



## 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Molzbach „Sonderbaufläche Büro- und Verwaltungsgebäude“ Gemarkung Molzbach, Flur 2

### Begründung zur Flächennutzungsplanänderung AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude“ befindet sich zwischen der Hünfelder Kernstadt und dem Stadtteil Molzbach, östlich der Justizvollzugsanstalt in der Gemarkung Molzbach. Er liegt im Außenbereich entlang der Molzbacher Straße gegenüber des geplanten Neubaugebietes „Höhenlage Molzbach“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 59 (Ackerfläche im Außenbereich),
- im Osten durch die asphaltierte Straße, die zum Aussichtspunkt „Am Rößberg“ führt,
- im Süden durch die Molzbacher Straße (K 121),
- im Westen durch die Justizvollzugsanstalt.

Die Abgrenzung des ca. 45.600 m<sup>2</sup> umfassenden Geltungsbereiches ist durch eine rote gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung eindeutig hervor:



Quelle: Luftbild aus Geoinformationssystem

#### 2. Anlass / Ziele der Planung

Ziel ist die Schaffung des Baurechts für eine gewerbliche Weiterentwicklung, die sich nicht störend auf die südlich angrenzende Neubaugebietsausweisung auswirkt.

Das Wohngebiet Zudem ist auf der gegenüberliegenden Seite der Molzbacher Straße (K 121) vorgesehen. Mit der Bebauung der hier vorliegenden Grundstücke wird eine beidseits der Straße Abrundung der Bebauung geschaffen, so dass durch das Neubaugebiet „Höhenlage Molzbach“ keine fingerartige Erweiterung in den Außenbereich vorliegt.

### 3. Planungsvorgaben

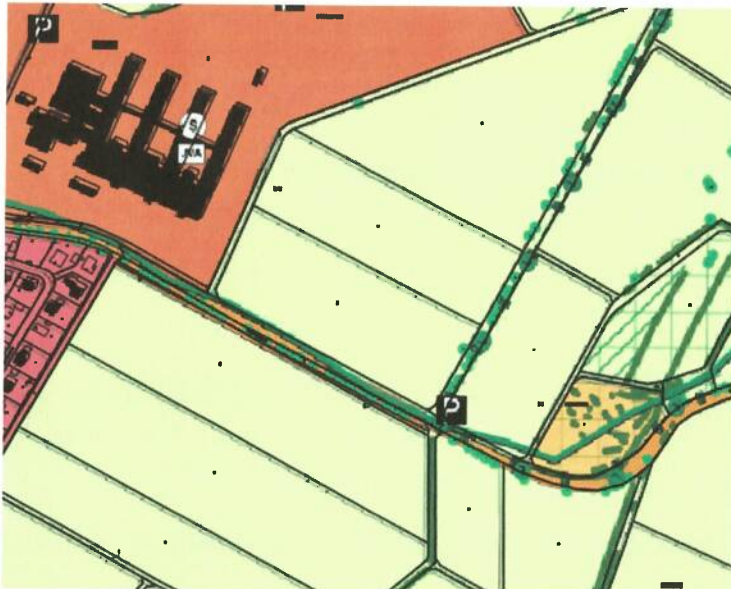
#### 3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Kassel stellt den Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“ und zu einem unbedeutenden Teil als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Die Planung befindet sich somit nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, so dass hierfür diese Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Nordhessen 2009

#### 3.2 Flächennutzungsplan



Im aus dem Jahr 2013 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgelegt.

Es wird eine Änderung der Flächenausweisung von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine „Sonderbaufläche Büro- und Verwaltungsgebäude“ vorgenommen. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des sich im parallelen Bauleitplanverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 7 für den Stadtteil Molzbach „Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude“.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hünfeld 2013

#### 3.3 Angrenzende Bebauungspläne

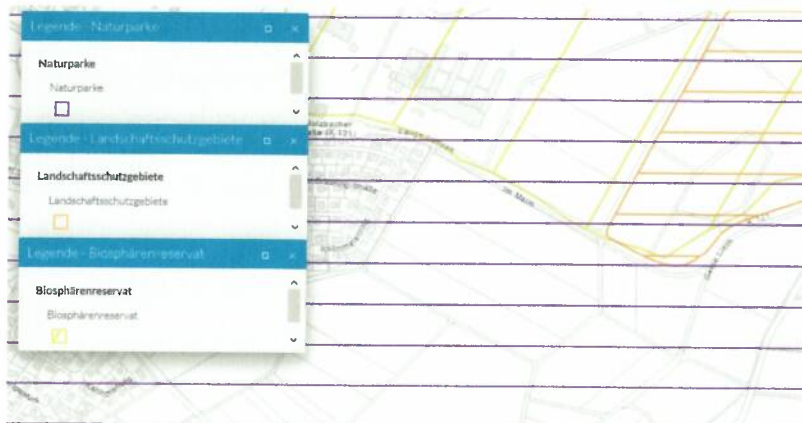
Südlich der Molzbacher Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8 „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ samt Änderung des Flächennutzungsplans im Bauleitplanverfahren. Westlich des hier vorliegenden Geltungsbereichs liegt der Bebauungsplan Nr. 4 „Kies / Lange Lense / Sondergebiet Justizvollzugsanstalt“. Diese bleiben unberührt.

