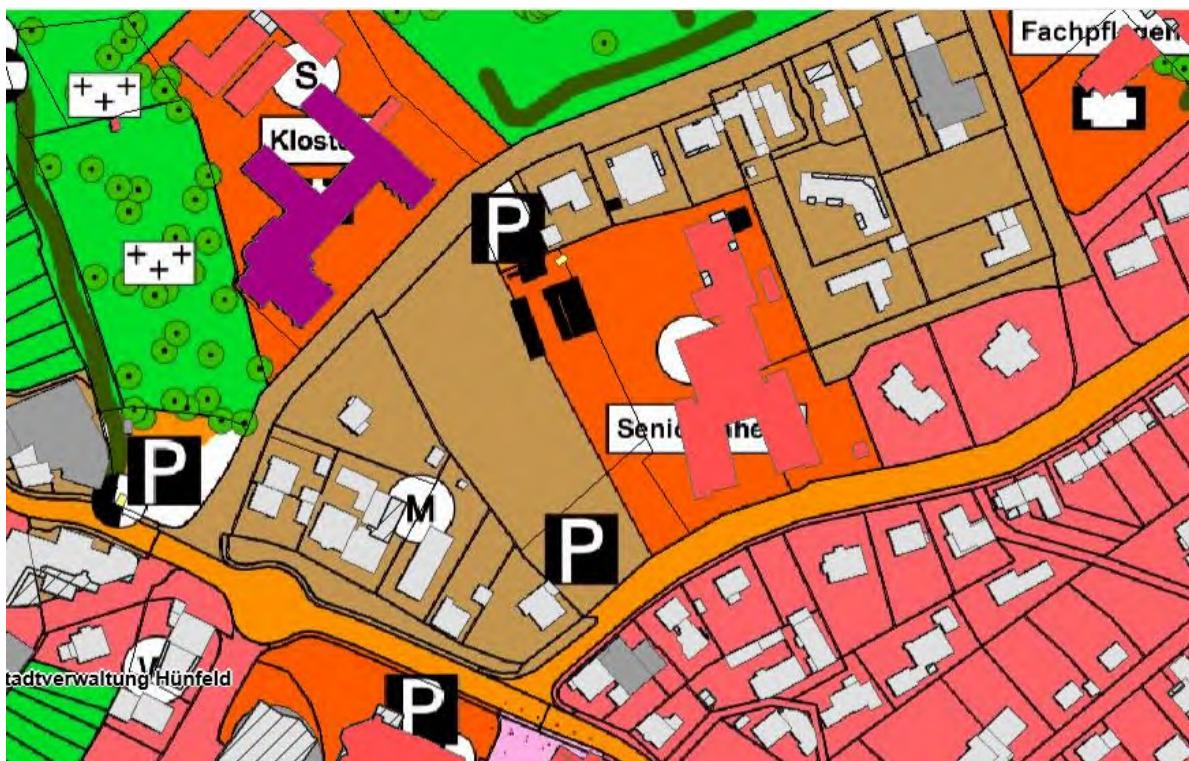
Der Bereich ist im immer noch gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung im Bestand ausgewiesen.

Als Mittelpunkt besteht für die Stadt Hünfeld grundsätzlich die Möglichkeit zur Ausweisung von Gebieten für großflächigen Einzelhandel. Gemäß der mit dem Dezernat für Regionalplanung des Regierungspräsidiums Kassel erfolgten Abklärung und in Vorabstimmung mit den weiteren Mitgliedsgemeinden der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Hessisches Kegelspiel (Burghausen, Nüsttal und Rasdorf) ist der Standort grundsätzlich gebietsverträglich und auch regionalplanerisch geeignet.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld

Nach den Festsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewidmet. Es wird entsprechend der künftigen Nutzungen eine Ausweisung als „Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“ für den Bereich des Baukörpers/Hauses 3 einschließlich zugehöriger Stellplatzflächen auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 2 Nr. 11 BauNVO erforderlich. Für die Baukörper /Häuser 1 bleibt es bei der Ausweisung als gemischte Baufläche (M).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) kann der Bebauungsplan, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, in Kraft gesetzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dann im Wege der Berichtigung.



