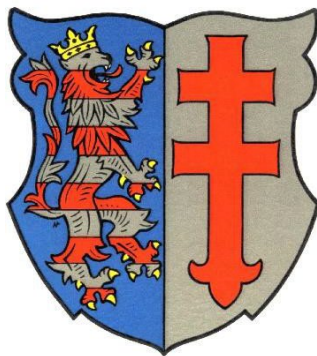


# 22. Flächennutzungsplanänderung

## „Waisenhaus“ der Kreisstadt Bad Hersfeld



### Begründung

08.11.2024

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

**- Begründung -**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans.....	3
1.2 Verfahrensstand.....	3
<b>2. SITUATIONSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
2.2 Planerische Vorgaben.....	5
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1 Verkehrserschließung .....	6
3.2 Ver- und Entsorgung .....	6
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
<b>4. KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>6</b>
4.1 Heilquellenschutzgebiet.....	6
4.2 Altlasten.....	6

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans

Die im Bestand bebaute Fläche des alten Waisenhauses soll umgenutzt werden, wofür auch die Regionalplanung ihre Zustimmung signalisiert hat. Das Gebäude soll eine neue Nutzung und Verwendung als „Jugendarbeit/ Schulungszentrum mit Sozialcharakter“ finden. Damit dies geschehen kann, muss eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden, denn der Planbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan von 2009 als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

### 1.2 Verfahrensstand

#### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Bad Hersfeld gefasst.

#### Frühzeitige Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat zur Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für das Bauleitverfahren in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden in der Technischen Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld, Bereich Stadtplanung ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat zur Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für das Bauleitverfahren in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden in der Technischen Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld, Bereich Stadtplanung ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

#### Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes hat zur Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für das Bauleitverfahren in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden in der Technischen Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld, Bereich Stadtplanung ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

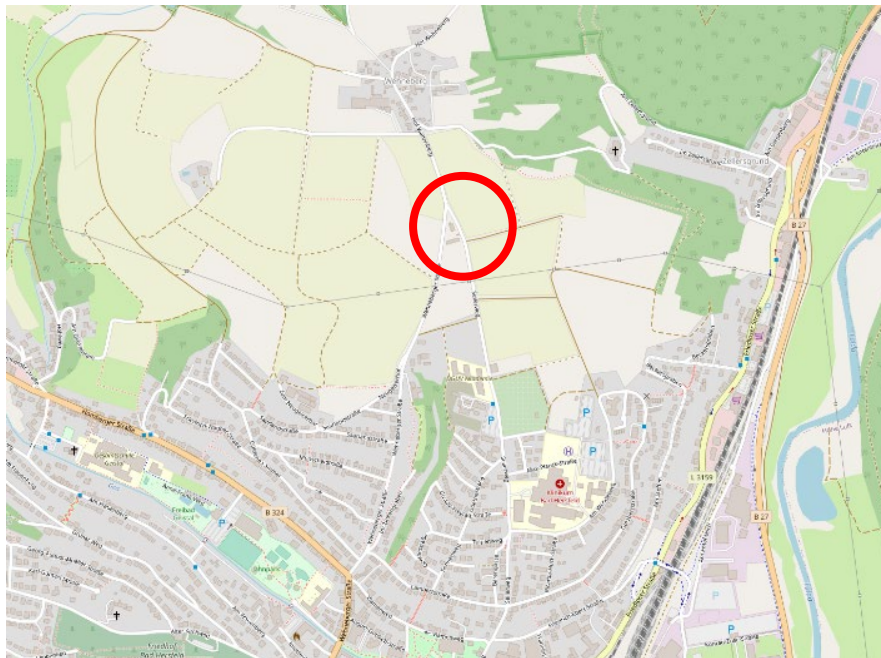
#### Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss gem. § 6 Abs. 5 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am..... .

