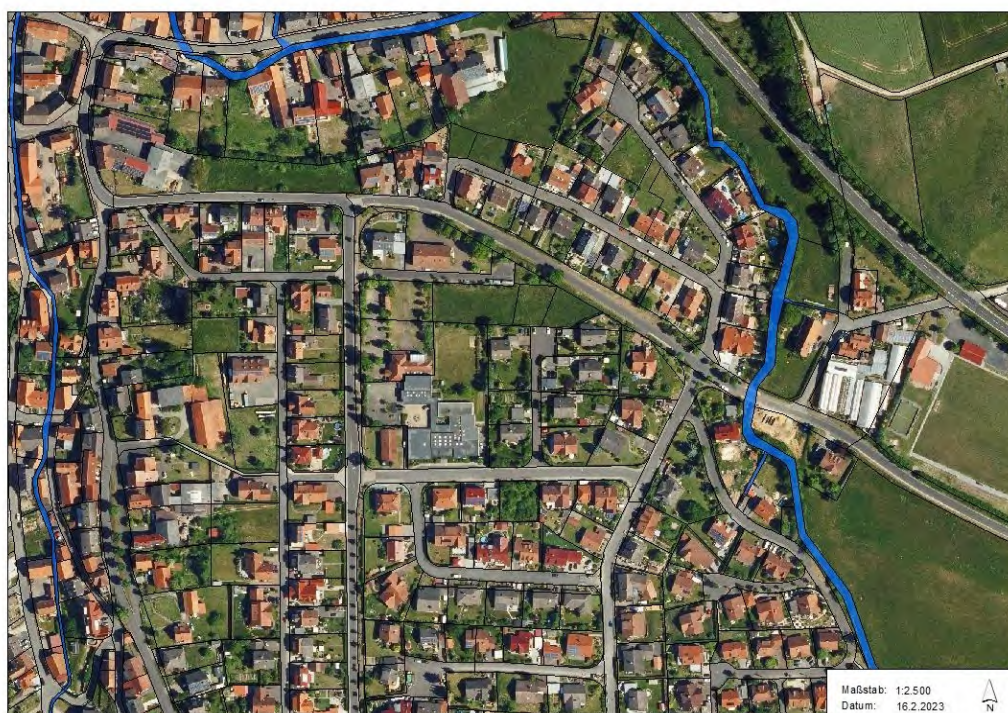


BEGRÜNDUNG

**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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenecke“ und Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Hinterm Jägerhaus“
(vereinfachtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB)**



1. VERANLASSUNG UND ZIEL

Veranlassung der erneuten Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Hünfeld „Zwischen Rombach und Bussardstraße“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 6 beschlossen. Die zweite Offenlegung hat im Zeitraum vom 14.08.2023 – 14.09.2023 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 m² größere Flächenversiegelung auf insgesamt bis zu 40.000 m² 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 m² liegt. Aufgrund der

Tatsache, dass Kompensationsflächen im Stadtgebiet von Hünfeld rar sind, wird auf die derzeit geltende Grundflächenzahl von 0,3 zurückgegangen. Da dies die Grundzüge der Planung betrifft, muss diese Änderung mittels erneutem Auslegungsbeschluss mit verkürzter Auslegung formell durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Bestandssituation

Der ursprüngliche Bauungsplan Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenecke“ wurde durch die Gemeinde Michelsrombach im Jahr 1968 in Kraft gesetzt. Dieser Bauungsplan wurde aufgehoben und im Jahr 1973 durch den Bauungsplan 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 Krümmen Acker“ und der Straße „Zur Schilda“ (L3378) begrenzt.

Der Bauungsplan wurde im Jahr 1984 nochmals im Bereich angrenzend an die Straße „Hinter dem Jägerhaus“ geändert. Es wurde ein separates Plangebiet mit der Bezeichnung Bauungsplan 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, Bauungspläne, die im Zuge dieses Bauungsplanverfahrens aufgehoben werden.

