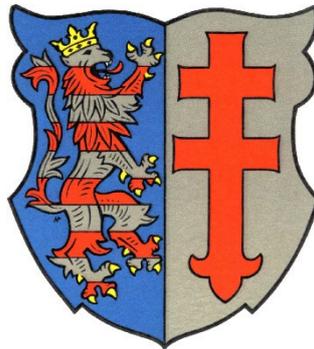


Bebauungsplan SO 5 „Hinter der Kirche“

**der Kreisstadt Bad Hersfeld,
OT Sorga**

3. Änderung



Begründung

31.05.2024

Kreisstadt Bad Hersfeld
Fachbereich Technische Verwaltung
- Stadtplanung -
Breitenstraße 57
36251 Bad Hersfeld

- Teil C Begründung -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.2 Verfahrensstand

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Verkehrserschließung

3.2 Umweltbelange

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt und demnach das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Bauleitplanung dient der Nutzbarmachung von vier Grundstücken – und somit der Nachverdichtung - im Ortsteil Sorga. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist weitestgehend umgesetzt. Für die letzten vier verbliebenen, freien Grundstücke (Flur 12, Flurstücke 87/4, 87/5, 87/6, 87/7) ist keine Mischnutzung denkbar. Die 3. Änderung zum Bebauungsplan SO 5 „Hinter der Kirche“ sieht daher die nachfolgenden geringfügigen Anpassungen vor:

Da in dem derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Plangebiet im Bestand nur Wohngebäude vorhanden sind und auf den vier Grundstücken, die noch unbebaut sind, ebenfalls Wohngebäude geplant sind, wird die Baugebietsausweisung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert.

Um die Bebauung und somit die Entwicklung des Quartiers zu steuern, wurden die Baugrenzen für den Bereich der freien Grundstücke geringfügig angepasst und ein neues Baufenster festgelegt.

Um die Erschließung und sichere Zuwegung zu den vier Baugrundstücken zu sichern, ist im Bebauungsplan eine 5m breite Verkehrsfläche an der westlichen Grenze des Plangebiets angedacht, die auch einen 2m breiten Bereich für Fußgänger vorsieht. Dieser Bereich ist durch eine weiche Separierung von der Fahrbahn zu trennen.

1.2 Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am für den Bebauungsplan SO 5 - 3. Änderung den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gegeben. Die Beteiligung der Behörden und Träger fand zeitgleich statt.

