

Beschlussvorlage

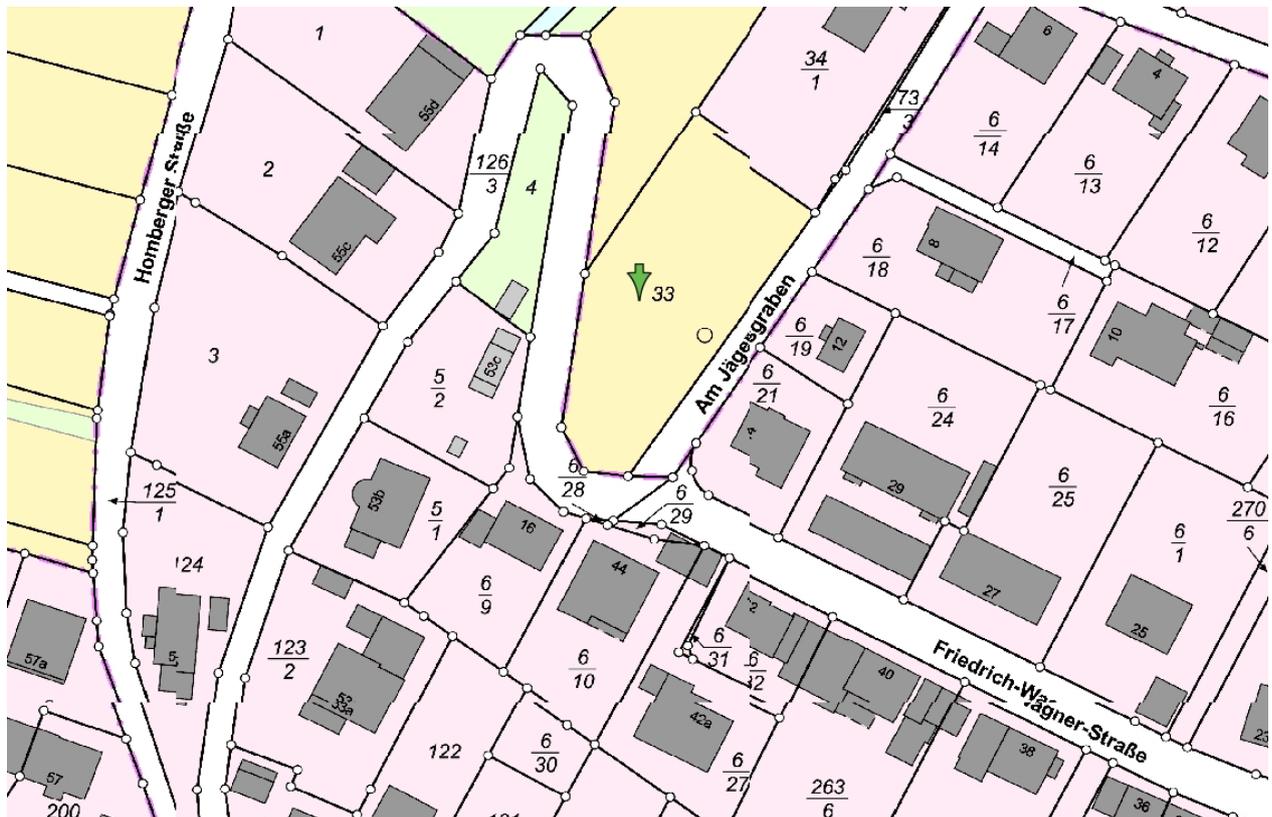
- 0886/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	27.11.2023	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	06.12.2023	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2023	öffentlich / Entscheidung

Betreff: Bauvorhaben "Am Jägersgraben 7" - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sachverhalt:

Ein Investor hat eine Bauvoranfrage für ein Grundstück in der Straße „Am Jägersgraben“ eingereicht (Flurstück 33 der Flur 4 in der Gemarkung Bad Hersfeld). Die Lage des Grundstücks ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht, sodass ein Einfügen in die Umgebung nach § 34 BauGB erforderlich ist. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird jedoch als schwierig eingestuft. Dies liegt zum einen an der ausgeprägten Topografie und zum anderen an den bodenrechtlichen Spannungen, die u.a. durch den schmalen Straßenquerschnitt oder auch durch die Belange des Naturschutzes hervorgerufen werden.

Mit dem Bauvorhaben sollen zehn Wohneinheiten mit den entsprechend benötigten Stellplätzen realisiert werden (siehe Anlage 1). Nach Ansicht der Stadtplanung fügt sich das Vorhaben aufgrund des Ausmaßes der Bebauung nicht in die Umgebung ein und ist somit nicht mit § 34 BauGB zu vereinbaren. Auch die Fachbereiche bewerten das Bauvorhaben aufgrund der vorhandenen Spannungen, insbesondere der verkehrlichen Erschließung, als kritisch. Aus diesem Grund wurde die Bauvoranfrage abgelehnt.

In der Vergangenheit gab es bereits zahlreiche Anfragen und Konzepte zur Bebauung des Grundstücks, welche jedoch nicht umgesetzt wurden. Im Hinblick auf den vorherrschenden Wohnungsmangel in Bad Hersfeld wird die Errichtung von Wohnraum grundsätzlich begrüßt. Im Jägersgraben ist eine Umsetzung unter den genannten Punkten jedoch nur in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes denkbar. Hierauf wurde auch in der Ablehnung der Bauvoranfrage hingewiesen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher den Gremien zur Diskussion vorgelegt. Für die Ausarbeitung der Planunterlagen wäre der Investor zuständig. Die Stadtplanung würde die Gremienarbeit übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Projektplanung:

Nach der Beschlussfassung wird der Investor über das Ergebnis informiert. Sollte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen werden, wird das Bauleitplanverfahren gestartet.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Keine

Beschlussvorschlag:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jägersgraben“ gem. § 12 BauGB werden der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

- 1) Unterlagen zum Bauvorhaben

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 22.11.2023
gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 22.11.2023
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 22.11.2023