

Beschlussvorlage

- 1389/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	08.09.2025	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	24.09.2025	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	02.10.2025	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 4.19 "Vlämenweg 31 und 33" im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Sachverhalt:

Ein Vorhabenträger aus Bad Hersfeld beabsichtigt den Neubau eines Wohngebäudes im Vlämenweg 31 und 33 in Bad Hersfeld. Der Geltungsbereich kann Anlage 1 entnommen werden. Die vorhandene Bebauung soll zurückgebaut werden und durch einen Gebäudekomplex mit 28 Wohneinheiten (vorrangig Einzimmerwohnungen) und Tiefgarage ersetzt werden. Die Unterlagen zum Bebauungsplan sind als Anlagen 2 bis 6 aufgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.19 "Vlämenweg 31 und 33" beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.01.2025 bis einschließlich 18.02.2025 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen.

Parallel erfolgte in diesem Zeitraum die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 27 Stellungnahmen eingegangen. Die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und sofern erforderlich in die Satzungsunterlagen aufgenommen. Die Abwägung der Stellungnahmen ist in Anlage 7 beigelegt.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 12 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag beizufügen, der die fristgebundene Durchführung des Vorhabens sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt. Der Durchführungsvertrag wird in Vorlage 1388/20 behandelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Fassung des Beschlusses fallen seitens der Stadt lediglich Kosten für die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Hersfelder Zeitung an.

Projektplanung:

Nach der Beschlussfassung ist der Satzungsbeschluss zeitnah in der Hersfelder Zeitung amtlich bekannt zu machen. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.

Gemäß des Durchführungsvertrages hat die Vorhabenträgerin das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Zur Einschätzung möglicher Auswirkungen wurden eine Reptilienuntersuchung sowie eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt.

Die Reptilienuntersuchung ergab, dass auf den betroffenen Flurstücken keine Vorkommen vorhanden sind, sodass Maßnahmen für diese Tiergruppe nicht erforderlich sind. Die Habitatpotentialanalyse zeigte hingegen, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäusen bestehen können, da diese die Dachbereiche als Quartier nutzen. Hierfür wurden im Gutachten geeignete Maßnahmen benannt, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag festgesetzt ist.

Darüber hinaus leistet das Vorhaben durch die Schaffung von Wohnraum einen Beitrag zur Bedarfsdeckung, geht jedoch mit einer wesentlichen Versiegelung des Grundstücks einher. Dieser Eingriff wird durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung kompensiert, insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Installation von Photovoltaikanlagen.

Beschlussvorschlag:

1. Die in den Anlagen aufgeführten Abwägungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4.19 „Vlämenweg 31 und 33“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen.

Anlagen:

- 1) Lageplan Geltungsbereich
- 2) Vorhaben- und Erschließungsplan
- 3) Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 4) Begründung
- 5) Habitatpotentialanalyse
- 6) Reptilienuntersuchung
- 7) Abwägung Stellungnahmen Behörden und Träger, Nachbargemeinden und Öffentlichkeit

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 03.09.2025

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 01.09.2025

gez. Altmann, Andreas (Klimaschutz (K)) am 02.09.2025

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 02.09.2025