### 3.4 Sonstige Fachplanungen

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

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Östlich des Geltungsbereichs liegt angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet.

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).



Auszug aus dem HLNUG Natureg Viewer unter [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de)

## **4. Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Beteiligung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Die Öffentlichkeit und die Behörden werden sowohl nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses als auch Offenlegungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung beteiligt.

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

### 5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Molzbacher Straße (K 121). Westlich des Geltungsbereichs liegt die Justizvollzugsanstalt und südlich der Molzbacher Straße ist das Neubaugebiet „Höhenlage Molzbach“ geplant. Derzeit handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um Ackerland, das zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Molzbach gelegen ist. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet „Stadtpanorama“, das von einer Einzelhausbebauung vorwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist.

Eine städtebauliche Struktur ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht ablesbar. In Zukunft soll hier durch das Neubaugebiet südlich der Molzbacher Straße eine neue städtebauliche Struktur entstehen. Zur Molzbacher Straße hin ist ein Mischgebiet geplant, das eine Pufferfunktion hinsichtlich möglicher Emissionen zwischen im übrigen Gebiet geplanten Wohnbebauung und dem hier geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude erfüllen soll.

### 5.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße Molzbacher Straße (K 121). Im Kontext zum Bebauungsplan Nr. 8 „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ ist eine Kreisverkehrsanlage geplant.

### 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 Erdingriffe durchgeführt werden.

#### 5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Wie aus der Kommunalen Fließpfadkarte ersichtlich ist, befinden sich Geltungsbereich Fließgewässer, die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

Hinsichtlich der Oberflächenwässer ist eine Regenrückhaltung notwendig, die im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und zu planen ist.



Auszug aus der Kommunalen Fließpfadkarte 2022



Auszug aus dem HLNUG Natureg Viewer unter [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de)

#### 5.5 Geländebeschaffenheit

Das Gelände steigt sehr stark von seiner südwestlichen zur nordöstlichen Grundstücksecke auf einer Länge von ca. 325 m um ca. 22 m.

#### 5.6 Altlasten / Altablagerungen

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

#### 5.7 Immissionsschutz

Die von der Nutzung ausgehenden Immissionen sind im weiteren Bauleitplanverfahren in einem Immissionsschutzgutachten darzulegen, insbesondere hinsichtlich des geplanten Neubaugebietes „Höhenlage Molzbach“, das direkt gegenüber von der Kreisstraße Molzbacher Straße (K 121) geplant ist.

### **6. Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Wesentliches Ziel ist die Schaffung des Baurechts für eine gewerbliche Weiterentwicklung.

Zudem ist auf der gegenüberliegenden Seite der Molzbacher Straße (K 121) ein Neubaugebiet vorgesehen. Mit der Bebauung der hier vorliegenden Grundstücke wird beidseits der Straße eine Abrundung der Bebauung geschaffen, so dass durch das Neubaugebiet „Höhenlage Molzbach“ keine fingerartige Erweiterung in den Außenbereich vorliegt.

## **7. Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung**

Der Planbereich sieht eine Ausweisung als „Sonderbaufläche Büro- und Verwaltungsgebäude“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vor.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Es wird auf die einzuhaltenden Festsetzungen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung hingewiesen. Der Grundschutz für die Einstufung als mittlere Brandausbreitungsgefahr liegt für die Löschwasserversorgung bei 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden.

## **9. Erschließung**

Der Geltungsbereich ist über die Molzbacher Straße (K 121) vollständig erschlossen.

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

### 10.1 Wasser, Strom

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Das Grundstück kann durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie 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**

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

Die Umweltprüfung wird im weiteren Bauleitplanverfahren 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 bzw. der Flächennutzungsplanänderung.

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

### 12.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung

ca. 45.600 m<sup>2</sup>

### 12.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Aufgestellt

Hünfeld, 19.07.2024

Dipl.-Ing. Quinkler