2.3 Vorliegende rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Hünfeld

Für das Areal bestehen gegenwärtige folgende rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt bzw. tangieren folgende rechtskräftigen Bebauungspläne das aktuelle Verfahren:

- **Bebauungsplan Nr. 49 „Klosterstraße/In der Eck“, Teil I**
- **Textbebauungsplan 1. Änderung Nr. 99 Einzelhandel der Stadt Hünfeld**
- **Bebauungsplan Nr. 114 „Klosterstraße/Wallweg“**
- **Bebauungsplan Nr. 116 „Kreisverkehr Großenbacher Straße – Molzbacher Straße“**

2.3.1 Bebauungsplan Nr. 49 „Klosterstraße/In der Eck“, Teil I

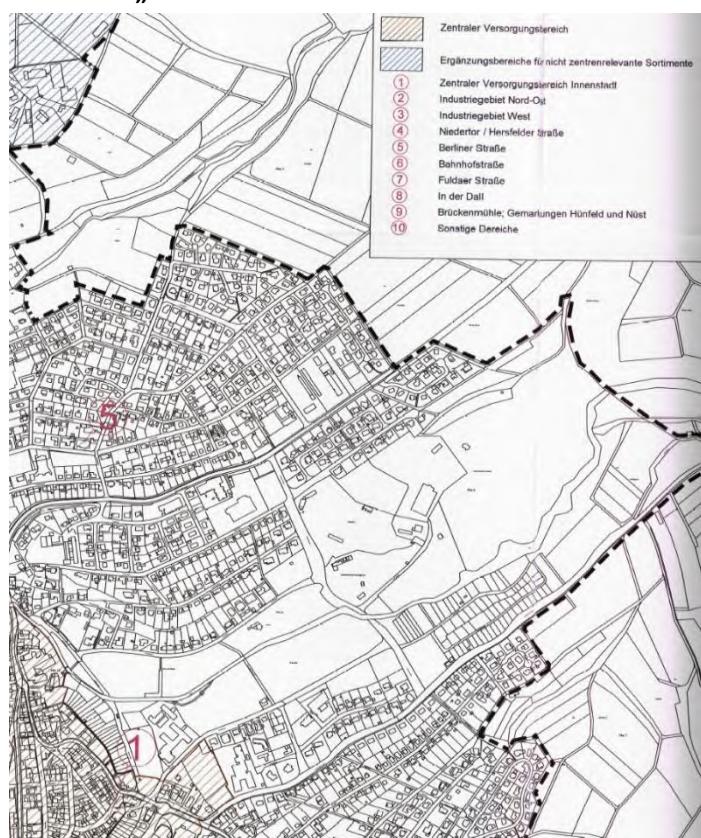
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 befindet sich bis auf das Flurstück 184/77 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Klosterstraße/In der Eck“. Die Überplanung bedingt die Aufhebung dieses Bebauungsplanes, dessen östlicher Teilbereich bereits durch Bebauungsplan Nr. 114 aufgehoben wurde.



2.3.2 1. Änderung des Textbebauungsplans Nr. 99 „Einzelhandel“

Insgesamt zielt das geplante Vorhaben auf eine primäre Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ab und entspricht den bisher streng praktizierten Regelungen des im Textbebauungsplan Nr. 99 „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld getroffenen Vorgaben zum Schutz des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hünfeld. Eine Gebietsanpassung im Sinne der Erweiterung um den Bereich Klostergarten war unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem CIMA-Einzelhandelsgutachten erforderlich.

Der Textbebauungsplan wurde entsprechend in einem separaten Bebauungsplanverfahren am 14.03.2022 bereits geändert und liegt als 1. Änderung des Textbebauungsplanes Nr. 99 „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld rechtskräftig vor



2.3.3 Bebauungsplan Nr. 114 „Klosterstraße/Wallweg“

Der Bauleitplan wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 herausgenommen und für das Areal des Seniorenheims und die östlich bis zum Wallweg angrenzende Bebauung überplant. Im Grenzbereich zum vorhabenbezogenen B-Plan ergeben sich geringfügige Anpassungen, um die dortige Erschließungsstraße von der Großenbacher Straße zum Vorhabengrundstück planerisch und damit bauplanungsrechtlich abzudecken.



2.3.4 Bebauungsplan Nr. 116 „Kreisverkehr Großenbacher Straße / Molzbacher Straße“

Die Kreiselplanung für den Einmündungsbereich der beiden Kreisstraßen 121 (Molzbacher Straße) und 122 (Großenbacher Straße) mit Linksabbiegespur zum Vorhabengrundstück war zunächst Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans. Für diesen Teilbereich wurde aber ein eigenständiger B-Plan aufgestellt und inzwischen auch zur Rechtskraft gebracht, um die Baurechtschaffung zur Optimierung der äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen zu ermöglichen.



