

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell "Alter Graben/ Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes, Verfahren nach § 13 BauGB



1. VERANLASSUNG UND ZIEL - BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

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.

In der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2024 wurde demzufolge die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg“ beschlossen. Nun sollen das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren parallel mit der Offenlegung bzw. Auslegung fortgeführt werden.

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen darin begründet, dass eine Digitalisierung des Bebauungsplanes erfolgt und der Bebauungsplan mit Bezug auf den bisherigen Geltungsbereich der aktuellen baulichen Nutzung angepasst wird.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Ausweisung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Spielplatz / Bolzplatzgelände. Somit kann ein kleines kommunales Baugebiet mit sechs Bauplätzen in einer Größe von ca. 550 m² bis ca. 750 m² geschaffen werden. Die straßenmäßige Erschließung und die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist für die Erweiterung der Wohnbebauung über eine Erschließungstrasse mit Wendehammer vom Margarethenweg aus vorgesehen.

Weiterhin soll eine teilweise Verlegung und Aufweitung des Fußweges „Kochsgässchen“ erfolgen.

Die künftige Erschließungsstraße dient dann auch zugleich als Fußweg, sodass ein Teil des bisherigen „Kochsgässchens“ entfallen und den angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden kann.

Die bisher im Bereich des Plangebietes vorhandene Kanalleitung wird aufgegeben und eine neue Kanalleitung im neu entstehenden Straßenkörper verlegt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer die weitere Neuverlegung der Kanalleitung vorgenommen. Die hier neu entstehenden bebaubaren Flächen werden von der Berthostrasse aus erschlossen.

Im Bebauungsplan sind hier gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Weiterhin ist es vorgesehen die im Plangebiet an der Nordseite des Margarethenweges liegende Mischgebietsfläche (MI, § 6 BauNVO) in Wohngebietsflächen (WA, § 4 BauNVO) umzuwidmen. Das städtebauliche Ziel ist es, mit den hinzukommenden Außengebietsflächen für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich eine Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die im Bestand genehmigten gewerblichen Betriebe bleiben davon unberührt.

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. Das entspricht beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf einer Grundfläche von ca. 2.840 m².

Der Bebauungsplan 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. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN

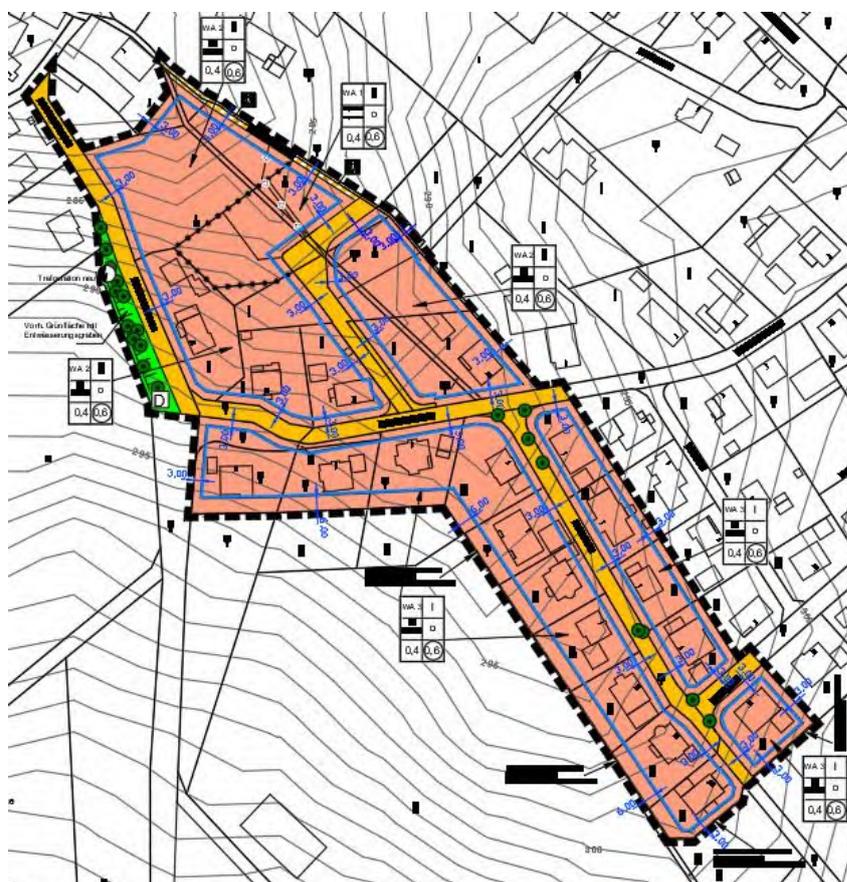
Im Bebauungsplan sind hier gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Weiterhin ist es vorgesehen die im Plangebiet an der Nordseite des Margarethenweges liegende Mischgebietsfläche (MI, § 6 BauNVO) in Wohngebietsflächen (WA, § 4 BauNVO) umzuwidmen. Das städtebauliche Ziel ist es mit den hinzukommenden Außengebietsflächen für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich eine Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

3. AUSZUG AUS DEM RECHTKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



4. PLANGEBIET DES BEBAUUNGSPLANES



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

- im Norden durch die Flur 11, Flurstücke 5 u. 6/11
- im Süden durch die Flur 11, Flurstücke 22/10, 98/4, 20/19, 20/22, 20/23, 20/24 u.18/2
- im Osten durch die Flur 12, Flurstücke 104/2, 92/2, Flur 11 Flurstücke 8/1, 17/25, 17/21, 17/9, 17/30 u. 22/12,
- im Westen durch die Flur 11, Flurstücke, 85, 86/4 u. 87

5. GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

Es handelt sich um ein nach Nordosten geneigtes Gelände.
Der größte Teil des Plangebietes ist bereits mit Wohnhäusern bebaut.

6. 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.

7. 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