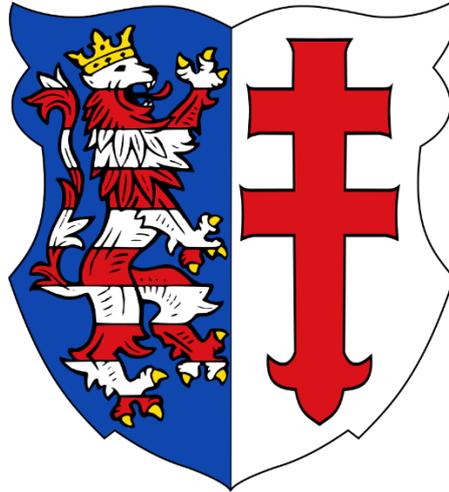


# Bad Hersfeld



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

### Begründung

Stand: 12. November 2024

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
2	VERFAHREN .....	3
2.1	<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</i> .....	3
2.2	<i>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB</i> .....	3
3	VERFAHRENSABLAUF.....	4
4	DAS PLANGEBIET.....	5
4.1	<i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i> .....	5
4.2	<i>Realnutzung</i> .....	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....	5
5.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i> .....	5
5.2	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Bad Hersfeld</i> .....	5
5.3	<i>Bestehendes Planungsrecht</i> .....	5
5.4	<i>Bombenabwurfgebiet</i> .....	6
5.5	<i>Wasserschutzgebiet</i> .....	6
5.6	<i>Altlasten</i> .....	7
6	VORHABENBESCHREIBUNG .....	7
7	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN .....	8
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....	9
8.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i> .....	9
8.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i> .....	9
8.3	<i>Eingriffsregelung</i> .....	12
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
9.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze</i> .....	13
9.2	<i>Erschließung</i> .....	13
9.3	<i>Grünordnung</i> .....	13
9.4	<i>Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien</i> .....	14
9.5	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	14
9.6	<i>Hinweise</i> .....	15
10	VER- UND ENTSORGUNG .....	15
11	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ .....	15
12	KOSTEN .....	15
13	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Projektgesellschaft der Familie Eimer aus Bad Hersfeld beabsichtigt den Neubau eines Wohngebäudes im Vlāmenweg in Bad Hersfeld. Die vorhandene Bebauung soll zurückgebaut werden und durch einen Gebäudekomplex mit vorrangig Einzimmerwohnungen ersetzt werden. Die notwendigen Stellplätze sollen primär in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im Rahmen von diversen Bedarfsanalysen zeigt sich vermehrt, dass in Bad Hersfeld eine hohe Nachfrage nach Appartements mit geringer Grundfläche besteht. Durch die Schaffung von vielen kleinen Wohnungen im Vlāmenweg soll, der Nachfrage entsprechend, Wohnraum in Innenstadtnähe umgesetzt werden.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.11 „Homburger Straße – Dippelstraße“. Das darin ausgewiesene Baufeld sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht den gegenwärtigen Planungen, sodass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich wird.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Vlāmenweg sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur innerörtlichen Entwicklung und bedarfsgerechten Wohnraumschaffung.

## **2 VERFAHREN**

### **2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Verfahren erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Abschluss eines Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Stadt Bad Hersfeld geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

### **2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.19 „Vlāmenweg 31 und 33“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Entwicklung des Standortes geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung im faktischen Zusammenhang bestehender innerörtlicher Bebauungsstrukturen, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt werden kann. Die im § 13a BauGB genannten maßgeblichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Die beabsichtigte Bebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Das Plangebiet gilt als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB und ist zudem faktisch durch den im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Bereich geprägt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben unterliegt das vorliegende Vorhaben allerdings keiner Vorprüfung.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB, den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

### **3 VERFAHRENSABLAUF**

#### **▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für den Verfahrensträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen.

#### **▪ Einleitung des Verfahrens**

Von dem Vorhabenträger wurde ein formloser Antrag auf Einleitung des Verfahrens bei der Stadt Bad Hersfeld gestellt.