## 2. SITUATIONSBESCHREIBUNG

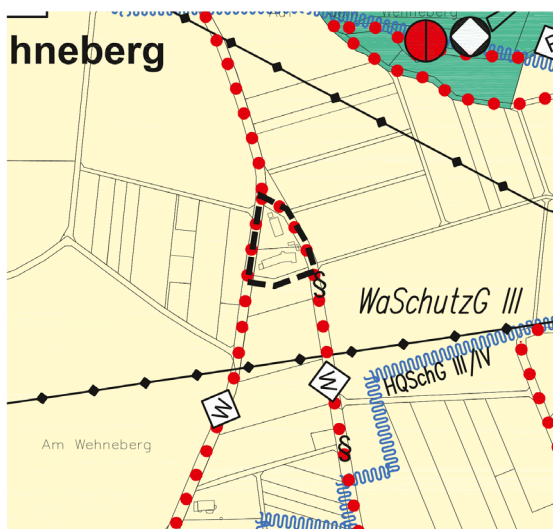
### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 5, welche in der Gemarkung Bad Hersfeld liegen. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3.715 m<sup>2</sup>. Derzeit ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Er befindet sich zwischen der Wehneberger Straße und dem Seilerweg.

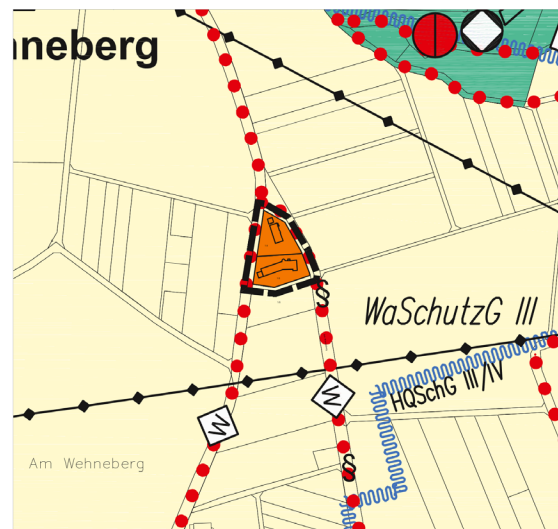


Verortung des Plangebiets, ohne Maßstab

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



Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

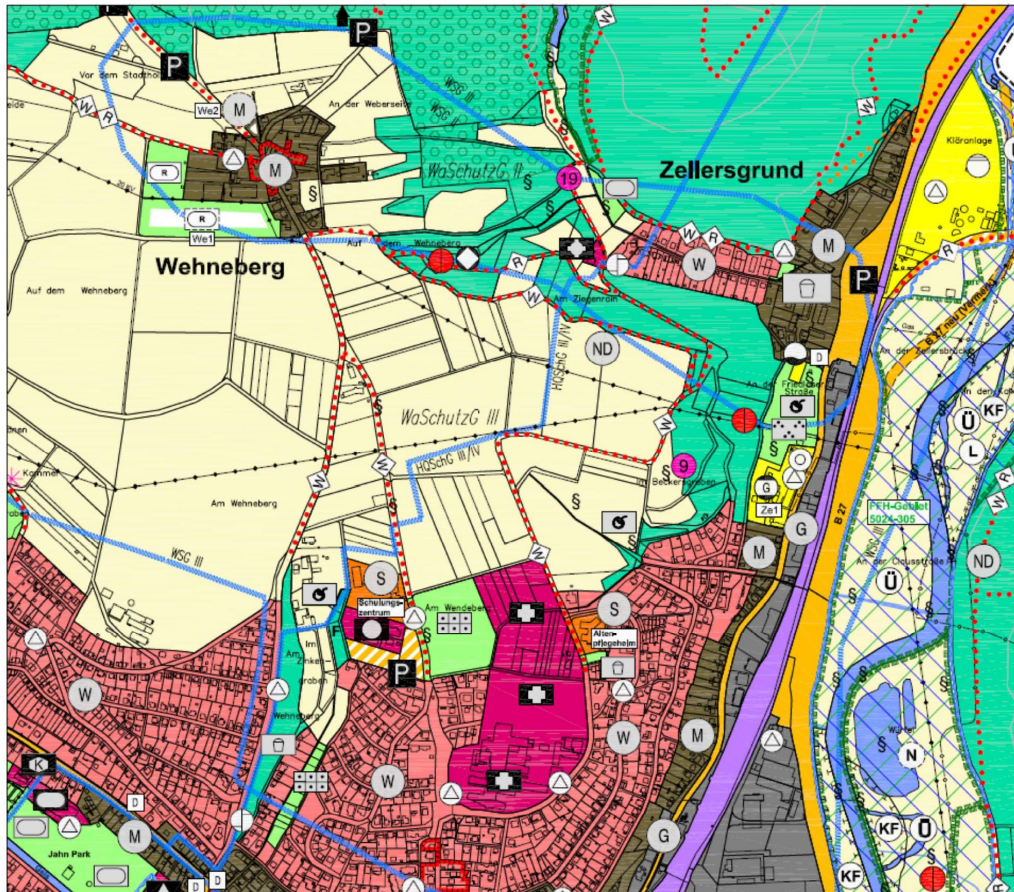


Neue Ausweisung im Flächennutzungsplan

## 2.2 Planerische Vorgaben

### Flächennutzungsplan

Für die oben genannten Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 5 existiert der Flächennutzungsplan Bad Hersfeld, der seit dem 13.10.2009 rechtskräftig ist.



Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Das nördlich der Kernstadt Bad Hersfeld und dem Wehneberg befindliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und in Teilen als Fläche für Wanderwege und als Erschließungsstraßen zum Wehneberg.

Die Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 5 sind in dem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, welche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Jugendarbeit/ Schulungszentrum mit Sozialcharakter“ umgewandelt werden soll.

Weder das gesetzlich geschützte Biotop, die Baumallee, noch die Straßenführung wird durch die geplante Umnutzung des genannten Geltungsbereiches beeinträchtigt.

Die östlich des Geltungsbereiches ausgewiesene Fläche zum Schutz von gesetzlichen Biotopen bleibt unbeeinträchtigt. Weitere naturschutzfachliche Probleme treten nicht auf.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich ist bereits durch den Seilerweg, die Wehneberger Straße und den Hof Wehneberg erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs soll zur Entlastung des Seilerwegs primär über die Wehneberger Straße erfolgen.