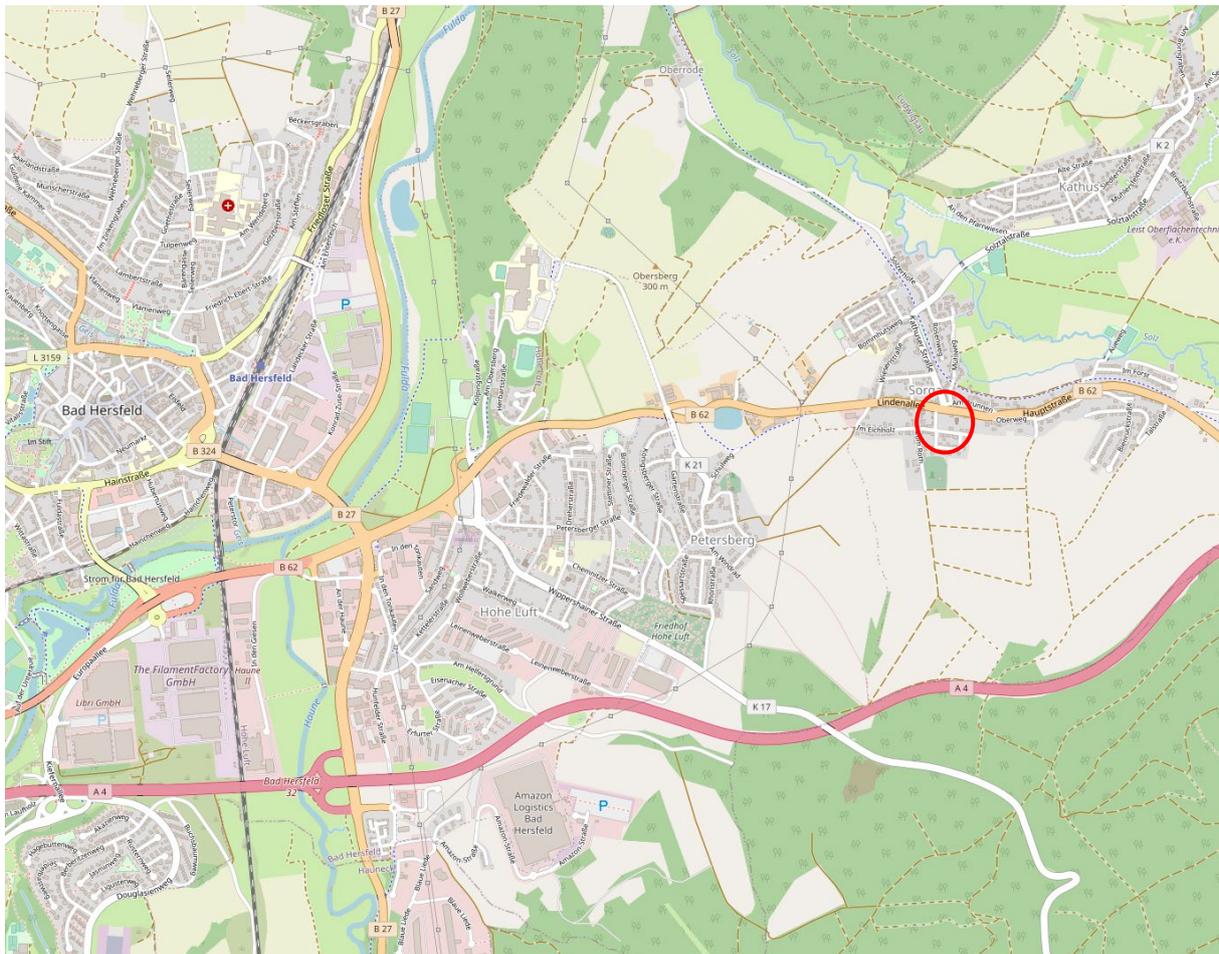
Nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Bad Hersfeld im Ortsteil Sorga. Es beinhaltet die folgenden Grundstück in der Gemarkung Sorga: Flur 12, Flurstücke 61/3, 61/4 und 61/5 sowie die Flurstücke 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 88/3, 88/6, 94/3, 94/5, 94/6, 95/2 und 95/3 der Flur 15. Es hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die öffentliche Straße „Hauptstraße“, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die öffentliche Straße „Über den Gärten“ und im Westen durch eine Wegeparzelle.



Übersichtsplan ohne Maßstab

© OpenStreetMap contributors. Die Daten sind unter der Open Database License verfügbar (siehe: www.openstreetmap.org)

2.2 Planerische Vorgaben

Regionalplan

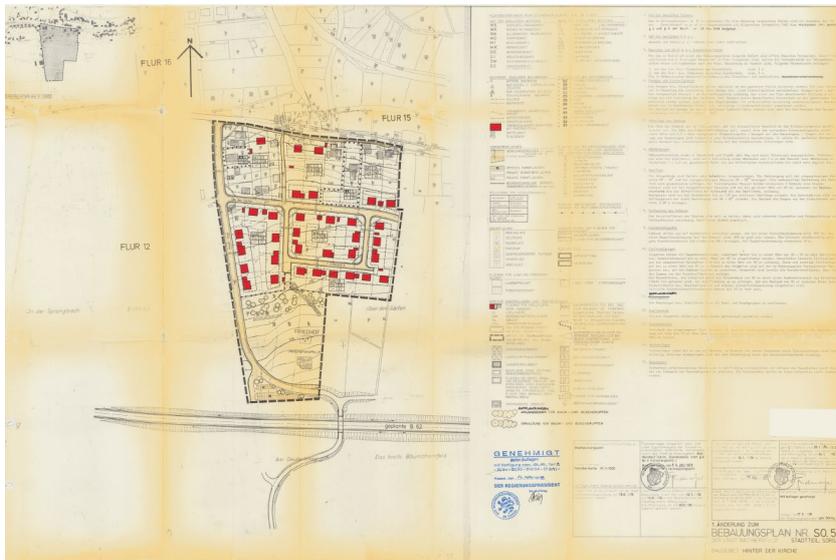
Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