#### **▪ Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 22.11.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Es ist vorgesehen, dass der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2024 aktualisiert wird.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB soll, wie auch die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in gleicher Sitzung am 19.12.2024 beschlossen werden.

#### **▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Es ist vorgesehen die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu Beginn des Jahres 2025 durchzuführen.

#### **▪ Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“ ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Magistrat der Stadt Bad Hersfeld und der Projektgesellschaft der Familie Eimer ein Durchführungsvertrag abzuschließen, dessen Regelungen für den Geltungsbereich gelten und die verbindlich innerhalb der festgelegten Fristen umzusetzen sind.

---

Vertragliche Inhalte sind dabei übergeordnete Themen wie z.B. einzuhaltende Baufristen, zu übernehmende Erschließungskosten, technische Anforderungen wie die Entwässerung des Grundstücks, artenschutzrechtlicher Ausgleich und die Bepflanzung. Es werden aber auch konkrete Inhalte festgehalten wie die Anzahl der Wohneinheiten und der Stellplätze. Zudem sind darin Sanktionierungen enthalten, die zum Tragen kommen, sofern Festsetzungen des vorhabenbezogenen BPlans und / oder Regelungen aus dem Durchführungsvertrag nicht beachtet werden.

## **4 DAS PLANGEBIET**

### **4.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet befindet sich am Vlāmenweg, in direkter Nāhe des Kernstadtbereichs, umgeben von vornehmlich weiteren Wohnnutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Flāche von rund 1.800 m<sup>2</sup> die Flurstücke Nr. 133/1, 134/1 sowie 132/4 der Flur 35, Gemarkung Bad Hersfeld.

### **4.2 Realnutzung**

Der Geltungsbereich umfasst zurzeit zwei Wohngebāude sowie eine groÙe Doppelgarage. Das Grundstück wird über den Vlāmenweg über eine Zufahrt auf Hōhe der Doppelgarage erschlossen.

Die sonstigen Grundstückerflāchen sind unbebaut und werden als Gartenflāchen genutzt. Innerhalb dieser Freiflāchen bestehen einige Gehölze und Strāucher.

Zudem weist das Gelānde eine topografische Neigung auf. Das Gelānde steigt von Sūdwesten nach Nordosten an. Zwischen dem sūdöstlichsten und dem nordöstlichsten Punkt liegen knapp 9 m Hōhenunterschied.

Die nāhere Umgebung ist ebenfalls von Wohnnutzungen und Mehrfamilienhāusern geprāgt.

## **5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **5.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Im Regionalplan 2009 (rechtskrāftig seit dem 15. Mārz 2010) sind die Flāchen am Vlāmenweg als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen.

### **5.2 Flāchennutzungsplan der Stadt Bad Hersfeld**

Der Flāchennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Hersfeld (rechtswirksam seit 13.10.2009) stellt das Grundstück als Gemischte Bauflāche dar, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden kann.

