

<i>Sachbearbeitender Fachbereich:</i> 10-30 Bauen/Stadtplanung/Abwasser	<i>Datum</i> 07.06.2024
<i>Sachbearbeitung:</i> Madlen Hillenbrand	<i>Schriftstück-ID</i> 00499798
<i>Fachbereichsleitung:</i> Jahn, Uwe	

Beratungsfolge	Zweck	Status	Datum	TOP
Magistrat der Stadt Hünfeld	Vorberatung	nichtöffentlich	17.06.2024	7.
Bauausschuss	Vorberatung	öffentlich	25.06.2024	3.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld	Beschlussfassung	öffentlich	04.07.2024	3.2.6.

**Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach "Zwischen Rombach und Bussardstraße", Gemarkung Michelsrombach, Flur 6, 7 und 22, bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hünfelder Straße/Katzenecke" und der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1 a "Hinterm Jägerhaus" (Satzungsbeschluss)**

**Erläuterungen:**

Veranlassung der erneuten Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2024 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Hünfeld „Zwischen Rombach und Bussardstraße“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 6 beschlossen. Die erneute Auslegung hat im Zeitraum vom 11.03.2024 – 11.04.2024 stattgefunden.

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde für die Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Die Grundflächenzahl wurde in der Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans Nr. 21 auf 0,4 angehoben, um den Grundstückseigentümern eine höhere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Dies würde eine um bis zu 10.000 m<sup>2</sup> größere Flächenversiegelung auf insgesamt bis zu 40.000 m<sup>2</sup> ermöglichen.

In der Stellungnahme des Fachdienstes Natur und Landschaft des Landkreises Fulda wurde darauf hingewiesen, dass hierfür ein naturschutzrechtlicher Ausgleich stattfinden müsse, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans über 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Aufgrund der Tatsache, dass Kompensationsflächen im Stadtgebiet von Hünfeld rar sind, wurde auf die derzeit geltende Grundflächenzahl von 0,3 zurückgegangen. Da dies die Grundzüge der Planung betrifft, musste diese Änderung mittels erneutem Auslegungsbeschluss mit Auslegung formell durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Bestandssituation

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenecke“ wurde durch die Gemeinde Michelsrombach im Jahr 1968 in Kraft gesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde aufgehoben und im

Jahr 1973 durch den Bebauungsplan Nr. 1a „Hünfelder Höhe / Katzenecke“ im Rahmen der 1. Änderung ersetzt.

Das Plangebiet umfasst von Norden nach Süden betrachtet den Bereich zwischen dem Bachlauf „Rombach und der Bussardstraße“. Von Westen nach Osten wird das Plangebiet von den Straßen „Richard–Schick–Straße“ / „Am Krummen Acker“ und der Straße „Zur Schilda“ (L3378) begrenzt.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1984 nochmals im Bereich angrenzend an die Straße „Hinter dem Jägerhaus“ geändert. Es wurde ein separates Plangebiet mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr.1a „Hinter dem Jägerhaus“ ausgewiesen. Das Plangebiet dieser 2. Änderung umfasst die Bereiche Bürgerhaus, Feuerwehr, den Festplatz mit Parkplatz sowie die angrenzend an die Straße „Hinter dem Jägerhaus“ bebaubaren Flächen.

Für den vorliegenden Geltungsbereich sind derzeit drei, sich teilweise überlappende, Bebauungspläne, die im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens aufgehoben werden.

#### Zielsetzung des Bauleitplans

Die Zielsetzungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Ermöglichung der Erweiterung eines Anbaus an das bestehende Feuerwehrhaus und die städtebauliche Neuordnung für den Bereich des Feuerwehrhauses mit Festplatz.

Die nachhaltige Sicherung des Brandschutzes im Stadtteil Michelsrombach macht die Bereitstellung einer Fläche für einen Anbau an das Feuerwehrhaus mit einer Größe von ca. 160 m<sup>2</sup> in nördlicher Richtung erforderlich. Hier befindet sich der Festplatz, auf dem zu den Veranstaltungen der örtlichen Vereine, insbesondere für die Durchführung der Kirmes, ein Festzelt aufgebaut wird.

Gemäß den Mitteilungen durch die örtlichen Vereine und den Ortsbeirat soll der Festplatz in seiner bisherigen Nutzung möglichst erhalten bleiben.

Bedingt durch den Flächenverbrauch für den Anbau an das Feuerwehrhaus ist der Aufbau eines Festzeltes wie bisher, aufgrund der fehlenden Fläche, nicht mehr möglich. Der einzige Lösungsansatz besteht darin, das Zelt, welches bisher von Norden nach Süden ausgerichtet war, künftig in West- / Ostrichtung auszurichten und um 90° zu drehen.

Um dies vornehmen zu können, wird die Inanspruchnahme einer Teilfläche des hier angrenzenden privaten Grundstückes mit einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> erforderlich. Insofern ist geplant, den Teilbereich des Grundstückes mit ca. 300 m<sup>2</sup> angrenzend an den Festplatz zur erforderlichen Festplatznutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und der verbleibende Bereich des Grundstückes als bebaubare Grundstücksfläche auszuweisen.

Der Planentwurf im Rahmen der Aufstellung sah für den Restbereich des Grundstückes aufgrund des gegebenen Bedarfs die Ausweisung eines Parkplatzes vor. Nach dem Ergebnis der Grundstücksverhandlungen soll es nun in Abstimmung mit den Eigentümern bei der Ausweisung einer bebaubaren Fläche, wie im ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan, bleiben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die Flächenausweisung für den Bereich des Bürgerhauses mit Feuerwehrbereich, der Schule, den Festplatz mit Parkplatz als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen. Der größte Flächenanteil hatte im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1a „Hinter dem Jägerhaus“ bereits die analoge Flächenausweisung. Hinzu kommt die Erweiterungsfläche für den Festplatz.

Für die Grundstücksfläche eines Wohnhauses, welches nicht mehr für die Zwecke der angrenzenden Grundschule genutzt wird, erfolgt die Ausweisung dieses Grundstückes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Der weitere überwiegende Teil des Plangebietes wird wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit dem Ortsbeirat des Stadtteils Michelsrombach. Der Ortsbeirat wurde über das Bauleitplanverfahren informiert und wird am weiteren Verfahren beteiligt. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 99.100 m<sup>2</sup> auf. Das entspricht bei der vorgesehenen Flächenausnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 einer Grundfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup>.

#### Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Anwendung, da die Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt.

Es wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach der Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung (Screening) vorgenommen. Gemäß dem Ergebnis der Vorprüfung ist die Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Bedenken möglich.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und der Wohnbaufläche (W) wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

Gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ist eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in angemessener Frist erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

I. Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird wie folgt entschieden:

#### **Siehe Anlage / Abwägungstabelle vom 31.05.2024**

II. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt aufgrund der während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen nach § 5 und § 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90,93), den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Flur 6, 7 und 22 bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung als Satzung. Gleichzeitig wird die Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hünfelder Höhe/Katzenecke“ und Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ beschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Anlagen**

- Bebauungsplanentwurf vom 28.05.2024
- Abwägungstabelle
- Begründung
- Auszug aus dem FN-Plan
- Fotodokumentation
- Luftbild