3 Inhalt und Festsetzungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohle der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächiger Einzelhandel setzt auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 Nr. 12 i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) voraus. Insofern ist ein SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen. Für den freifinanzierten und geförderten Geschosswohnungsbau, der für das Haus 1 neben der Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende gewerbliche Einheiten vorsieht, soll ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Umgebungsbedingungen und Nachbarbereiche, insbesondere das denkmalgeschützte Kloster, sowie die Regelungen der städtischen Baugestaltungssatzung für Ortskerne berücksichtigt worden, sofern denkmalschutzrechtliche bzw. denkmalpflegerische Belange nicht vorrangig zu berücksichtigen waren.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude werden entsprechend des städtebaulichen Konzepts und im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen festgesetzt.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans mittels Baufenster festgelegt. Die Fachmärkte entsprechen dabei einer offenen Bauweise. Die Wohngebäude mit Tiefgarage weisen Baulinien auf und werden als geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser, Einkaufswagenboxen, Rampen, Balkone und dergleichen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Abweichend von der Hessischen Bauordnung sind mehr als drei Stellplätze auf mehr als 15 m Grenzbebauung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

3.2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Realisierung des Vorhabens waren Baumfällungen auf dem Vorhabengrundstück erforderlich. Für die von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellten Artenschutzbelange im Zuge der Fällung von fünf Birken im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstückes werden die geforderten Ausgleichsmaßnahmen (pro Baum eine Vogelnisthilfe sowie zwei Fledermauskästen) verbindlich festgesetzt.

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“

Bei den Baumfällungen in der „Winterperiode“ 2024/2025 wurden vorab Artenschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geprüft und von einer Fachfirma dokumentiert.

Im Hinblick auf die Fällungen und auch zur Durchgrünung des Areals sieht die Freiflächengestaltung umfangreiche Ersatzpflanzungen (insgesamt rd. 60 Hochstämme), insbesondere auch straßenbegleitend, als auch die Anpflanzung von Heckenstrukturen als Lebensraum für Insekten und Vögeln vor (im Detail siehe VEP).

Die Hochstämme entlang der Wege sowie in den Platz- und Parkbereichen (innerhalb von Grünstreifen, die zugleich der Versickerung dienen) fördern auch die Klimaregulierung durch Verschattung und Verdunstung. Durch die damit einhergehende natürliche Kühlung wird in Verbindung mit der Staubfilterfunktion zugleich die Aufenthaltsqualität gestärkt.

Weitere Grünflächen ergeben sich insbesondere im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstückes. Die Vorplatzgestaltung gegenüber der Klosterkirche erfolgt mit wassergebundener Decke, die südlich angrenzenden Freiflächen werden begrünt bzw. mit Schottrasen vorgesehen, um die Versiegelung zu reduzieren.

Im Bebauungsplan ist grundsätzlich für die nach VEP nicht befestigten Flächen ein Verbot von Kies- und Steinschüttungen festgesetzt. Diese Flächen sind grünordnerisch anzulegen.

Die Dachflächen müssen verbindlich begrünt werden.

Auch für den noch erforderlichen Abbruch der alten Villa („Haus Kreuzer“) wurde ein Hinweis zur Berücksichtigung und Beachtung des Artenschutzes aufgenommen.

3.2.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Hierzu wird auf Ziffer 6 verwiesen.

3.2.6 Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind Untersuchungen zum Lärmschutz, insbesondere mit Blick auf die Geräuschimmissionen durch die neuen gewerblichen Nutzungen (Einkaufsmarkt und Fachmärkte) in Form von stationären Außenquellen und Freiflächengeschehen durch PKW-Verkehre im Plangebiet durchgeführt worden, deren Auswirkungen auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung ermittelt und anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt worden. Insofern wird auf das beigefügte schallschutztechnische Gutachten des TÜV Rheinland vom 23.10.2025 verwiesen (Anlage 5).

Erforderliche bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände für Außenquellen; Ausschaltung Kühlaggregate LKW bei Anlieferungen und Schallgedämmte Einhausung der Warenanlieferungs-/Verladeflächen wurden bei der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die zulässigen Immissionswerte im Tag- und Nachtzeitraum werden von den Beurteilungspegeln durch die Betriebsgeräusche des geplanten Vorhabens unter Beachtung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.
- Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird eingehalten.
- Tieffrequente Geräusche im sinne Ziffer 7.3 der TA Lärm sind nicht zu erwarten.
- Der anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen führt zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionen im sinne Ziffer 7.4 der TA Lärm.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die nachfolgenden Festlegungen sind zum Teil abweichend von der städtischen Baugestaltungssatzung für Ortskerne sowie der Stellplatzsatzung, die beide für das Vorhaben keine Anwendung finden aufgrund insbesondere denkmalschutzrechtlichen bzw. denkmalpflegerischen Belange.

4.1 Dachgestaltung

Die für das Vorhaben räumlich geltende städtische Baugestaltungssatzung für Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche sieht anknüpfend das regionaltypische Bauen zur Erhaltung und Bewahrung des historischen Stadtbildes einschließlich dessen Geschlossenheit grundsätzliche naturrote Steildächer für Gebäude vor.

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Kulturdenkmals des St. Bonifatiusklosters mit erheblichen Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung des Vorhabens findet die Satzung hier keine Anwendung.