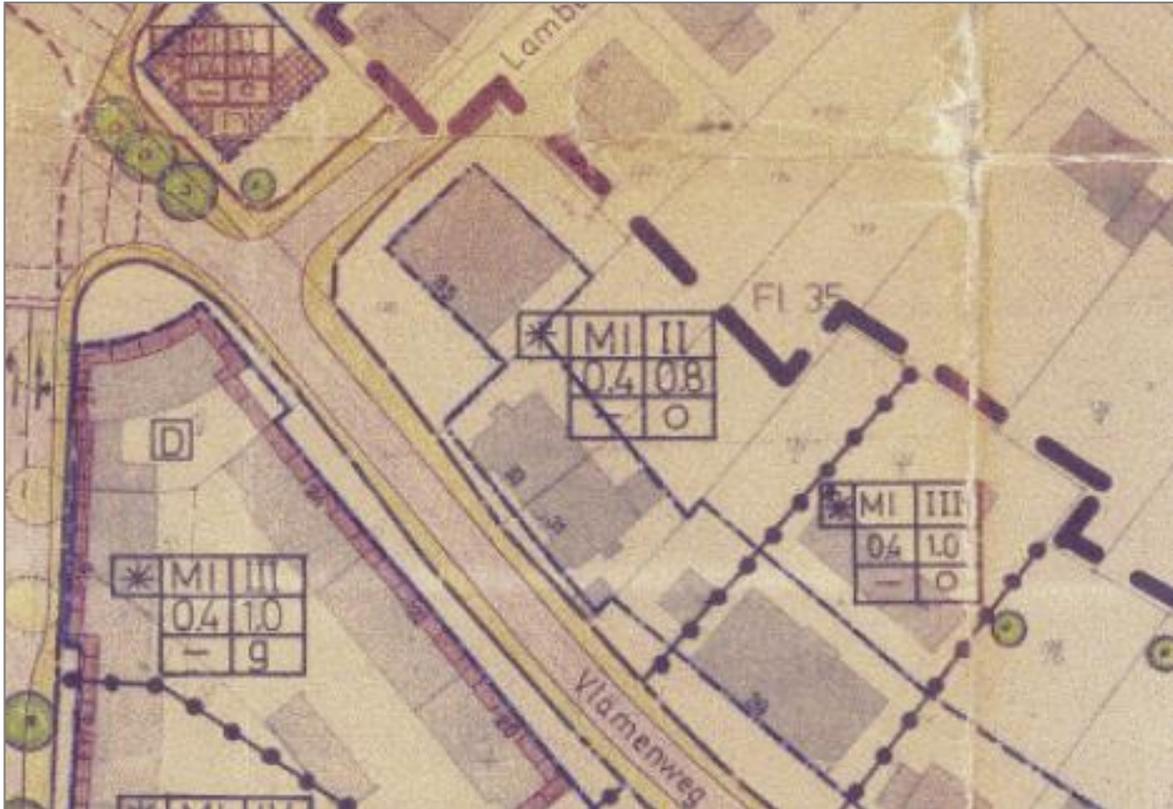
### **5.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt zum grōÙten Teil innerhalb des rechtskrāftigen Bebauungsplan Nr. 4.11 „Hombberger StraÙe - DippelstraÙe“ (rechtskrāftig seit dem 01.07.1986). Dieser setzt für das betreffende Grundstück ein Mischgebiet, zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 sowie eine offene Bauweise fest. Ein Baufeld wird entlang des Vlāmenweg in etwa einer Bebauungstiefe ausgewiesen. Direkt östlich an das betreffende Grundstück angrenzend sind bereits drei Vollgeschosse zulāssig.

Da aufgrund von Abweichungen sowohl bzgl. Art als auch bzgl. MaÙ der baulichen Nutzung eine Änderung des Planungsrechts notwendig wird, werden im Rahmen des vorliegenden

Bauleitplanverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festlegungen aufgehoben, die Plangebietsflächen städtebaulich neu geordnet und der Standort durch qualifizierte planungsrechtliche Festsetzungen in seiner Entwicklung auf ein umfeldverträgliches Maß beschränkt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“ außer Kraft.



#### 5.4 Bombenabwurfgebiet

Mit Stellungnahme vom 31.10.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64283 Darmstadt mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### 5.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes *HQS Lullusbrunnen*. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone B-neu des sich im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes *HQSG Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen*.

## 5.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine bestätigten Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

## 6 VORHABENBESCHREIBUNG

Die folgende Vorhabenbeschreibung ist der Baubeschreibung des Architekten Markus Wachtel entnommen:

Die Projektgesellschaft der Familie Eimer aus Bad Hersfeld planen am Vländenweg 31 + 33 ein Wohngebäude mit Tiefgarage zu errichten.

