

<i>Sachbearbeitender Fachbereich:</i> 10-30 Bauen/Stadtplanung/Abwasser	<i>Datum</i> 07.06.2024
<i>Sachbearbeitung:</i> Madlen Hillenbrand	<i>Schriftstück-ID</i> 00499793
<i>Fachbereichsleitung:</i> Jahn, Uwe	

Beratungsfolge	Zweck	Status	Datum	TOP
Magistrat der Stadt Hünfeld	Vorberatung	nichtöffentlich	17.06.2024	8.
Bauausschuss	Vorberatung	öffentlich	25.06.2024	2.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld	Beschlussfassung	öffentlich	04.07.2024	3.2.5.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Innenstadtbereich", Teill II, Block 9, der Stadt Hünfeld "Hauptstraße/Kaiserstraße/Rathausberg", Gemarkung Hünfeld, Flur 11 (2. erneute Auslegung)

### Erläuterungen:

#### a) Planungsziele und Erläuterungen zu den Festsetzungen im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des in der Stadtsanierung entwickelten städtebaulichen Konzeptes des Planungsbüros von Perbandt / Zuschlag, Hochheim entwickelt und im Jahr 2003 in Kraft gesetzt. Der Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 13.12.2013 erfolgt. Die Auslegung des Planentwurfs hat vom 30.01.2014 bis zum 03.03.2014 stattgefunden.

Nach Klärung offener Fragen und erfolgter Grundstücksverhandlungen wird das Verfahren mit dem erneuten Auslegungsbeschluss fortgeführt. Aufgrund der im Auslegungsverfahren gegebenen Hinweise, insbesondere der Einwände der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Rathausberg 2 a und des östlich angrenzenden Grundstückes Rathausberg 2 wurde der vorliegende Planentwurf im Frühjahr 2014 mit der Unteren und Oberen Bauaufsicht eingehend erörtert und eine städtebauliche Expertise durch das Planungsbüro ANP, Kassel erstellt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass im Bebauungsplan für den Bereich Rathausberg eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden kann, wenn die Belichtung und Belüftung des Bestandsgebäudes Rathausberg 2 in ausreichendem Maße sichergestellt ist.

Die zweite erneute Auslegung ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der ersten erneuten Auslegung notwendig geworden. Die im Ursprungsplan und im Flächennutzungsplan festgelegte private Grünfläche innerhalb des Blocks, die in der ersten erneuten Auslegung als Wohnbaufläche gekennzeichnet wurde, wird wieder als private Grünfläche gewidmet. Außerdem sind gekennzeichnete Baulinien im Bereich der geplanten Bebauung des Rathausbergs aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise entbehrlich.

Die potentielle Investorin für das Grundstück Rathausberg 4 hat über einen langen Zeitraum hinweg Gespräche mit der Eigentümerin des Nachbargrundstückes mit dem Ziel geführt, das Grundstück zu

erwerben und in die Bebauungsplanungen des Grundstückes Rathausberg 4 zu integrieren. Es ist jedoch zu keiner Einigung gekommen. Daher beziehen sich die aktuellen Planungen der Investorin nur auf das Grundstück Rathausberg 4.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherstellung einer späteren neuen Bebauung des Grundstückes Rathausberg 2 a, wird dieses in die Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Die Vorgaben der Bauaufsichtsbehörden werden bei der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich besteht das städtebauliche Ziel für den Bereich des „Blockes Nr. 9“ Kaiserstraße, Hauptstraße, Rathausberg die Blockbebauung zu realisieren und die erforderlichen Lückenschlüsse durch Festsetzung von Baulinien und Höhenfestsetzungen für die Hauptgebäude herbeizuführen. Zudem sind aus städtebaulicher Sicht die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan für folgende drei Hauptgebäude festgesetzten Flachdächer nicht zielführend.

Nach der vorliegenden Nutzungsschablone des bisherigen Bebauungsplanes könnte das Grundstück Rathausberg 4 mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach und die Hoffläche mit dem im Bestand bereits vorhandenen kleinen Nebengebäude eingeschossig mit begrüntem Flachdach bebaut werden. Das Gebäude Rathausberg 2 a unterteilt sich in zwei Gebäudeteile mit dem vorderen Gebäudeteil zum Rathausberg hin zweigeschossig mit Flachdach/Dachterrasse und einem weiteren Gebäudeteil dreigeschossig mit Satteldach.

Hier ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Hauptgebäude eine Zweigeschossigkeit mit einem Flachdach begrünt und für das dahinterliegende Nebengebäude eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit einem Flachdach begrünt festgesetzt.

Für das Grundstück Kaiserstraße 5 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach mit der Möglichkeit des Dachausbaus festgesetzt worden. Die zum Grundstück Hauptstraße 21 gehörende Innenhoffläche ist teilweise als private Grünfläche ausgewiesen. Im Zuge der zweiten erneuten Auslegung / Satzungsbeschluss wird dies wieder auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümerin auf den ursprünglichen Bebauungsplan zurückgesetzt und als Private Grünfläche ausgewiesen, innerhalb dieser bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig sind.

