

BEGRÜNDUNG

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hünfeld
"Alter Graben / Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11
(Offenlegungsbeschluss)



1. VERANLASSUNG UND ZIEL - BAULEITPLANVERFAHREN

Die Stadt Hünfeld hat am 29.11.2022 die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Alter Graben / Margarethenweg“ auf der Grundlage des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes der § 13 b BauGB für unvereinbar mit europäischem Recht erklärt und Bauleitplanverfahren, die auf dieser Grundlage begonnen wurden, müssen auf das Regelverfahren nach Baugesetzbuch umgestellt werden. Das bedeutet neben der zwingenden Durchführung einer Umweltprüfung insbesondere auch eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes.

Dies ist mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt. In 2024 sollen dann Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren parallel mit der Offenlegung bzw. Auslegung fortgeführt werden.

Die Zielsetzung der Bauleitplanung, nämlich die Schaffung eines kleinen kommunalen Baugebietes mit sechs Bauplätzen, bleibt bestehen. Weiterhin soll eine teilweise Verlegung des Fußweges „Kochsgässchen“ erfolgen.

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan handelt es sich bei der ausgewiesenen Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich. Diese Arrondierungsfläche hat eine Größe von etwa 7.090 m² und soll mit dieser Bauleitplanung in den Innenbereich als Wohnbaufläche W (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) überführt werden.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung liegen nördlich der Straße „Margarethenweg“ direkt angrenzend Mischbauflächen, die im Zuge der Bauleitplanung gemäß der derzeitigen Nutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Die im Bestand genehmigten gewerblichen Betriebe bleiben davon unberührt.

Die Bauleitplanung dient der Sicherstellung der Erschließung dieses Bereiches mit dem Ziel, die im Stadtteil Mackenzell eingeschränkten Möglichkeiten der Wohnbebauung nachhaltig zu verbessern. Der Ortsbeirat wurde über die Planung informiert und wird am Verfahren beteiligt.

2. BEGRENZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

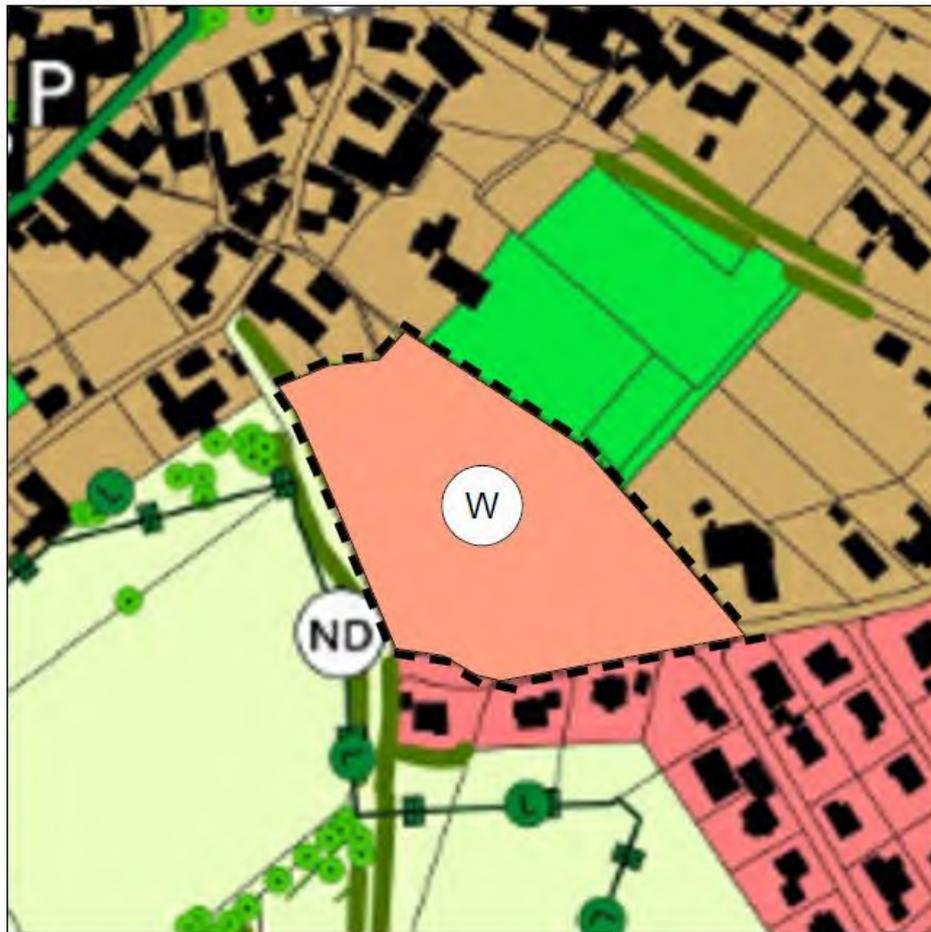
Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mackenzell, Flur 11. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flur 11, Flurstücke 5 und 6/11
- im Süden durch die Flur 11, Flurstücke 95/8 und 95/9
- im Osten durch die Flur 12, Flurstücke 104/2 und 92/2, Flur 11 Flurstück 8/1
- im Westen durch die Flur 11, Flurstück 96/1



BESTAND

ÄNDERUNG



3. GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

Es handelt sich um ein nach Nordosten geneigtes Gelände.
Ein Teil des Plangebietes des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist bereits bebaut und der größte Teil des Bebauungsplangebietes ist ebenfalls bereits mit Wohnhäusern bebaut.

4. ERSCHLIEßUNG

a) Wasserversorgung:

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

b) Entwässerung:

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

c) Stromversorgung:

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

d) Straßenerschließung:

Die Straßenerschließung wird für das Gebiet durch den Margarethenweg, den Eichenweg und der neu zu errichtenden Erschließungsstraße sichergestellt.

5. UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

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

Hünfeld, 12.04.2024

Dipl.-Ing. Quinkler