Auf dem Grundstück stehen zurzeit zwei Wohngebäude und eine große Doppelgarage, die im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden sollen. Das Grundstück hat einen großen Garten, der aber nicht mehr als Versorgungsgarten genutzt wird. Bei den Gebäuden besteht ein großer Sanierungsstau, so dass die Überlegung aufkam, mit einem stadtnahen Neubau das Grundstück besser ausnutzen zu können.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist die THW - Mittelhessen, dort werden viele Studenten unterrichtet, die als potenzielle Mieter in Betracht kommen.

Geplant sind 35 Wohnungen, davon sind 21 Wohnungen, die eine Größe von 54 qm und weniger haben. Diese 21 Wohnungen sind für Studenten und ältere Einzelpersonen besonders geeignet. Die genaue Wohnungsanzahl wird im Durchführungsvertrag verankert. Sollten Änderungen vorgenommen werden, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Büronutzung oder eine Arztpraxis, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, im Gebäude zu integrieren, muss lediglich der Vertrag geändert werden und nicht der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Das Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Darüber hinaus ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit PKW- und Fahrrad-Stellplätzen geplant. Im Außenbereich sind weitere oberirdische PKW-Stellplätze geplant.

Das Gebäude soll massiv errichtet werden, entweder mit einer Wandstärke von 42 cm oder mit einem Mauerwerk mit Vollwärmeschutz. Lediglich das zurückspringende Dachgeschoss wird aus statischen Gründen vermutlich in einer Holzkonstruktion errichtet werden.

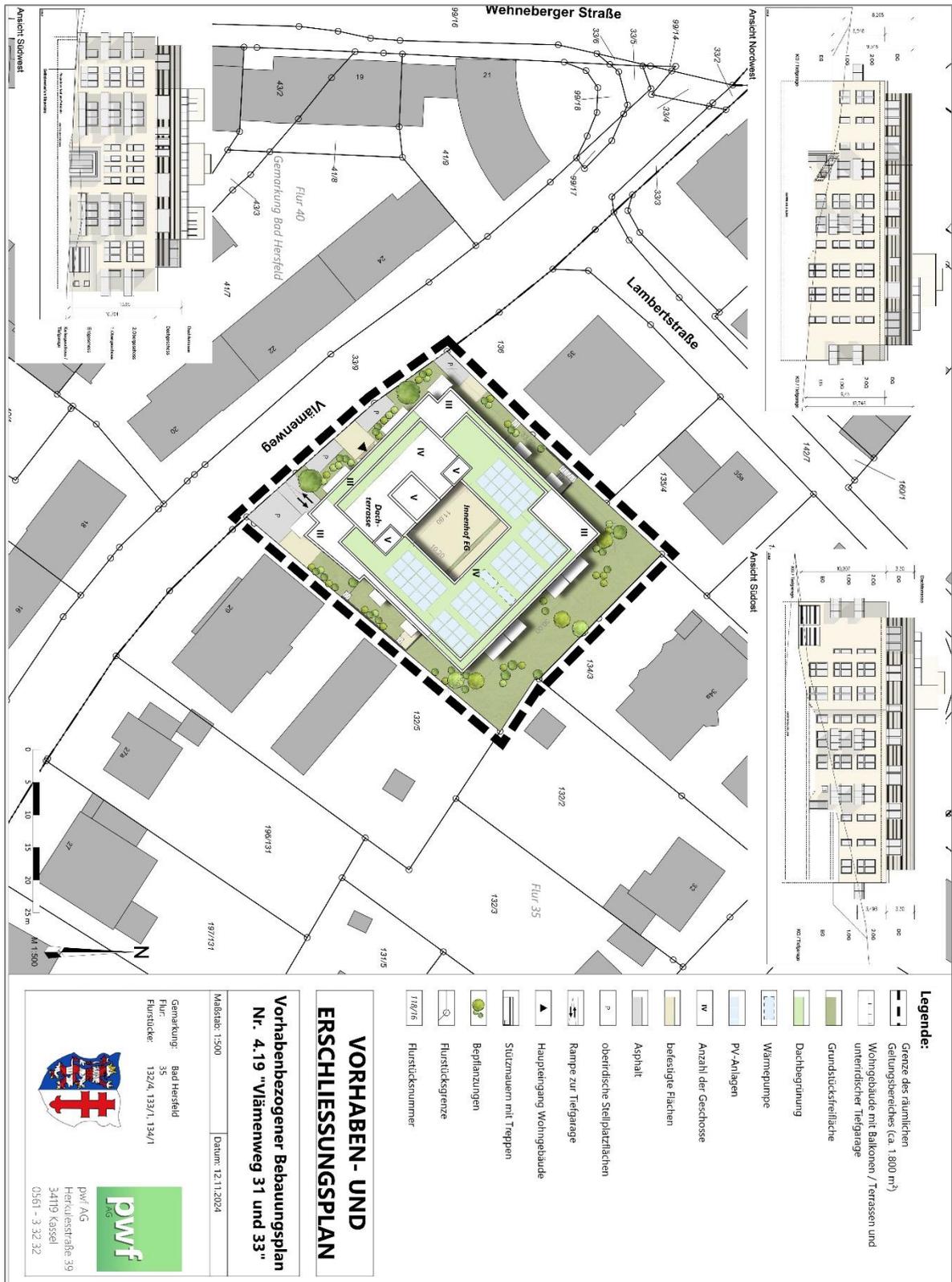
Die Wohnungen erhalten größtenteils Balkone. Die Balkone erhalten eine Balkonbrüstung aus Glas. Auf dem Flachdach wird darüber hinaus noch eine größere Terrassenfläche angeboten.

