

Beschlussvorlage

- 1314/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	02.06.2025	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	18.06.2025	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2025	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.2.3 "Stiftsbezirk" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch)**

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.2.3 „Stiftsbezirk“ verfolgt zwei zentrale Ziele: Zum einen soll sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Funktionsgebäudes für die Bad Hersfelder Festspiele schaffen, zum anderen dient sie der Anpassung des Bebauungsplans an die bestehenden städtebaulichen Gegebenheiten.

Das Funktionsgebäude soll auf dem Gelände des ehemaligen Zollhauses errichtet werden und stellt ein bedeutendes Projekt für die kulturelle Entwicklung der Stadt dar. Damit dieses Vorhaben baulich umgesetzt werden kann, müssen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans im betroffenen Bereich entsprechend angepasst werden. Die Baugrenze und die Höhenentwicklung des Neubaus des Funktionsgebäudes für die Bad Hersfelder Festspiele im Vergleich zu dem bestehenden ehem. Zollgebäude wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Der Neubau des Funktionsgebäudes ist mit zwei Vollgeschossen und einem zu den darunterliegenden Geschossen rückversetztem Staffelgeschoss vorgesehen.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Planüberarbeitung auch Festlegungen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs überprüft. Dort zeigen sich Abweichungen zwischen den ursprünglichen Planvorgaben und der heutigen baulichen Realität. Ziel ist es, diese Diskrepanzen zu korrigieren und die planungsrechtliche Grundlage an die tatsächliche Nutzung anzupassen. Vorgesehen sind hierbei unter anderem:

- die Änderung der zulässigen Nutzung im Bereich der bestehenden Seniorenresidenz (von kirchlichen zu sozialen Zwecken),

- die Anpassung von Baugrenzen,
- die Aktualisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie
- die Überprüfung und Fortschreibung der vorhandenen Baumstandorte.

Mit der Bebauungsplanänderung wird somit eine verlässliche Grundlage geschaffen, um einerseits das neue Funktionsgebäude zu realisieren und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bestand langfristig zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung wurden durch den Fachbereich Technische Verwaltung – Stadtplanung erarbeitet. Auch die weiteren Verfahrensschritte werden intern durchgeführt, sodass keine externen Planungs- oder Dienstleistungsaufträge erforderlich sind. Es entstehen lediglich Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Bekanntmachungen im Rahmen des Verfahrens.

Projektplanung:

Mit dem Beschluss zur Aufstellung und zum Entwurf des Bebauungsplans werden die entsprechenden amtlichen Bekanntmachungen veranlasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingeleitet.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt, ohne Umweltbericht nach § 2a, ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und ohne Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Der Bebauungsplan umfasst einen bereits bebauten Bereich und dient der städtebaulichen Neuordnung im Bestand. Durch die angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Gleichzeitig tragen verkleinerte Baufenster im Bereich der Eichhofstraße/ Fuldastraße dazu bei, eine Bebauung der rückwärtigen Freiflächen zu verhindern und den grünen Charakter der Innenbereiche zu erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden überprüft, aktualisiert und zielgerichtet ergänzt. Während sich die ursprünglichen Vorgaben überwiegend auf den Erhalt und Schutz bestehender Bäume konzentrierten, wurden ergänzend weitere Anforderung zur Begrünung aufgenommen. Diese umfassen insbesondere Regelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Bepflanzung von Freiflächen sowie die Begrünung von flachgeneigten Dächern.

Im Bereich des geplanten Funktionsgebäudes steht aktuell eine Linde, deren Erhalt ursprünglich fest eingeplant war. Neuere Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass der Baum von einem Brandkrustenpilz befallen ist, einem Pilz, der das Holz stark zersetzt. Da die Holzzersetzung bereits weit fortgeschritten ist, kann die Linde

nicht erhalten werden. Aus diesem Grund wurde die Linde in der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.2.3 „Stiftsbezirk“ wird der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Anlagen:

- 1) Bebauungsplan Nr. 13.2.3 „Stiftsbezirk 1. Änderung – Entwurf
- 2) Begründung zum Bebauungsplan – Entwurf

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 27.05.2025

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 27.05.2025

gez. Altmann, Andreas (Klimaschutz (K)) am 28.05.2025

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 27.05.2025