

Beschlussvorlage

- 0795/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	21.08.2023	nicht öffentlich / Empfehlung
Ortsbeirat des Stadtteiles Petersberg	31.08.2023	öffentlich / Empfehlung
Ortsbeirat des Ortsbezirkes Hohe Luft	31.08.2023	öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	06.09.2023	öffentlich / Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	07.09.2023	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2023	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009,
Aufstellung der 20. Flächennutzungsplan-Änderung und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Obere Kühnbach II",
Gemarkungen Petersberg und Bad Hersfeld**

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Hersfeld beabsichtigt, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nr. 7.6 „Obere Kühnbach“, in dem die Ansiedelung eines bundesweit tätigen Online-Händlers realisiert wurde, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Die besondere Standortgunst des geplanten Bereiches liegt darin, dass eine große Nachfrage von Unternehmen besteht, welche sich in räumlicher Nähe zu dem Online-Händler ansiedeln möchten, da diese Lage Standortvorteile mit sich bringt.

Ein konkretes, bundesweit tätiges Unternehmen möchte zu diesem Zweck eine neue Logistikimmobilie errichten. Die entsprechenden Verhandlungen für das Ansiedlungsvorhaben sind fortgeschritten und erfolgsversprechend, so dass zur Umsetzung des Vorhabens die Planungsphase zur Baurechtschaffung eingeleitet werden kann. Die für die Errichtung der Logistikimmobilie vorgesehene Fläche wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und wurde noch nicht durch Bauleitplanung gesichert. Es ist daher erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um im Vorfeld das notwendige Baurecht für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Die zu überplanende Fläche befindet sich südlich der Bundesautobahn 4 in den Stadtteilen Petersberg und Bad Hersfeld, unmittelbar angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.6 „Obere Kühnbach“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Petersberg, Flur 7, die Flurstücke mit den Nummern 11, 12, 13 und 14 tlw. sowie Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 14, die Flurstücke mit den Nummern 142/1 tlw. und 140/10 tlw. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 1) zu entnehmen.

Der geplante Flächenstandort ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die vorgesehene Nutzung als Gewerbefläche Logistik weicht demnach von den verbindlichen Festlegungen im Regionalplan ab. Daher ist für die geplante Ansiedlungsmaßnahme ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 gem. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 21.12.2012 zu stellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Hersfeld aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da Bebauungspläne gem. § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, steht die hier vorliegende Planung in den geplanten Bereichen für die Gewerbefläche Logistik der Darstellung des FNP entgegen und erfordert somit eine Teil-Änderung des FNP der Stadt Bad Hersfeld. Der FNP wird gem. § 8 (3) S. 1 BauGB im Parallelverfahren geändert. In dem erforderlichen Teilbereich wird die „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ umgewidmet.

Die Schaffung des Baurechts für diesen Bereich soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Gebiet erfolgen. Dies umfasst in einem ersten Schritt den Aufstellungsbeschluss. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für den Neubau einer Logistikimmobilie auf einer baurechtlich bisher unbeplanten Flächen geschaffen werden. Durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches soll der bisher unbeplante Bereich so einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.8 „Obere Kühnbach II“ umfasst eine Größe von ca. 9,0 ha. Geplant ist die Errichtung einer Halle mit angegliederten Büro- und Technikgebäuden und den dazugehörigen Aufstell- und Verkehrsflächen. Die Erschließung des Geltungsbereiches soll über den Ausbau der bestehenden Amazonstraße erfolgen.

Das geplante Vorhaben entspricht damit den Grundsätzen des § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB, wonach die Gemeinde bei ihrer Planung dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Erfordernissen der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur Rechnung zu tragen hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB dient dem Ziel, die Fachbehörden über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sowie den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme wird von der Wirtschaftsbetriebe Bad Hersfeld GmbH und der HLG (Hessische Landgesellschaft) im Auftrag der Stadt durchgeführt. Alle Entwicklungskosten werden von der HLG vorfinanziert und mit dem Erlös der

Grundstücke gegengerechnet.

Projektplanung:

Die Planungsgrundlagen sind mit den möglichen Investoren abgestimmt. Die noch notwendigen Gutachten sind bereits beauftragt. Mit den Bauleitverfahren und der Bearbeitung der Abweichung vom Regionalplan wird unmittelbar nach Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse begonnen.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Die Bauleitplanverfahren der Vorlagen 0795/20, 0796/20 und 0797/20 stehen in direktem Zusammenhang zueinander. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne grenzen unmittelbar aneinander, wie in Abbildung 1 dargestellt. Die angestrebte Ausweisung der neuen Gewerbeflächen kann nur erfolgen, wenn sämtliche Verfahren zu einem positiven Abschluss kommen.

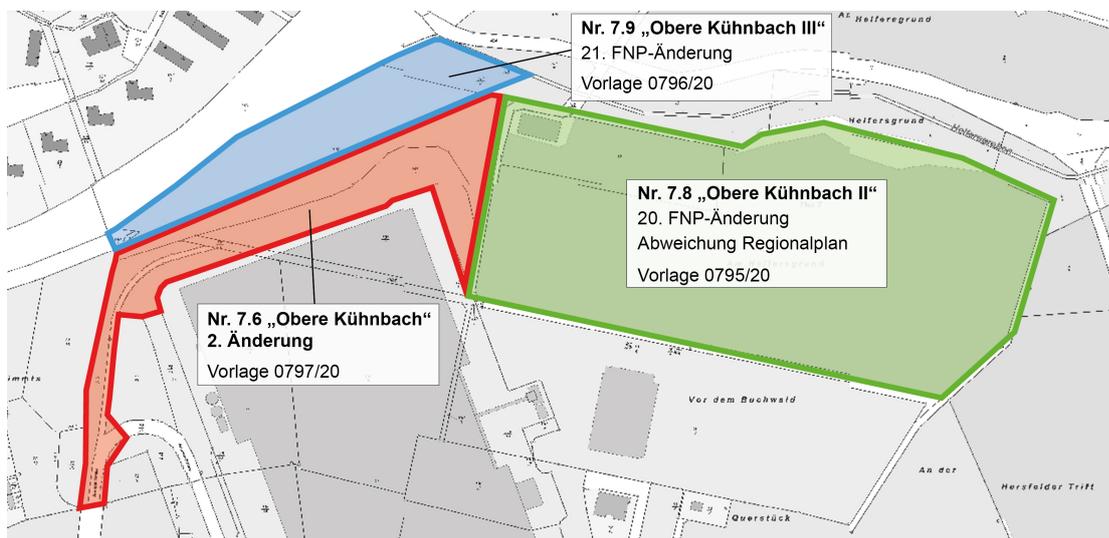


Abbildung 1: Übersicht der Bauleitplanverfahren im Bereich Obere Kühnbach

Beschlussvorschlag:

- 1) Es wird beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB Nr. 7.8 „Obere Kühnbach II“, Gemarkungen Petersberg und Bad Hersfeld aufzustellen.
- 2) Es wird beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des in Ziffer 1 genannten Bebauungsplanes aufzustellen.
- 3) Der Magistrat wird weiterhin beauftragt, bei der oberen Landesplanungsbehörde für den Geltungsbereich ein Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans Nordhessen zu beantragen.

- 4) Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 5) Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan und die 20. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Anlagen:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 14.08.2023

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 11.08.2023