Die Fassade besteht in den drei Vollgeschossen aus einer hellen Putzfassade.

Der Energiestandard soll sich an einem Effizienzhaus orientieren. Das Gebäude soll eine Photovoltaikanlage erhalten und die Flächen des Daches werden begrünt. Die Beheizung des Gebäudes soll voraussichtlich durch eine Luftwasserwärmepumpe erfolgen, die auf dem Dach positioniert werden soll.

Das Gebäude erhält einen Aufzug, so dass auch ältere und eingeschränkte Personen diese Wohnungen mieten könnten.

## 7 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



unmaßstäblich verkleinert

## **8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

### **8.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Der vorliegende Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 1.800 m<sup>2</sup> und umfasst Teilflächen des bereits rechtskräftigen BPlans Nr. 4.11.

Die vorhandenen Gebäude, Zufahrten usw. werden im Rahmen der Baumaßnahme zurückgebaut; die gärtnerisch genutzten Freiflächen werden neu geordnet. Die durch Hochbauten maximal überbaubare Grundfläche beträgt 1.000 m<sup>2</sup>; durch Stellplätze, Nebenanlagen und Umfahrungen ist eine Überschreitung dieser Grundfläche um max. 270 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die maßvolle Nachverdichtung im Kontext bereits ausgeprägter Siedlungsflächen erfüllt. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung eines gebäudebezogenen Baufeldes in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß unter Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur begrenzt.

#### Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung von Hochbauten mit Tiefgarage sowie die Versiegelung und Befestigung der Erschließungsflächen grundlegend vorbereitet. Diese Eingriffe werden zunächst durch maßgebliche Festsetzungen z.B. zur Überbauung, zu Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt. Weiterhin wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

Aufgrund der Topografie des Grundstücks wird das Gebäude im Erdgeschossbereich noch ein Stück weit eingegraben. Zudem wird durch die Tiefgarage auch ein notwendiger Eingriff in die Tiefe des Bodens stattfinden müssen. Überbleibender Boden wird vom Grundstück weggefahren. Inwieweit dieser Boden auf anderen zeitgleich stattfindenden Baustellen wiederverwertet werden kann, wird in den nächsten Planungsphasen geprüft.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (sogen. Bodenschutzklausel) vorgegeben und durch gesetzgeberische Hinweise konkretisiert. Durch die Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird eine verdichtete Bebauung angestrebt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

### Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Dies begründet sich ebenso durch die bereits erforderliche Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser im Rahmen formell-rechtlicher Normierungen. Die Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung des Grundstücks i.V.m. den Vorgaben zur Dachbegrünung führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Des Weiteren wird zeitnah ein Bodengutachten erstellt. Dieses soll auch Empfehlungen zum Umgang mit ggf. anstehendem Schichtenwasser treffen.