Die weiteren Nutzungsausweisungen für die Gebäude des restlichen Plangebiets, erarbeitet im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Historischen Stadtkerns in der Stadtsanierung durch das Planungsbüro von Perbandt und Zuschlag, Hochheim können bestehen bleiben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient, wie vorstehend erläutert, der Herbeiführung einer städtebaulichen Ordnung für den Block 9, bei gleichzeitigen Festsetzungen für nachhaltige Grundstücksnutzungen. Die Änderungen der baulichen Nutzungen sind nachstehend nach Grundstücken nochmals explizit aufgeführt.

Das Ziel ist es, im Hinblick auf die Belegung der Innenstadt Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Einklang zuzulassen.

Zur Vermeidung von Leerständen gibt es keine zwingenden Ausweisungen zur Nutzung der Erdgeschosse als Ladengeschäfte oder sonstige gewerbliche Nutzungen. Die Wohnnutzung ist somit auch in den Erdgeschossen möglich.

Es erfolgt daher analog der Nutzungsausweisung in den weiteren Teilbereichen des „Historischen Stadtkerns“ auch hier eine Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ auf der Grundlage des § 4 a BauNVO. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen aber auch der Unterbringung von Läden, Hotels sowie Schank- und Speisewirtschaften. Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die nach § 4 a (3) BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen als Vergnügungsstätten und Tankstellen hier grundsätzlich nicht zugelassen werden. Unzulässig sind wie bisher zudem Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen nach § 4 a (1) BauNVO, wenn von diesen mit der Wohnnutzung nicht vereinbare und unzumutbare Belästigungen ausgehen.

In den Obergeschossen der Haupthäuser sind gemäß § 4 a (1) BauNVO Räume für freiberufliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig, wenn mindestens in einem Vollgeschoss des Gebäudes Wohnnutzungen vorhanden sind.

## **b) Vorgesehene Neufestsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Mit den im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgten Nutzungsfestsetzungen kann die städtebauliche Zielsetzung der Herstellung einer geschlossenen harmonischen Bebauung im Bereich des „Blockes Nr. 9“ nicht realisiert werden.

Daher ist im Rahmen des Änderungsverfahrens für die Gebäude am Rathausberg eine geschlossene Bebauung eine dreigeschossige Bauweise und durchgehend eine Traufhöhe von 10 m vorgesehen. Hierdurch ergibt sich aufgrund der Topographie eine harmonische Abtreppung der Gebäudezeile. Als Anhaltspunkte für diese höhenbezogenen Festsetzungen dienen die Firsthöhen der Gebäude „Hotel Engel“ in der Kaiserstraße und das Eckgebäude Rathausberg 2 im oberen Bereich des Rathausberges.

Durch die Anpassung der Traufhöhe auf 11 m und der Geschossigkeit auf drei Geschosse für das Grundstück Kaiserstraße 5 wird auch im Bereich der Kaiserstraße eine städtebaulich harmonische Gestaltung der Gebäudehöhen erreicht.

Sowohl für die den Bereich Rathausberg als auch für den Bereich Kaiserstraße sind im Bebauungsplanentwurf Systemansichten in Form von vertikalen Gebäudeschnitten abgebildet, aus denen die sich neu ergebenden Gebäudefronten mit den Höhenentwicklungen nachvollzogen werden können.

Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Errichtung von Flachdächern für Hauptgebäude nicht mehr vorgesehen. Es sollen grundsätzlich Steildächer errichtet werden.

Bei kleineren Nebengebäuden in den Innenhofbereichen besteht nach wie vor die Möglichkeit der Dachgestaltung als begrünte Flachdächer. Dies dient der Durchgrünung der Innenhofbereiche und steigert somit die Wohnqualität.

Durch die Festlegung des Gebietes mit geschlossener Bauweise gemäß § 22 BauNVO sowie durch die Baulinien im Frontbereich aller Gebäude des Plangebietes zum öffentlichen Straßenbereich hin wird eine städtebaulich harmonische Blockbebauung ohne Rücksprünge sichergestellt.

Aufgrund der erforderlichen Einhaltung von Abstandsflächen (gemäß Hessischer Bauordnung 0,4 x Höhe, mindestens jedoch drei Meter) ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ein Rücksprung von drei Metern für das Gebäude Rathausberg 2 a und den direkt westlich anschließenden Gebäudeteil auf dem Grundstück Rathausberg 4 in nördlicher Richtung zum Innenhofbereich des Grundstückes Hauptstraße 21 (zum etwa 0,40 m schmalen Flurstück 253/2) vorgesehen. Ein Rücksprung des Bestandsgebäudes Rathausberg 4 zum Gebäude Kaiserstraße 5 ist nicht notwendig, da nach aktuellem Stand hier bereits eine Grenzbebauung vorliegt.

## **c) Städtebauliche Zielsetzungen/Festsetzungen im Bebauungsplan für das Grundstück Rathausberg 4**

Gemäß dem aktuellen Planungsstand der Vorhabenträgerin sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen.