Für die drei Gebäude auf dem Vorhabengrundstück sind begrünte Flachdächer vorgesehen (bei dem Marktgebäude als Randbegrünung um die auf dem Dach vorgesehene PV-Anlage herum) und so auch bauleitplanerisch festgesetzt. Hintergrund sind die besonderen Randbedingungen, die sich anhand der unmittelbaren Umgebung ergeben. Hauptsächlich ist dabei die denkmalgeschützte Anlage des Bonifatiusklosters zu nennen. Die Flachdachformen sind in enger Absprache und aufgrund von dringenden Empfehlungen der Denkmalschutzbehörden gewählt worden. Im Hinblick auf die für die vorgesehenen Nutzungen (Wohnen und großflächiger Einzelhandel) erforderlichen Gebäudehöhen (dreigeschossig für die Wohn- und zweigeschossig für die Einzelhandelsnutzung) im Kontext auch zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens würden Steildächer den Denkmalschutz aushöhlen und insbesondere im Hinblick auf Sichtachsen in eine unverhältnismäßige Konkurrenz zu dem Klosterareal treten. Ein Satteldach mit ausgeprägtem Giebel würde gegenüber der giebelständigen Architektur des Klosters zu voluminös wirken und eine unangemessene städtebauliche Dominanz erzeugen.

4.2 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze entsprechend der tatsächlichen Bedarfseinschätzung wird wie folgt festgelegt:

- Für die Einzelhandelsflächen
 - auf der Ebene -1 (Untergeschoss): mit ca. 2.000 qm Nutzfläche (davon ca. 1.450 qm Verkaufsfläche):
90 Stellplätze und 10 Fahrradabstellplätze sowie weitere 10 Fahrradabstellplätze im Bereich Quartiersplatz.
 - auf der Ebene 0 (über Untergeschoss) mit ca. 1750 qm Nutzfläche (davon ca. 1350 qm Verkaufsfläche):
29 Stellplätze und 10 Fahrradabstellplätze
- Für Geschosswohnungsbau (frei finanzierte und sozial geförderte Wohnungen)
22 Stellplätze in der Tiefgarage und 48 Fahrradabstellplätze in den Abstellsräumen zu den jeweiligen Wohnungen.

Zusätzlich stehen für die Wohngebäude öffentliche Stellplätze entlang der Klosterstraße zur Verfügung.

Zur Gestaltung der Stellplatzanlagen:

Die Gestaltung der Stellplätze einschließlich Begrünungsmaßnahmen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die Ebene 0 entfallen stellplatzgliedernde Pflanzbeete. Weitere Hochstämme werden, da eine Realisierung baulich bzw. aus Platzgründen nicht im Bereich der Parkebenen möglich ist, an anderer Stelle des Vorhabengrundstückes bzw. entlang der neuen Erschließungsstraße (mit Verkehrssicherungs-, Unterhaltungs- und Ersatzpflanzungsverpflichtung für den Vorhabenträger) nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplan hergestellt. Sollten die Hochstämme auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Seniorenheims liegen, wird der Vorhabenträger eine entsprechende grundbuchliche Sicherung veranlassen.

4.3 Fassadengestaltung

Durch eine einheitliche Fassadengliederung der drei Baukörper soll der Quartiersgedanke gestärkt werden. Ein in Klinker vorgesehenes Sockelgeschoss bei den Wohnbaukörpern und der „Marktbox“ (Gebäude Einzelhandel) ist verbindendes Element der Baukörper untereinander.

Die Wohnbaukörper erhalten in den Obergeschossen eine gegliederte Putzfassade, die gestalterisch auf die historische Klosteranlage Bezug nimmt – insbesondere auf deren Lisenen, Gesimse und Naturstein.

Die teilweise eingeschobenen Loggien sind mit einer massiven Brüstung versehen, die im städtischen Kontext der Anlage die Privatheit der Loggien sicherstellt.

Die „Marktbox“ hingegen erhält im Obergeschoss eine Holzfassade, um einen gestalterischen Bezug zum ländlichen Raum herzustellen. Durch die markthallenähnliche Nutzung entsteht so eine zentrale Mitte im Quartier, die durch die warm wirkende Holzfassade auch optisch als Mittelpunkt betont wird.

Die Treppenhäuser werden seitens RWS Architekten mit Rundfenstern zur Belichtung und Betonung der Treppenräume vorgeschlagen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 hat der Gesetzgeber eine generelle Pflicht zur Umweltprüfung (UP) für alle Bauleitplanverfahren eingeführt.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist im vorliegenden Fall die Anwendung die von § 13 BauGB und § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung möglich, da die Fläche weniger als 20.000 qm aufweist. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung bei gleichzeitiger Verbesserung der örtlichen Versorgung und der Schaffung von Wohnraum. Es handelt sich um Innenbereichsflächen gemäß § 30 BauGB. Der Bereich ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 Teil I Klosterstraße/In das Eck überplant.

Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Umweltbelange sind dennoch zu berücksichtigen und werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt

5.2 Vegetation

Bei dem Gelände handelt es sich um Wiesenflächen mit teilweisen Hecken- und Baumstrukturen an den Randbereichen. Historisch befanden sich hier die sog. Klostergarten, auf denen viele Jahrzehnte durch das Kloster eine gärtnerische Nutzung betrieben wurde. Diese wurde schon vor vielen Jahren eingestellt. Die Fläche diente zuletzt als Spiel- und Bolzplatz.

5.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Bei den bereits durchgeführter Rodungsmaßnahmen Anfang 2025 wurden im Vorfeld artenschutzrechtliche Aspekte überprüft und durch eine Fachfirma auch dokumentiert. Diese Vorgehensweise ist auch im Zuge des Abbruchs der Liegenschaft „Haus Kreuzer“ vorgesehen. Auf die Ausführungen in Ziffer 3.2.4 wird verwiesen.

5.4 Bodenfunktionen

Gemäß dem Bodenviewer Hessen liegen für das Plangebiet Böden mit Ertragmesszahlen von 40-45 bzw. 55-60 vor. Die Bodenfunktionen werden in der aggregierten Gesamtbewertung des Bodenviewers als „2 gering“ (Stufe 2) bis „mittel“ (Stufe 3) eingestuft (Standorttypisierung – Stufe 3, Ertragspotential – Stufe 3 – Stufe 4 (hoch), Feldkapazität – Stufe 3, Nitratrückhaltvermögen – Stufe 3).

5.5 Klima und Luft

In dem Bereich befinden sich weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen noch für Luftströmungen. Aufgrund des nördlich und nordöstlich angrenzenden großflächigen Kloster- sowie Bürgerparks ist die klimatische Bedeutung nicht von größerer Relevanz.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen einer Untersuchung durch den TÜV Rheinland gutachterlich untersucht worden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Ziffer 3.2.6 verwiesen.

5.7 Orts- und Landschaftsbild

Die als Baulücke wahrzunehmende Freifläche wird umringt von einer Anliegerstraße im Norden (Klosterstraße) und einer innerörtlichen Verkehrsstraße (K 122 – Großenbacher Straße) im Süden. Westlich befindet sich eine Mischbebauung entlang der Kreisstraße „Großenbacher Tor“, östlich befindet sich ein Seniorenheim. Prägend für das Quartiersbild ist insbesondere das Areal des Bonifatiusklosters mit Klosterkirche und dreigeschossigem Anbau. Weitere Ausführungen zum Denkmalschutz des Gebäudekomplexes und den Sichtbeziehungen ergeben sich aus Ziffer 1.4 und Kapitel 4.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unmittelbar angrenzend an nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Kulturdenkmal (Kloster), das in „Seib, Adrian: Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland. Kulturdenkmäler in Hessen. Landkreis Fulda II, Wiesbaden 2011, S. 274 ff.“ wie folgt beschrieben wird:

„Das Bonifatiuskloster der „Oblaten der Makellosen Jungfrau Maria“ (OMI) wurde in den Jahren 1897-1900 nach Plänen des Architekten Arnold Güldenpfennig, Paderborn, errichtet. Der monumentale Komplex in neoromanischen Formen umfasst die Klosterkirche und mehrere Klosterflügel, wobei die einzelnen Bauglieder zueinander gruppiert wurden, dass sie zur Klosterstraße in eine breit gelagerte, u-förmige angelegte Fassade bilden, während sie auf der Rückseite einen schmalen, dafür aber tieferen ebenfalls u-förmigen Hof umschließen.“

Prominentester Teil der Anlage ist die Klosterkirche, eine dreischiffige Basilika über kreuzförmigen Grundriss, die den linken Hauptflügel des Komplexes bildet. Die mächtige Doppelturmfrontfassade ist durch Lisenen, horizontale Gesimse, Rundbogenfriese, einteilige sowie zweifach und dreifach gekuppelte Rundbogenfenster und verschieden große Rosetten reichhaltig gegliedert. Das Portal ist stark abgetreppt und wird seitlich durch Rundstäbe mit Blattkapitellen geschmückt. Die Portalzone wird durch einen Dreiecksgiebel mit betonendem Steinkreuz abgeschlossen. Darüber sitzt eine groß dimensionierte, die Gesamtfront als zentraler Blickpunkt bündelnde Fensterrose. Die Türme tragen Rautenhelme, der in der Mittelachse dazwischen gespannte Dreiecksgiebel variiert motivisch die Portalzone. Seitlich werden die Türme von kleinen runden Treppentürmen flankiert. Die etwas weniger aufwendig gestalteten Lang- und Querhausfassaden sowie der Chor werden ebenfalls durch Lisenen, Friese und Gesimse gegliedert. Es dominieren auch hier Rundbogen und Rosetten in verschiedenartiger Ausführung und Zusammenstellung. Diese Motivik umzieht auch die Klosterflügel, die ganze Anlage als zusammengehörigen Komplex veranschaulichend.“

Der Innenraum der Kirche wurde in den Jahren 1963/ 64 nach den aktuellen Richtlinien des II.