### Schutzgut Pflanzen / Flora

Die Auswirkungen auf vorhandene Pflanzen sind als hoch zu beschreiben. Durch den Abriss sowie Neubau werden sämtliche Hochstämme, Sträucher etc innerhalb des Grundstücks entfernt werden müssen. Auch im Zuge der Baustellentätigkeiten wird kein Erhalt von Gehölzen technisch möglich sein. Durch die Festsetzungen von neu anzupflanzenden Gehölzen, zur Mindestdurchgrünung der Freifläche sowie zur Dachbegrünung soll dieser hohe Eingriff auf dem Grundstück wieder ausgeglichen werden.

### Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht ersichtlich. Es handelt sich bereits um ein von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägtes Quartier im innerstädtischen Bereich. Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden motorisierte Verkehrsbewegungen stattfinden; zum größten Teil befinden sich die Kfz-Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage, sodass keine Beeinträchtigungen durch parkende Kfz oder sogenannten Parksuchverkehr in der direkten Nachbarschaft zu erwarten sind. Über die vorhandene Gemeindestraße können die aus dem Plangebiet einhergehenden Verkehre sicher aufgenommen werden. Eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und in Anlehnung an den bisherigen Planstand nicht zu erwarten.

### Schutzgut Kultur & Sachgüter

Die denkmalgeschützten Belange sind am Standort des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Boden-, Kultur- oder Sachdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden / bekannt. Die Denkmalschutzbehörden werden im Aufstellungsverfahren eingebunden.

### Artenschutz

Die folgenden Aussagen sind aus der Faunistischen Habitatpotentialanalyse des Büros für angewandte Ökologie und Faunistik BÖF-naturkultur (Stand November 2024) entnommen:

*Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum **Konflikte** mit dem Artenschutz entstehen können.*

*Die in Gebäuden lebenden Vögel nutzen den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche und können in den Bereichen des Daches Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden.*

---

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** sowie der **Haselmaus ist aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen**.

Für Fledermausarten **gibt** es im Planungsraum **Quartierpotential**. Dieses liegt in den Bereichen der Dächer des alten Doppelhauses. Aufgrund defekter Ziegel oder Holzbretter werden Zugänge in den Dachbereich ermöglicht.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Einschätzung und die Beschreibung möglicher Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise zu verstehen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Um die Tötung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sollte der Abriss des Gebäudes und Eingriffe in die Gärten im Zeitraum zw. 01.11. – 28./29.02. durchgeführt werden. Sollten diese Arbeiten während der Wintermonate nicht durchführbar sein, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Hohlräume der Dächer bis zum 29.02. unzugänglich gemacht und alle Sträucher entfernt werden. Die Vergrämung im Dachbereich lässt sich durch das Abhängen mit engmaschigen Netzen des kompletten Daches, sowie der Dachkante umsetzen. Alternativ können vorhandene Spalten auch mit Bauschaum ausgespritzt oder mit Brettern versiegelt werden. Die Wirksamkeit sollte von einem Fachbüro überprüft werden. Sollten die Vermeidungsmaßnahmen nicht rechtzeitig erfolgen, so ist nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde ein Verschluss bis spätestens zum 15.03 fachlich vertretbar. Bei einem Verschluss nach dem 15.03. müssen zuvor jedoch Ausflugsbeobachtungen stattfinden, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse ausschließen zu können. Die Ausflugsbeobachtungen sollten wenige Abende vor den Vermeidungsmaßnahmen (Verschluss) durchgeführt werden. Für den Fall, dass pot. geeignete Lebensstätten nicht verschlossen werden, sind kurz vor dem Zeitpunkt der Gerüstaufstellung bzw. dem Baubeginn, Ausflugsbeobachtungen für Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Sollte hierbei eine genutzte Lebensstätte festgestellt werden, sind die Arbeiten zu stoppen bis durch ein Fachbüro nachgewiesen wurde, dass die Brut- bzw. Aufzuchtzeit abgeschlossen ist und kein Konflikt mehr besteht.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Um eine erhebliche Störung von Fledermäusen sowie Vögeln und ihrer Fortpflanzungsstätten (Nester) zu vermeiden, sollte der Abriss, zw. 01.10. – 28./29.02. durchgeführt werden. Sollten die Arbeiten nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden können, ist sicherzustellen, dass Dach, sowie Dachkante bis zum 29.02. nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde spätestens bis zum 15.03. unzugänglich gemacht werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von **potentiellen sowie zuvor genutzten** Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist zu kompensieren.