Das Grundstück Rathausberg 4 wurde vor einigen Jahren an die Vorhabenträgerin veräußert, die auch Eigentümerin der direkt angrenzenden Hoffläche ist, welche zurzeit noch als Parkplatz genutzt wird. Das nicht unter Denkmalschutz stehende Eckgebäude Rathausberg 4 ist stark sanierungsbedürftig und soll daher durch ein neu zu errichtendes Wohnhaus ersetzt werden.

Es soll gemäß den Hinweisen durch die Investorin ein Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen entstehen. Das Gebäude wird giebelständig zur Kaiserstraße hin ausgerichtet. Somit wird städtebaulich betrachtet der Giebel des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes „Hotel Engel“ aufgegriffen.

Die Gebäudehöhe entspricht der Gebäudehöhe des Gebäudes „Hotel Engel“. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, die aller Voraussicht nach von der Kaiserstraße aus angefahren wird.

Die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs werden beachtet. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Im direkten Anschluss soll in östlicher Richtung der bisher als Parkplatz genutzte Grundstückteil mit einem höhenmäßigen Versatz aufgrund der stark ansteigenden Topographie mit einem ebenfalls dreigeschossigen Gebäude mit Dachausbau bebaut werden. An der Nordseite springt das Gebäude um drei Meter von der Grundstücksgrenze zu Flurstück 253/2 zurück.

Im Vorfeld wurden mit den nördlich angrenzenden Nachbarn/Hauptstraße 21 durch die Investorin Gespräche geführt.

Gemäß den Vorgaben im Bebauungsplanentwurf ist wegen der notwendigen Festsetzung „Geschlossene Bauweise“ eine Grenzbebauung zum Gebäude Rathausberg 2 a vorgesehen.

Die Realisierung des Vorhabens ist nach Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich. Der städtebaulich angestrebte Lückenschluss kann dann erfolgen.

#### **d) Städtebauliche Zielsetzungen/Festsetzungen im Bebauungsplan für das Grundstück Rathausberg 2 a**

Es ist auch hier eine bauplanungsrechtliche Neufestsetzung für diese Gebäude mit Blick auf die Herstellung des städtebaulich erforderlichen Lückenschlusses notwendig; wobei gleichzeitig die vom Wohn- und Geschäftshaus Rathausberg 2 ausgehenden nachbarrechtlichen Belange für eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes Rathausberg 2 durch den Bebauungsplan sichergestellt werden.

Dies erfolgt durch eine verbindliche Vorgabe der Gestaltung der Kubatur des Gebäudes Rathausberg 2 a mit der Ausbildung eines abgeschrägten Daches (Walm) in Richtung des Gebäudes Rathausberg 2 mit einer maximalen Dachneigung von 45°. Dies ist im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung vorgesehen und aus der dort abgebildeten Systemansicht ersichtlich. Für den Nachbarschutz zu den Bewohnern „Rathausberg 2“ sind aus Gründen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung / Belüftung / Verschattung) keine Gauben, Dacheinschnitte, Loggien, Dachflächenfenster und dergleichen auf der Walmdachfläche zulässig. Als Zukunftsplanung hätte auch die Möglichkeit einer Grenzbebauung zwischen den Grundstücken Rathausberg 2 a und Rathausberg 2 bestanden. Dies wurde aber durch die Eigentümerin der beiden Gebäude in den bisherigen Abstimmungsgesprächen abgelehnt.

#### **e) Städtebauliche Zielsetzungen/Festsetzungen im Bebauungsplan für das Grundstück Kaiserstraße 5**

Im Anschluss an das Gebäude Rathausberg 4 befindet sich in nördlicher Richtung das Gebäude Kaiserstraße 5 (Imbiss/Döner). Hier wird analog der direkten Anschlussbebauung ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach vorgesehen.

Wie bereits vorstehend ausgeführt ist dies eine städtebauliche Notwendigkeit, wobei zugleich stark verbesserte Nutzungsmöglichkeiten sich für den Eigentümer ergeben.

#### **f) Wahl des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. dem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Gemäß den Regelungen des § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB abgesehen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen auf 2 Wochen verkürzt, da es sich um die zweite erneute Auslegung handelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan das Plangebiet vollständig als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen ist.

Gemäß den Regelungen des § 13 (3) BauGB i. V. m. § 13 a (3) Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB

welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

**Beschlussvorschlag:**

I. Über die im Rahmen der ersten erneuten Auslegung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wird wie folgt entschieden:

**siehe Abwägungstabelle vom 31.05.2024**

II. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die zweite erneute Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II „Hauptstraße/ Kaiserstraße / Rathausberg“ (Block Nr. 9/ Rathausberg 2a), Gemarkung Hünfeld, Flur 11 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

**Finanzielle Auswirkungen: Nein**

**Anlagen**

- Bebauungsplanentwurf vom 25.04.2024
- Begründung
- Abwägungstabelle
- Auszug aus dem FN-Plan
- Fotodokumentation
- Luftbild