Zielsetzung des Bauleitplans

Die Zielsetzungen für die Neuaufstellung des Bauungsplanes 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 m² 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 m² erforderlich. Insofern ist geplant, den Teilbereich des Grundstückes mit ca. 300 m² 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 m² auf. Das entspricht bei der vorgesehenen Flächenausnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 einer Grundfläche von ca. 30.000 m².

Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Gemäß den Regelungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Anwendung, da die Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt.

Es wurde gemäß § 13 a 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 § 13 a 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 § 13 a 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. § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

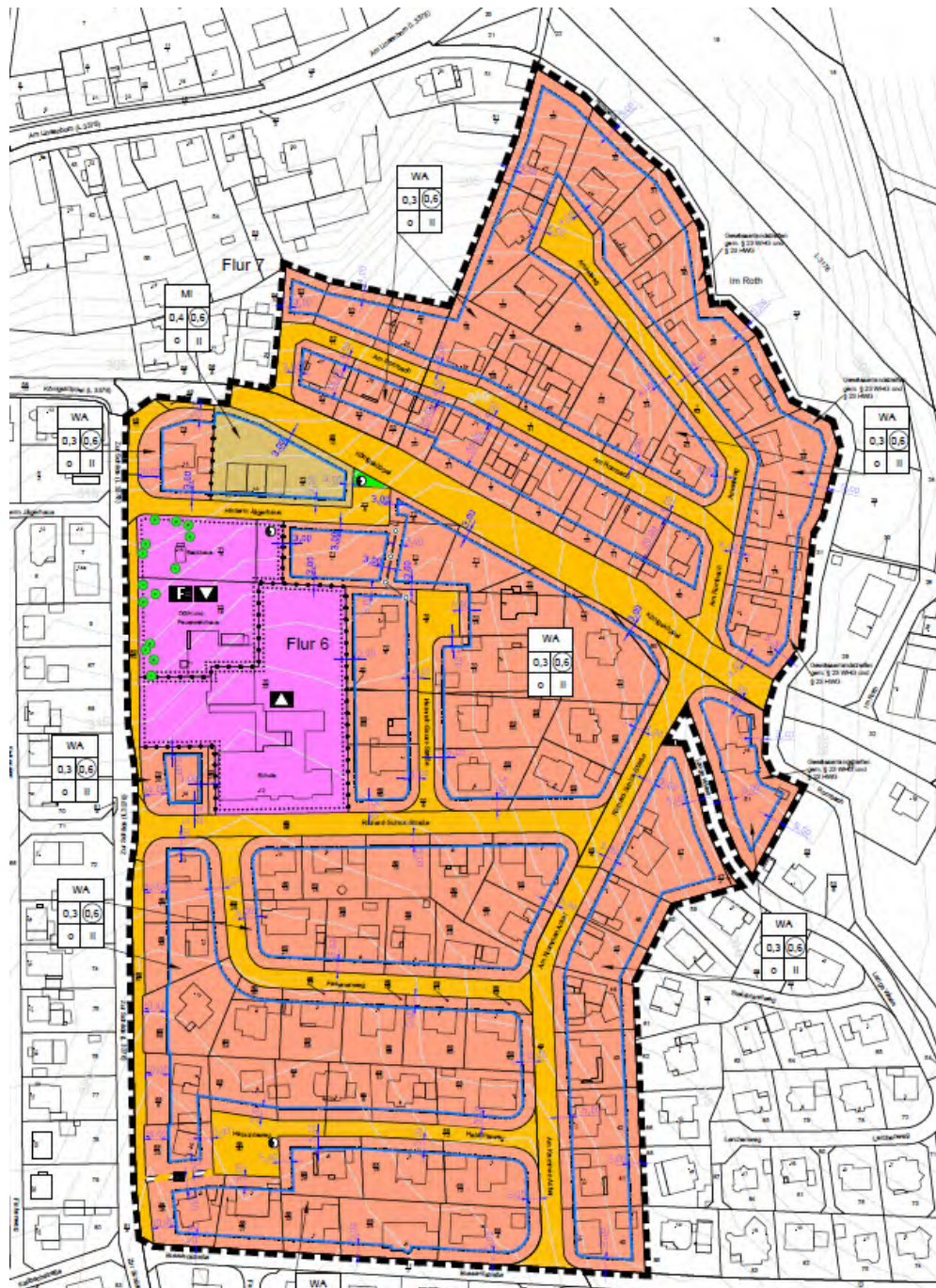
Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ist eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in angemessener Frist erforderlich. Die Auslegung soll insofern unter Berücksichtigung dieser Vorgabe auf zwei Wochen verkürzt werden.

Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

1	Merkmale des Bebauungsplanes	
1.1	Setzt der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung?	nein
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan andere Pläne und Programme?	nein
1.3	Hat der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung?	nein
1.4	Weist der Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme auf?	nein
1.5	Hat der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	nein
2	Werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Gebiete betroffen? ***	
2.1	Natura 2000 – Gebiete (§ 7 (1) BNatSchG)	nein
2.2	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	nein
2.3	Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	nein
2.4	Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	nein
2.5	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	nein
2.6	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	nein
2.7	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)	nein
2.8	Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG)	nein
2.9	Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nein
2.10	Gebiete mit überschrittenen Umweltqualitätsnormen	nein
2.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, zentrale Orte (§ 2 (2) Nr. 2 ROG)	nein
2.12	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften	nein
<p>*** Bewertet wird die potentielle Betroffenheit der jeweiligen Gebiete hinsichtlich Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, ... kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,</p>		

... Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen),
... Umfang und räumlicher Ausdehnung der Auswirkungen,
... Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

2. BEGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES



Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Michelsrombach, Flure 6, 7 und 22. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bachlauf des „Rombach“
- im Süden durch die „Bussardstraße“
- im Osten durch die „Richard-Schick-Straße“ und die Straße „Am Krummen Acker“
- im Westen durch die Straße „Zur Schilda“ (L 3378)

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Es ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO, „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen.

4. GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

Es handelt sich um ein nach Norden geneigtes Gelände.

5. 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 Michelsrombach zugeführt werden.

c) Stromversorgung:

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

d) Straßenerschließung:

Die Straßenerschließungen sind für das Gebiet vollständig vorhanden.

6. UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß den Regelungen des § 13 a 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 § 6 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen.

7. SCHUTZGUT BODEN

Für den Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt keine besondere Bedeutung festgestellt werden. Es treten innerhalb des Plangebietes allgemein typische und weit verbreitete Böden auf. Besonders wertvolle und schützenswerte Böden sind nicht zu beschreiben. Besonders sensible Standorte sind nicht betroffen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Boden innerhalb des Plangebietes fast vollständig überbaut und versiegelt ist. Die Bodenfunktionen sind somit bereits seit Jahren vorbelastet und verändert.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist es vorgesehen, dass im Zuge von weiteren Bebauungen des Plangebietes keine ungeordnete Bauausführung erfolgt. Das Befahren mit Baugeräten und Baufahrzeugen, das Anlegen von Lagerflächen sowie von Baustelleneinrichtungen wird im öffentlichen Bereich durch Vorgaben des Planungsträgers im Zuge der Ausschreibung mit anschließenden Kontrollen während der Bauausführung beschränkt und geordnet. Temporäre Flächen der Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen werden so wiederhergestellt, dass dauerhafte Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen vermieden werden. Der fachgerechte Umgang mit anfallenden Bodenmassen sowie insbesondere auch die Sicherung des Oberbodens wird durch entsprechende Vorgaben und Regelungen des Planungsträgers u. a. bei Grundstücksverkauf, sowie der Ausschreibung und Durchführung von Baumaßnahmen gewährleistet.

Hünfeld, 28.05.2024

Dipl.-Ing. Quinkler