Durch den Abriss gehen temporär oder sogar permanent genutzte Brutplätze für gebäudebewohnende Vogelarten (bspw. Haussperlinge) sowie Sommerquartiere für Fledermäuse verloren.

Als Kompensation für diese Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen wird die Montage von künstlichen Vogelnist- bzw. Fledermauskästen erforderlich. Es wird empfohlen den Verlust durch **2 Sperlingskästen (3-fach)**, **2 Halbhöhlen-Nisthilfen** sowie **2 Fledermaus-Flachkästen** auszugleichen. Für die Montage der künstlichen Lebensstätten sind Gehölze im Umfeld oder aber der Neubau geeignet.

*Die Montage der Kästen sollte in einem witterungsgeschützten Bereich (bspw. im Bereich des Dachüberstandes) mit südöstlicher oder östlicher Exposition montiert werden.*

*Die geeignete Lage und Anbringung der künstlichen Nist- und Quartierhilfen sollte in Abstimmung mit einem Fachbüro bzw. der UNB erfolgen.*

### **8.3 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

---

## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Dem Vorhaben entsprechend, wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung der Baugrenze sowie der maximal zulässigen Grundfläche des Gebäudes orientiert sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung, und erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Bad Hersfeld. Die Abstandsflächen nach HBO zu den benachbarten Gebäuden werden eingehalten. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche inkl. Überschreitung ist eine für ein Allgemeines Wohngebiet erhöhte Ausnutzung der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. Orientierungswerte nach § 17 BauNVO). Diese Überschreitung wird hier u.a. aufgrund der erforderlichen Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen etc. für Geschossbauten unter gleichzeitiger Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus benötigt.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse erfolgte in einer städtebaulich verträglichen Einfügung in Anlehnung an den umgebenden baulichen Bestand sowie in Anpassung an die Neubauplanungen der Vorhabenträgerin.

### 9.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt vorrangig über eine eigenständige Zufahrt am Vlāmenweg, über die eine direkte Zuwegung in die vorgesehene Tiefgarage sichergestellt ist. Pkw- sowie Fahrradabstellplätze sind primär unterirdisch vorgesehen; einige wenige Stellplätze sollen oberirdisch hergestellt werden. Die genaue Anzahl an Pkw- sowie Fahrradabstellplätzen orientiert sich an der konkreten Anzahl an Wohneinheiten etc.. Daher wird die Zahl der benötigten Stellplätze ebenfalls im Durchführungsvertrag festgehalten. Bei einer ggf. notwendigen Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Hersfeld, werden die restlichen Stellplätze entsprechend abgelöst.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bad Hersfelder Innenstadt sowie zum Bahnhof. Beides ist fußläufig in etwa 10 Gehwegminuten zu erreichen. Ein Anschluss an das lokale und entsprechend hierüber an das regionale ÖPNV-Netz ist durch verschiedene Haltestellen mit unterschiedlichen Bus- und Zugverbindungen gegeben.

