

**BEGRÜNDUNG**  
**17. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**„Baugebiet Höhenlage Molzbach“, Gem. Molzbach, Flur 8**



**1. VERANLASSUNG UND ZIEL**

Zur mittelfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs ist im Zuge der Stadtentwicklung für das östliche Gebiet der Kernstadt direkt angrenzend an den Bereich „Rhönmalerring“ die Ausweisung eines Baugebietes vorgesehen.

Die kommunalen Baugrundstücke in den Baugebieten der Kernstadt sind bis auf einige wenige in der jüngsten Vergangenheit veräußert worden.

Es gibt in der Kernstadt einige private Baulücken. Diese stehen aber aufgrund von Eigenbedarf in der Regel nicht zur Verfügung, wie eine aktuelle Abfrage bei dem Eigentümer ergeben hat. Nachverdichtungspotential ist im Bereich der Kernstadt nur begrenzt verfügbar.

Um dem Wohnraumbedarf, aktuell und auch zukünftig, Rechnung tragen zu können, reicht die Innenentwicklung allein nicht aus. Entgegen dem Trend im Regierungsbezirk steigen die Einwohnerzahlen und damit auch Bedarf nach Wohnraum in Hünfeld. Das hängt auch mit der aktuellen Ansiedlung großer Gewerbebetriebe (z. B. tegut) sowie der Erweiterung des Behördenstandortes (z. B. Bundespolizei) zusammen.

Um den sich in Zukunft ergebenden Wohnraumbedarf abdecken zu können, haben Abstimmungsgespräche mit dem Dezernat für Regionalplanung sowie dem Dezernat für

Landschaftsplanung und Naturschutz des Regierungspräsidiums Kassel hinsichtlich einer Siedlungsflächenenerweiterung im v. g. Bereich stattgefunden.

Dabei wurde die Genehmigung der Ausweisung einer Siedlungserweiterungsfläche östlich angrenzend an den Bereich „Rhönmalerring“ grundsätzlich in Aussicht gestellt, die in dem inzwischen vorliegenden Entwurf des neuen Regionalplans Nordosthessen auch berücksichtigt ist.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungen ist eine Durchmischung des neu entstehenden Baugebietes mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Rahmen als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Die Zeile entlang der K 121 (Molzbacher Straße) soll in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht als Mischgebiet ausgewiesen werden. An dieser Stelle ist auch ein Heizhaus mit angrenzendem Parkplatz vorgesehen, das den Wärmebedarf des Neubaugebietes über ein Nahwärmenetz sicherstellen soll.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind die Reihenhäuser vorgesehen. Dieser Bereich grenzt direkt an die im Entwurf vorgesehene Parkplatzfläche mit Treffpunkt (Gemeinbedarfsfläche) samt öffentlicher Grünfläche an. Neben dem Heizhaus ist ein größerer Parkplatz vorgesehen. Dieser ist auch für Besucherverkehr gedacht, damit nicht die öffentlichen Verkehrsflächen zugeparkt werden.

Mit Blick auf die Innenraumverdichtung und die bestmögliche Ausnutzung der Grundstücksfläche ist durchgehend zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei im Bereich der Mischgebietsausweisung auch dreigeschossige Gebäude möglich sind.

Alles weitere wird im Bebauungsplan, der voraussichtlich im ersten Quartal 2025 weitergeführt werden soll, festgelegt.

## **2. FLÄCHENAUSWEISUNGEN IM REGIONALPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Regionalplan sieht hier ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft vor, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 9 a BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Es wird eine Nutzungsänderung im Flächennutzungsplan von einer „landwirtschaftlichen Fläche“ mit einer Teilfläche von ca. 4,5 ha in eine „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO und einer weiteren Teilfläche von ca. 0,4 ha in eine gemischte Baufläche (M) § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO vorgenommen.

Ein Zielabweichungsverfahren zur Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes wird für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abstimmung mit dem Dezernat für Regionalplanung aufgrund der Flächengröße von unter 5 ha nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan sollen die Nutzungsfestsetzungen dementsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“(WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO erfolgen.

## **3. GEBIETSAUSWEISUNGEN IM BAULEITPLAN – BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Ausweisung der bebaubaren Flächen soll mit zeitlichem Abstand in zwei Schritten über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Beginnend mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ ist zunächst die Realisierung des ersten Bauabschnittes mit einer Fläche von ca. 4,9 ha. geplant. Eine weitere Siedlungsflächenerweiterung über einen zweiten Bauabschnitt in östlicher Richtung in ähnlicher Größenordnung ist erst langfristig vorgesehen. Hier werden entsprechende weitere Bauleitplanverfahren erforderlich.