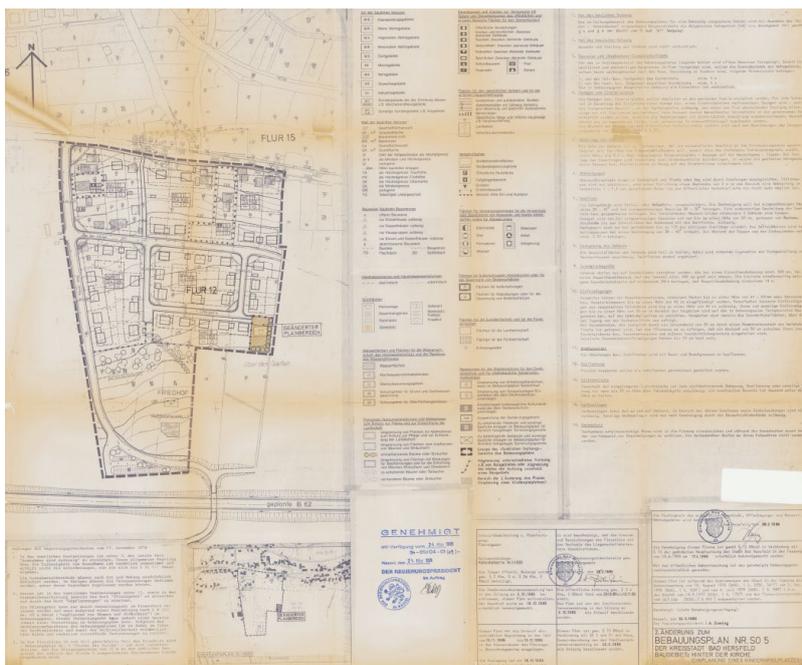
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen sowie das Grundstück der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) mit dem Hinweis auf ein Lokal bedeutsames Kulturdenkmal.

Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SO 5 „Hinter der Kirche“ - 1. Änderung und befindet sich unweit von dem Bereich der 2. Änderung desselben Bebauungsplanes.



Bebauungsplanes SO 5 „Hinter der Kirche“, 1. Änderung



Bebauungsplanes SO 5 „Hinter der Kirche“, 2. Änderung

3. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist vorhanden und bleibt unverändert. Die derzeit unbebauten Flurstücke 87/4, 87/5, 87/6 und 87/7 der Flur 15 in der Gemarkung Sorga werden über die westlich angrenzende Straße erschlossen. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgung.

Wie in Kapitel 1.1 bereits erläutert, erfolgt die Erschließung und Zuwegung zu den vier Baugrundstücken über eine 5m breite Verkehrsfläche an der westlichen Grenze des Plangebiets, die zusätzlich einen 2m breiten Bereich für Fußgänger vorsieht. Dieser Bereich ist durch eine weiche Separierung von der Fahrbahn zu trennen.

3.2 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB wurde darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in dem zur Neufestsetzung vorgesehenen Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen und Vitalisbrunnen“ der Stadt Bad Hersfeld (Quantitative Schutzzone B-neu). In der zukünftigen Heilquellenschutzgebietsverordnung ist als Verbot in der v.g. Schutzzone eine generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund (sowohl Bohrungen als auch Erdaufschlüsse, Baugruben, etc.) von 10 m vorgesehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg bezüglich der wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange zu beteiligen.

Natur- und Landschaftsschutz

Für das Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen Natur-, Landschaftsschutz-, FFH-Gebiete o.ä. betroffen.

Die Teile des Geltungsbereichs der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes SO 5, die von der 3. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.