

| | |
|--|------------------------------------|
| <i>Sachbearbeitender Fachbereich:</i> 10-30 Bauen/Stadtplanung/Abwasser | <i>Datum</i> 07.06.2024 |
| <i>Sachbearbeitung:</i> Madlen Hillenbrand | <i>Schriftstück-ID</i> 00499799 |
| <i>Fachbereichsleitung:</i> Jahn, Uwe | |

| Beratungsfolge | Zweck | Status | Datum | TOP |
|---|------------------|-----------------|------------|--------|
| Magistrat der Stadt Hünfeld | Vorberatung | nichtöffentlich | 17.06.2024 | 6. |
| Bauausschuss | Vorberatung | öffentlich | 25.06.2024 | 4. |
| Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld | Beschlussfassung | öffentlich | 04.07.2024 | 3.2.7. |

Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Hünfeld "Neuordnung Bachstraße", Gemarkung Hünfeld, Flur 8 (Auslegung)

Erläuterungen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Neuordnung Bachstraße“ befindet sich im Westen der Hünfelder Kernstadt, parallel verlaufend südlich der Großenbacher Straße. Er umfasst die größtenteils bereits bebauten Grundstücke entlang der Bachstraße mit Ausnahme der Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Bachstraße“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nord-Westen durch die Großenbacher Straße,
- im Nord-Osten durch die Straße Im Hachtel,
- im Süd-Osten durch die Brahmsstraße,
- im Süd-Osten durch die Molzbacher Straße.

Die Abgrenzung des ca. 49.880 m² umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine rote gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt.

Das vorliegende Gebiet ist vornehmlich durch Einfamilienhäuser aus den 1960er Jahren geprägt. In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich Erweiterungen und Aufstockungen der bestehenden Wohnhäuser. Insbesondere die Dachaufstockungen konnten wegen fehlender Einfügung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht ermöglicht werden. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Daher soll die Neuordnung der Bebauung entlang der Bachstraße hinsichtlich maximal möglicher Erweiterungen und Aufstockungen mittels Aufstellung dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Zudem wird eine Innenverdichtung angestrebt, da hierdurch, wie vom Gesetzgeber gefordert, mit Grund und Boden sorgsam umgegangen wird.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 „Am Galgenberg“, rechtskräftig seit dem 24.04.1970, Nr. 44 „Bachstraße“, rechtskräftig seit dem 10.12.2008 und Nr. 47 1. Änderung „Verlängerte Bachstraße“, rechtskräftig seit dem 17.01.1986. Die ersten beiden Bebauungspläne weisen ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern und einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, offene Bauweise, Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen aus. Der B-Plan Nr. 47 1. Änderung weist ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6, offene Bauweise, Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss aus.

Die geplante Ausnutzung dieses Bebauungsplans orientiert sich an den bestehenden Bebauungsplänen und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern, einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, offene Bauweise, Einzelhausbebauung und maximal zwei Vollgeschosse fest, wobei aufgrund der Hanglage das Kellergeschoss ausnahmsweise auch als drittes Vollgeschoss zugelassen werden kann, wenn GRZ und GFZ nicht überschritten wird und die Höhenfestlegungen von Traufe und First eingehalten werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Es wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach der Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung (Screening) vorgenommen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung der vorhandenen baulichen Struktur, so dass den Grundstückseigentümern mehr Möglichkeiten für Erweiterungen und Aufstockungen ihrer Wohnhäuser geschaffen werden, die derzeit wegen des mangelnden Einfügens gemäß § 34 BauGB nicht möglich sind.

Durch die nun festgesetzten Baufenster können auch im straßenabgewandten Grundstücksbereich noch Gebäude geschaffen bzw. erweitert werden. Zudem können die Wohngebäude bis zu einer gewissen Höhe aufgestockt werden.

Die durch den Gesetzgeber erwünschte Verdichtung des Innenbereichs vor einer Außenbereichsentwicklung und dem damit einhergehenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hiermit genüge getan.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/

Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig ist.

Zudem wären weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 117 der Stadt Hünfeld, „Neuordnung Bachstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf vom 24.05.2024
- Begründung
- Auszug aus dem FN-Plan
- Fotodokumentation
- Luftbild