Vatikanischen Konzils über die Erneuerung der Liturgie renoviert. Dieser Maßnahme fiel die neoromanische Ausstattung der Erbauungszeit (u.a. ein Hoch- und neun Nebenaltäre) zum Opfer, so dass neben der bewusst sparsam eingesetzten Neuausstattung weitgehend die reine Architektur des Baus dominiert. Die Einzelglieder wie Pfeiler, Dienste, Bögen, Gurte Arkaden, Gewölberippen, Rosetten etc. kontrastieren durch ihre Materialsichtigkeit (heller Sandstein) mit den hellen Putzflächen der Wände und Gewölbe. Ein wichtiger Aspekt der neuen Raumkonzeption betrifft, neben der Aufstellung des als Hauptaltar fungierenden Monoliths, die Buntglasfenster, die von Agnes Mann, Gersfeld/Rhön, geschaffen wurden. Die mittleren drei Fenster der Chorapsis zeigen das Lamm, flankiert von den Symbolen der Evangelisten; in den Fenstern der Seitenschiffe ist ein sechsteiliger Bonifatius-Zyklus dargestellt. Weitere Teile der Ausstattung wie der Flachreliefs geschmückte Ambo, das Stifterreliquiar und das Ewige Licht stammen ebenfalls von der Künstlerin. Hängekreuz und Tabernakel wurden von der Kunstwerkstatt der Abtei Maria Laach gefertigt, die überlebensgroße Holzplastik der Gottesmutter am linken Chorbogenpfeiler stammt von Hildegard Hendrichs, Erfurt.

Entlang der Klosterstraße hat sich die ursprüngliche Einfriedung des Klostervorplatzes erhalten. Zwischen Steinpfosten mit profiliertem Abschluss und ädikulaartigem Aufsatz verlaufen niedrige, oben abgerundete Sandsteinmäuerchen; auf diesen sitzen mit Dreispitz, Kreisformen und Lanzettspitzen schmuckvoll gearbeitete Eisengitter. Die Pfosten am Zugang zum Kloster bzw. zur Kirche sind rund gestaltet und haben profilierte kegelförmige Aufsätze.

Das Bonifatiuskloster in Hünfeld war die erste deutsche Niederlassung der von Frankreich über Holland kommenden Ordensgemeinschaft der Oblaten, in deren Mittelpunkt der Missionsgedanke steht. Ihre Aktivitäten in diesem Land wurden erst nach Beendigung des Kulturkampfes im Jahre 1895 möglich. Das Kloster beherbergte bis zum Ende der 1960er Jahre die Provinzialleitung des Ordens („Hünfelder Oblaten“) und die theologische Hochschule. Nach deren Abzug verblieb die Kommunität der Oblaten. In den übrigen Räumen wurde ein Tagungs- und Exerzitienhaus eingerichtet.

Der gut erhaltene neoromanische Komplex des Bonifatiusklosters ist aus historischen, religionsgeschichtlichen und künstlerischen Gründen Kulturerkmal.“

Die Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf das Vorhaben und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Ausführungen zu Ziffer 1.4, 3 sowie 4 erläutert und im Vorhaben- und Erschließungsplan planerisch ungesetzt.

5.9 Schutzgebiete- und Biotopschutz

In dem Bereich befinden sich keine Schutzgebiete und auch keine schützenswerten Biotope.

5.10 Zusammenfassende Bewertung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung in Hünfeld. Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine städtebauliche Aufwertung und Belebung des zentral gelegenen Bereichs erreicht.

Dem Verlust von Gehölzbeständen stehen Baumneuanpflanzungen und Heckenpflanzungen gegenüber.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Belange können durch Baueinschränkungen und/oder besondere Vorkehrungen zum Schutz oder Ersatz von Brut- und Lebensstätten vermieden werden.

In der Gesamtschau ergeben sich aus der Realisierung der Planung keine negativen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Lokalklima, Pflanzen und Tiere/Biotop- und Artenschutz, Freiraumnutzung/Stadtbild, Bevölkerung und Gesundheit/Lufthygiene und Lärm sowie Kultur- und Sachgüter. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 (6) BauGB können

bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden. Im Übrigen wird auf die Vorprüfung (siehe Ziffer 1.2) verwiesen.

6 Klimaschutz und Energiekonzept

Nach dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägung eingebracht werden.