#### **4. GELÄNDEBESCHAFFENHEIT - VEGETATION**

Es handelt sich um ein in Nord-/Westrichtung geneigtes Gelände. Im Plangebiet wurde bisher intensiver Ackerbau betrieben. Neben dem Anbau landwirtschaftlicher Produkte ist hier keine sonstige Vegetation wie Hecken- und Baumbestände vorhanden.

#### **5. SCHUTZGUT BODEN**

Für den Boden kann hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt gemäß den vorliegenden Daten/Bodenviewer Hessen innerhalb der zur Aufstellung vorgesehenen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Höhenlage Molzbach“ 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.

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

Der fachgerechte Umgang mit anfallenden Bodenmaßen die Sicherung des Oberbodens werden durch Vorgaben und Regelungen des Planungsträgers u.a. beim Grundstücksverkauf sowie der Ausschreibung und Durchführung von Baumaßnahmen gewährleistet.

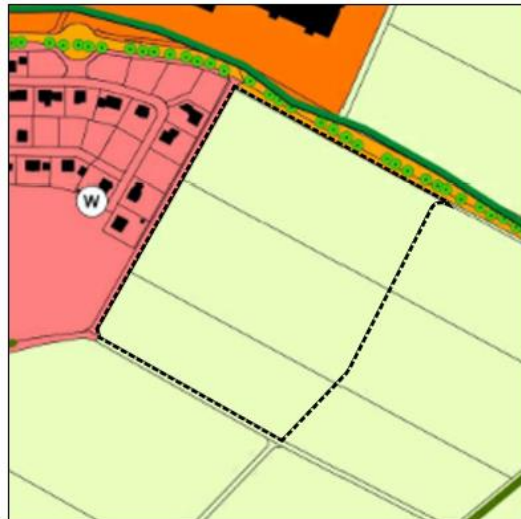
Gemäß dem Daten-/Bodenviewer Hessen liegt eine geringe bis mittlere Bodenwertfunktion vor.

#### **6. BEGRENZUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Molzbach, Flur 8 Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die K 121 sowie den straßenbegleitenden Geh- und Radweg Hünfeld - Molzbach
- im Süden durch einen Wirtschaftsweg (Flst.7/2)
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg (Flst. 6) und das benachbarte Baugebiet „Südlich Molzbacher Straße“
- im Osten durch Ackerflächen (Restflächen der Flste. 13,14 und 15/5), die zugleich Siedlungserweiterungsfläche darstellen

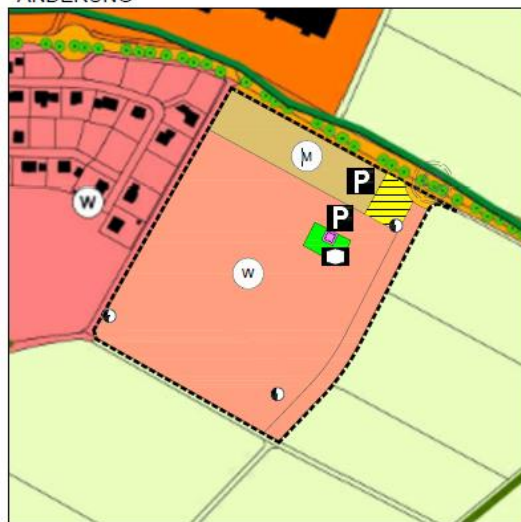
Abb. Flächennutzungsplan mit geplanter Änderung:



BESTAND



ÄNDERUNG



## 7. ERSCHLIEßUNG

a) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Hünfeld GmbH betrieben und kann sichergestellt werden.

b) Entwässerung:

Die Entwässerung des Gebiets kann im Trennsystem sichergestellt werden. Zudem wird von der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser Gebrauch gemacht.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Hünfeld (Kernstadt) zugeführt. Für das Oberflächenwasser kann das bestehende Regenrückhaltebecken des Nachbarbaugebietes genutzt werden.

c) Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hünfeld GmbH und kann sichergestellt werden.

d) Nahwärmeversorgung

Es ist geplant über ein Heizkraftwerk im Plangebiet, welches durch die Stadtwerke Hünfeld GmbH mit Holzhackschnitzeln betrieben wird, um die Herstellung eines Nahwärmenetzes die Beheizung aller Gebäude des Baugebietes sicherzustellen.

e) Straßenerschließung:

Die Straßenerschließung wird von der Kreisstraße 121 aus durch die weiteren geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Bestehende Radwege werden in die Planung integriert. Das Gebiet wird über fußläufige Verbindungen an das angrenzende Wegenetz angebunden.

Die Erschließung von der K 121 soll durch einen Kreisverkehr erfolgen. Von dem Mischgebiet sind direkte Zufahrten zur K 121 vorgesehen. Der OD-Stein soll Richtung Osten an das Ende des Neubaugebietes versetzt werden.

## **8. UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT**

Die gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 a BauGB erforderliche Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse aus der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

Aufgestellt:

Hünfeld, 25.11.2024



Dipl.-Ing. Quinkler