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den jeweiligen Erschließungsstraßen angeschlossen. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehende Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

#### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Jugendarbeit/ Schulungszentrum mit Sozialcharakter“ festgelegt.

### **4. KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **4.1 Heilquellenschutzgebiet**

Der Planungsbereich der o. a. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich in der Weiteren Schutzzone des durch Verordnung vom 31.08.1911 rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Hersfeld. In dem nach Novellierung festzusetzenden Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen und Vitalisbrunnen“ liegt die Änderungsfläche in der quantitativen Schutzzone B (äußere Zone). 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, darüber hinaus ist das Einleiten von flüssigen Stoffen in Tiefen von mehr als 10 m unter Gelände (ohne Ausnahmen) in der Regel nicht oder nur mit besonderen Schutzmaßnahmen tragbar.

Es wird gemäß § 52 Abs. 3 WHG darauf hingewiesen, dass (wasser-) behördliche Entscheidungen auch außerhalb von Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten ergehen können, wenn andernfalls der Schutz der Wassergewinnungsanlagen (bzw. „der mit der Wasserschutzgebietsfestsetzung verfolgte Zweck“) gefährdet wäre.

#### **4.2 Altlasten**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Restbelastungen bereits sanierter Bodenveränderungen in dem Plangebiet verblieben sind, wird besonders auf die Mitwirkungspflicht nach § 4 HAItBodSchG hingewiesen.

Ergeben sich im Zuge des Vorhabens oder anlässlich von Bodeneingriffen weitergehende Hinweise die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen können, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.