

## Beschlussvorlage

- 0078/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	17.05.2021	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	19.05.2021	öffentlich / Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	20.05.2021	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2021	öffentlich / Entscheidung

**Betreff:**           **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - "Am Steffen"**

### **Sachverhalt:**

Die städtischen Grundstücke

Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 6, Flurstück 33/2, Größe 793 m<sup>2</sup>, Am Steffen und  
Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 6, Flurstück 33/4, Größe 3.133 m<sup>2</sup>, Am Steffen  
(im beiliegenden Lageplan rot umrandet)

sind als Gartenland ausgewiesen, werden jedoch seit längerem als solches nicht mehr genutzt. Das direkt neben der „Sondershäuser Brücke“ gelegene Gelände ist zur Friedloser Straße hin stark abfallend.

Seitens der Stadtplanung ist beabsichtigt, dieses Areal städtebaulich zu entwickeln und hierfür durch eine entsprechende Ausschreibung einen Investor zu finden. Da eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (Bebauung in Eigenart der näheren Umgebung) nach Rücksprache mit der Oberen Bauaufsicht nicht möglich ist, muss für die Realisierung einer baulichen Nutzung zunächst ein Bebauungsplan erstellt werden. Die Erstellung geht zu Lasten des Erwerbers dieses Areals.

Für die Erstellung eines Bebauungsplanes sind zuvor eine naturschutzfachliche Bestandserhebung und eine Ausgleichsbewertung notwendig. Diese Maßnahmen veranlasst die Kreisstadt Bad Hersfeld und sind zunächst vorzufinanzieren. Die entstandenen Kosten sind später vom Investor zu übernehmen. Diese Kostenübernahme wird im Kaufvertrag entsprechend vereinbart.

Eine Zuwegung zu dem Areal ist nach Stellungnahmen der Fachbereiche Ordnungsdienste und Technische Dienste realisierbar.

Die Kreisstadt Bad Hersfeld ist gehalten, die oben genannten Flurstücke öffentlich (in der örtlichen Presse) auszuschreiben. Damit die Angebote vergleichbar sind, werden von der Stadtplanung Rahmendaten für das Projekt vorgegeben.

Demnach soll eine größere mehrgeschossige Bebauung - vorgegeben werden vier bis fünf Wohnblocks entlang der Straße „Am Steffen“ - auf der Kauffläche entstehen. Zu der genannten Straße hin dürfen -angepasst an die vorhandene Umgebungsbebauung- nicht mehr als zwei Geschosse geplant werden. Hangabwärts zur „Friedloser Straße“ hin ist dann eine bis zu fünfgeschossige Bebauung möglich.

Die Erschließung erfolgt überwiegend von der „Friedloser Straße“ über die Sondershäuser Straße.

Entsprechend dieser Vorgabe könnten bis zu 32 Wohnungen entstehen. Mindestens 15 %, also etwa eine Etage mit vier Wohneinheiten, sind als Sozialwohnungen auszuweisen.

Bei der Auswertung der Angebote werden der Bieterpreis und das Planungskonzept zu je 50% bewertet. Plant ein Investor eine größere Anzahl Sozialwohnungen erhält er zusätzliche Bonuspunkte.

Ein Verkauf der Grundstücke wird erst beurkundet, wenn der vom Investor aufgestellte Bebauungsplan rechtskräftig ist und die naturschutzrechtlichen Belange abschließend geprüft sind.

Die Entscheidung, welcher Bieter den Zuschlag erhält und die damit einhergehende Veräußerung, bleibt den städtischen Gremien vorbehalten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Aufwendungen in Höhe von ca. 10.000,00 Euro bei Produktsachkonto 51101.61000000 für die naturschutzfachliche Bestandserhebung, die, sollte ein Verkauf nicht zustande kommen, von der Kreisstadt zu tragen wären.

Aufwendungen in Höhe von ca. 400 € bei Produktsachsachkonto 11124.68400000 für die Veröffentlichung der Ausschreibung.

### **Projektplanung:**

-

### **Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:**

Schaffung von Wohnraum und städtebauliche Entwicklung.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausschreibung des Projekts, wie im Sachverhalt dargelegt, wird beschlossen.

**Anlagen:**

2 Lagepläne

**Mitzeichnung:**

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 11.05.2021

gez. Claus, Fabian(Sitzungsdienst (12)) am 10.05.2021

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 07.05.2021

gez. Hofmann, Anke (Finanz- und Immobilienmanagement (20)) am 07.05.2021