

Beschlussvorlage

- 1396/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	15.09.2025	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	24.09.2025	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	02.10.2025	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4.20 "Am Steffen" der Kreisstadt Bad Hersfeld gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sachverhalt:

Am östlichen Rand der Straße „Am Steffen“ soll in Richtung der Bahnlinie Fulda-Bebra-Kassel auf zwei Hanggrundstücken (Flurstücke 33/4 und 33/2 in Flur 6) eine Wohnbebauung entwickelt werden. Es handelt sich um eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern. Die Fläche war ursprünglich teils für Kleingärten genutzt. Sie ist insgesamt inzwischen stark durchgrünt. Die Erschließung soll vor allem über die „Friedrich-Ebert-Straße“ von Süden her erfolgen. Hiervon werden dann auch die angrenzenden Flurstücke 94/1 (Grünfläche, Flur 6) und 93/6 (Straße, Flur 6) berührt. Ein Lageplan ist in Anlage 1 beigelegt.

Das Vorhaben wird seit etlichen Jahren betrieben. Im Jahr 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Ausschreibung des Vorhabens beschlossen, mit dem Ziel, die Flächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln (vgl. Vorlage 0078/20). Vorgesehen ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen. Aufgrund der starken Hanglage werden in Richtung der bestehenden Bebauung „Am Steffen“ nur zwei Geschosse ab Straßenoberkante erkennbar sein. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt nun den ersten Schritt zur Umsetzung des Vorhabens dar. Sie ist für die Durchführung des Vorhabens und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Die geplante Wohnbebauung auf den Flurstücken 33/4 und 33/2 erfordert für die Erschließung auf der Talseite der Bebauung das Einbeziehen der Flurstücke 94/1 und 93/6 jeweils teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Hersfeld weist für die betroffenen Flächen Mischbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Investor getragen. Seitens der Stadt entstehen lediglich die verfahrensüblichen Aufwendungen für die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Projektplanung:

Das Bauleitplanverfahren soll als zweistufiges Normalverfahren durchgeführt werden. Sofern die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmt, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger vorbereitet und durchgeführt.

Gemäß § 4b BauGB wird ein vom Eigentümer der Flächen beauftragtes Fachplanungsbüro tätig. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Das Gebiet wurde bereits 2021 und 2022 hinsichtlich der vorkommenden Arten und des Artenschutzes genauer untersucht. Der abschließende Bericht darüber aus dem Jahr 2023 liegt vor (Anlagen 2 bis 4) und lässt eine Umsetzbarkeit des Vorhabens zu. Durch naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange können im Laufe des Bauleitplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen können voraussichtlich nicht vollständig im Geltungsbereich des Bauungsplans entsprechend des Aufstellungsbeschlusses nachgewiesen werden. Dadurch werden weitergehende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, wie beispielsweise eine Erweiterung um eine externe Ausgleichfläche im laufenden Verfahren. Die Möglichkeiten hierzu sind während der Planung mit der Stadt abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Zum beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 4.20 „Am Steffen“ wird der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden frühzeitig zu beteiligen.

Anlagen:

- 1) Lageplan mit Liegenschaftskarte und Luftbild
- 2) Ergebnisbericht der Fauna-Untersuchungen zum Bebauungsplan
- 3) Anlage Ergebnisbericht: Karte 1 - Faunabestand
- 4) Anlage Ergebnisbericht: Karte 2 - Fledermäuse

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 10.09.2025
gez. Sauer, Jerome (Büroleitung/Zentrale Dienste (10)) am 10.09.2025
gez. Altmann, Andreas (Klimaschutz (K)) am 08.09.2025
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 09.09.2025