In diesem Sinne konkretisiert das Hessische Energiegesetz, dass beim Neubau eines für die Photovoltaiknutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen die Verpflichtung besteht, über den Stellplatzflächen eine PV-Anlage zu installieren und zu betreiben. Die entsprechende Verordnung hierzu ermöglicht als Ersatz zur Erfüllung dieser Pflicht die Installation einer PV-Anlage zur Stromerzeugung auf der Dachfläche eines Gebäudes in unmittelbarer räumlicher Umgebung

Auf dem Flachdach des Hauses 3 (Märkte) des Vorhabenträgers ist eine PV-Anlage mit 135 kWp kw vorgesehen, die als Erfüllungsoption vorgesehen ist.

Für das Haus 1 (gefördeter Wohnungsbau) ist der Standard-Effizienzhaus 40 vorgesehen, für die anderen Gebäude der Standard nach (Gebäudeenergiegesetz (GEG)).

Um dem Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) Rechnung zu tragen, werden in der Tiefgarage der Wohngebäude Trassensysteme vorgesehen, um die Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Errichtung von Ladestationen für die E-Mobilität auszustatten.

Für die Stellplätze im Außenbereich werden Leerrohrsysteme vorgesehen, um jeden fünften Stellplatz mit elektrischer Infrastruktur zu verkabeln. Darüber hinaus wird ein Ladepunkt errichtet.

Für den LIDL-Parkplatz sind drei Ladesäulen vorgesehen.

7 Wasserrecht

In dem Bereich befinden sich keine Gewässer oder Wasserplätze. Der entlang der Großenbacher Straße verlaufende Mühlgraben ist inzwischen mit wasserrechtlicher Genehmigung stillgelegt worden.

8 Altlasten, Abfallbeseitigung, Kampfmittel und Bergbau

In dem Bereich befinden sich weder Altstandorte noch Altablagerungen oder frühere Abfallbeseitigungsstellen. Auch sind keine Grundwasserschadensfälle bekannt. Damit ergeben sich keine weiteren Veranlassungen zum nachsorgenden Bodenschutz.

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes liegt das Areal zwar am Rande eines Bombenabwurftgebietes. Es liegen aber weder begründete Verdachtsmomente noch sonstige Erkenntnisse über etwaige Kampfmittel vor. Insofern ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Bergbauaktivitäten finden weder statt noch sind sie geplant.

9 Vorsorgender Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung einschließlich Verkehrsflächen werden rd. 8.000 qm Fläche neu versiegelt. Entsprechende Bodenfunktionen gehen für diese Fläche verloren, insbesondere als Lebensgrundlage für Tier und Pflanzen sowie für den Wasser- und Nährstoffhaushalt.

Die Inanspruchnahme des Bodens für die Bebauung ist unvermeidbar. Zum Schutze des Bodens sind im B-Plan folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Mutterboden, der bei den Bauarbeiten abgetragen wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Kies- und Schottergärten werden verboten.

Nicht beanspruchte Böden werden vor dem Befahren durch Zäune geschützt.

10 Erschließung

10.1 Geländebeschaffenheit und Topographie

Es handelt sich um ein leicht in Richtung Norden geneigtes Gelände. Ein Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, welches leer steht und nach vorheriger Prüfung von Artenschutzbelangen rückgebaut wird. Gleiches gilt auch für eine Parkplatzfläche im nordöstlichen Bereich, angrenzend an die Klosterstraße. Die weiteren Flächen sind zurzeit noch unbebaut.

10.2 Verkehrserschließung

Hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung des Areals wurde durch das Planungsbüro Brilon Bonzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH ein Verkehrsgutachten erstellt. Hier wurde insbesondere der Verkehrsknotenpunkt Kreuzungsbereich „Großenbacher Straße/Molzbacher Straße/Großenbacher Tor“ betrachtet. Gemäß dem Prüfungsergebnis können bei einer Ertüchtigung des Kreuzungsbereiches die zusätzlich, insbesondere durch den neuen Einzelhandelsstandort entstehenden Verkehre, aufgenommen werden.

Es ist daher vorgesehen, an dieser Einmündungsstelle von K 121 und K 122 eine Kreisverkehrsanlage zu errichten, für deren Baurechtschaffung ein eigener Bebauungsplan (Nr. 116) inzwischen zur Rechtskraft gebracht wurde.

Hinzu kommt eine Linksabbiegespur von der Großenbacher Straße zum Vorhabengrundstück und eine Querungsstelle in der Großenbacher Straße.

Die Erschließung der Einzelhandelsflächen erfolgt über eine noch herzustellende Erschließungsstraße einschließlich straßenbegleitendem Gehweg von der Großenbacher Straße über die Rampe des Parkdecks, die nach dem Bau durch den Vorhabenträger in das Eigentum der Stadt übergebt. Die öffentliche Widmung erfolgt über den Bebauungsplan.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über eine Zufahrt zur Tiefgarage in der Klosterstraße.