### 9.3 Grünordnung

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch geeignete Maßnahmen abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern; z.B. durch die Minimierung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Oberflächenmaterialien sowie gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereich anstelle von Stein- und Schottergärten. Ferner dienen die Vorgaben dem Artenschutz sowie der Minimierung hinsichtlich mikroklimatischer Auswirkungen.

#### Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und Reduzierung überbauter Bereiche ist die Herstellung von mindestens 530 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche als Grün- bzw. Gartenfläche vorgesehen, sodass die Beanspruchung des Schutzgutes Boden, in Abwägung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

#### Pflanzung von Laubgehölzen

Es ist eine Anpflanzung von mindestens 7 Laubbaumhochstämmen und 20 Sträuchern auf dem Grundstück festgesetzt, um ein Mindestmaß an raumwirksamen Grünstrukturen auf dem Grundstück zu sichern. Durch diese Maßnahmen wird die umgebende Gebietscharakteristik unterstützt, das Grundstück bzw. der Freiraum gegliedert sowie durch ein Mindestmaß an Durchgrünung ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt.

#### Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

#### Dachbegrünung

Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken, Staub und CO<sub>2</sub> in der Luft binden und filtern sowie Regenwasser zurückhalten und/oder versickern. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind bspw. erforderliche Technikanlagen (wie Fahrstuhlüberhänge, Kühl- und Lüfttechnik, Anlagen zur Kommunikation), Dachflächen, welche als Terrasse genutzt werden, Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke) sowie Vordächer und Eingangsüberdachungen und Dachflächen von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen).

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen können grundsätzlich durch Aufständierungen sehr gut auf begrünten Dachflächen synergetisch betrieben werden.

### **9.4 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien**

Gemäß Festsetzung sind im Geltungsbereich bei der Neuerrichtung von Gebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 20 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden zu errichten.

Die getroffene Festsetzung folgt dem Leitbild der Klimaneutralität. Rechtlich ergeht aus dem Zwang zur Schaffung der technischen Anlagen kein Nutzungszwang. Ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang oder Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen werden daher im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Hersfeld und dem Vorhabenträger fixiert.

### **9.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Nutzung orts- und umweltverträglich am Standort einzufügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgen zusätzlich mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen, den Standplätzen für Abfallbehälter sowie bezüglich der Vorgartenbereiche dienen insbesondere der städtebaulichen Integration in die benachbarte Umgebung entlang des Vlāmenwegs. Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere.

## 9.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Bestand bereits sichergestellt. Inwieweit die Kapazitäten für die zusätzlichen Wohneinheiten sowie ggf. die Einspeisung aus den PV-Dachflächenanlagen ausreichend dimensioniert sind, wird in den weiteren Planungsschritten geprüft und mit den entsprechenden Betreibern abgestimmt.

## 11 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung nach Maßgabe der §§ 45ff BauGB werden angestrebt. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.800 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet – mehrgeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage		
- überbaubar durch Hochbauten (GR)	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	
- überbaubar durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten	ca. 270 m <sup>2</sup>	
- Vegetationsfläche	ca. 530 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>		<b>ca. 1.800 m<sup>2</sup></b>

## 12 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin; dies wird über den zwischen der Stadt Bad Hersfeld und der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

## 13 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“

- werden zwei sanierungsbedürftige und energetisch nicht mehr zeitgemäße Bestandsgebäude mit Garagen zurückgebaut und ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage städtebaulich angemessen errichtet;
- entsteht weiterer Wohnraum in attraktiver Lage innerstadtnaher Lage von Bad Hersfeld
- werden real notwendige Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt;
- wird zwar ein Großteil des Grundstücks versiegelt; zeitgleich werden aber auch neue Grünstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen entwickelt, mit der Dachbegrünung ein Beitrag zum Mikroklima und mindestens Erhalt des bestehenden Wasserkreislaufs geschaffen sowie mit der Nutzung von hauseigenen Solarstrom ein Beitrag zur Klimaneutralität geleistet.