Die barrierefreie fußläufige Anbindung der Einzelhandelsflächen erfolgt über die Klosterstraße. Der dort angedachte Fußweg bindet über das Vorhabengrundstück an einen neu geplanten öffentlichen Fußweg von der Straße „Großenbacher Tor“ über das städtische Grundstück, Gemarkung Hünfeld, Flur 8, Flurstück 85/1 an. Der Fußweg verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers, der der Stadt ein dingliches Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht einräumt. Eine öffentliche Widmung erfolgt über den Bebauungsplan.

Vor der Klosterkirche erfolgt im Zuge der Realisierung des Vorhabens eine Neugestaltung des Vorplatzes und ein Umbau mit strassenbegleitenden Stellplätzen entlang der Klosterstraße unter Einbindung von Flächen aus dem Vorhabengrundstück.

Der bestehende Fußweg am östlichen Rand des Vorhabengrundstückes geht in das Eigentum der Stadt über und wird ebenso über den Bebauungsplan öffentlich gewidmet. Eine Anbindung erfolgt an den strassenbegleitenden Gehweg der Erschließungsstraße von der Großenbacher Straße.

10.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Hünfeld GmbH betrieben und kann für das Projekt sichergestellt werden. Insofern liegt die äußere Erschließung vor. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden hinsichtlich Lage und Dimension zwischen Vorhabenträger und Stadtwerke abgestimmt. Die Löschwasserversorgung kann bis zum Volumen von 96 m³/h im Rahmen des Grundschatzes sichergestellt werden.

10.4 Entwässerung

Die Ableitung der Schmutzwässer und des Niederschlagswassers erfolgt getrennt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz. Die Schmutzwässer und das Niederschlagswasser der Parkflächen werden nach entsprechender Rückhaltung auf dem Vorhabengrundstück über eine Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage in Hünfeld (Kernstadt) zugeführt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll nach vorheriger Rückhaltung auf dem Vorhabengrundstück direkt in den Vorfluter (Hasel) abgeleitet werden. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden.

10.5 Stromversorgung

Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die Stromversorgung kann über die Stadtwerke Hünfeld GmbH sichergestellt werden. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden hinsichtlich Lage und Dimension zwischen Vorhabenträger und Stadtwerke abgestimmt. Auf dem Vorhabengrundstück muss der Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadtwerke Hünfeld GmbH noch eine Trafostation errichten.

10.6 Breitband-/Glasfaserversorgung

Eine Leerrohrinfrastruktur ist in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden bzw. wird im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße mit verlegt. Diese Infrastruktur kann dann von einem Telekommunikationsanbieter angemietet werden.

10.7 Abfallentsorgung

Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage in der Klosterstraße wird ein Abholplatz für die Abfalltonnen vorgesehen.

10.8 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖNVP)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie der Lokalen Nahverkehrsgesellschaft (LNG) im 500 – Meter - Radius im Bereich der Straße „Großenbacher Tor“ bereits vorhanden. Gleches gilt für den Citybus.

11 Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Hierzu werden auf die Ziffern 3 und 4 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan-Entwurf verwiesen.

Die Empfehlungen zur Außenbeleuchtung (umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung nach dem aktuellen Stand der Technik) ergeben sich aufgrund der Zugehörigkeit des Stadtgebietes zur

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“

Gebietskulisse des Sternenparks Rhön. Sie dienen zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a für nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Darüber hinaus wird auf die Geltung der Baumschutz (Hünfeld ist einzige Kommune im Landkreis Fulda mit einer solchen Satzung) verwiesen und Hinweise zu Brandschutz/Löschwasserversorgung sowie auf Vorkehrungen im Zuge der baulichen Maßnahmen.

12 Bodenordnung

Erforderliche Grundstücksregulierungen sollen nach Durchführung der Baumaßnahmen im Rahmen einer vereinfachten Umlegung erfolgen. Dies bezieht sich insbesondere auf einen zwischen Vorhabenträger und Stadt dem Grunde nach abgestimmten Flächentausch von Restflächen im Bereich der Klosterstraße und entlang der neu vorgesehenen Erschließungsstraße.
Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einschließlich Wege gehen in das städtische Eigentum über. Sollte dies aus baurechtlichen Gründen nicht möglich sein erfolgen grundbuchlich gesichert Geh- bzw. Fahrrechte sowie Leitungsrechte zugunsten der Stadt.

13 Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Planungs- und Baukosten zur Realisierung des Vorhabens einschließlich Durchführung des Bauleitverfahrens und erforderlicher Gutachten, sofern der Durchführungsvertrag keine anderweitigen Festlegungen getroffen hat.

14 Anlagen und Gutachten

- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- 2 Entwurf Durchführungsvertrag
- 3 Relevante Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung mit Abwägungsvorschlag
- 4 Nutzungskonzept und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben „Im Klostergarten“ von CIMA aus Juli 2021
- 5 Schallschutztechnische Gutachten TÜV Rheinland vom 23.10.2025

Hünfeld, 05.11.2025
FB 10-30 / Jh