

Cakir, Mert

Beschlussvorlage

- 1665/19 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	30.11.2020	nicht öffentlich / Empfehlung
Magistrat	07.12.2020	nicht öffentlich / Empfehlung
Ortsbeirat des Stadtteiles Petersberg	08.12.2020	öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	09.12.2020	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. PE 7 „Baugebiet Lingenacker“**
hier: 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. PE 7 „Baugebiet Lingenacker“,
2. Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. PE 7 „Baugebiet Lingenacker“,
3. Beschluss über die Durchführung des Bauleitverfahrens für den
Bebauungsplan Nr. PE 7 „Baugebiet Lingenacker“ gemäß §§ 2 (1)
und (2), 3 (1) und 4 (1) BauGB

Sachverhalt:

Ein Investor plant am „Lingenacker“ zwischen der „Rhönstraße“ und „Am Windrad“ am Petersberg die Errichtung einer Wohnbebauung im Sinne einer Verdichtung. Im Zuge dessen soll die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche umgewandelt und bebaubar gemacht werden. Die Grundvoraussetzung hierfür, dass der Flächennutzungsplan diese Fläche als allgemeines Wohnbaugebiet ausweist, ist gegeben. Zusätzlich ist ein Umbau des südlich gelegenen Feldweges als Grundstückzufahrt von der Rhönstraße aus erforderlich. Wie aus den beigelegten Plänen ersichtlich (s. Anlage 1), soll eine Erschließungsstraße die Wohnbebauung erschließen, an dessen Ende ein Wendehammer vorgesehen ist. Geplant sind 7 Häuser (Mehrfamilienhäuser). Zudem umgibt ein breiter Grünzug das Areal und grenzt somit die bereits bebauten Grundstücke an der Rhönstraße ab. Die Stellplatzsituation soll mittels Tiefgaragen gelöst werden.

Die Topographie des Areals weist einen Höhenunterschied von rund 10 Metern auf – von der Westgrenze mit ca. 282 Metern NHN steigt das Gelände nahezu

gleichmäßig auf 292 Metern NHN zur Ostgrenze an (s. Anlage 2).

Für das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan eine "Wohnbaufläche Planung (W)" ausgewiesen, die Grundvoraussetzung zur Errichtung einer Wohnbebauung ist somit gegeben, sollte jedoch aus stadtplanerischen Aspekten gut abgewogen werden. Bereits in der Vergangenheit (Drucksache 1123/19), wurde ein Vorschlag des Investors zur Bebauung eingereicht und vom Magistrat zurückgestellt. Nach einer Ortsbesichtigung am 26.10.2020, stellte der Investor sein Vorhaben da und erläuterte dabei eine grundlegend abweichende Planung. Statt wie in der Vergangenheit ein Einfamilienhausgebiet mit 11 Grundstücken (s. Anlage 3) zu erstellen, sollen nun 7 Mehrfamilienhäuser entstehen.

Während des Ortstermins am 26.10.2020 (s. Anlage 4), zeigte sich der Ortsbeirat Petersberg positiv eingestellt. Man erweiterte die Planungen sogar noch und ergänzte sie um die umliegenden Flächen (s. Anlage 5). Aus planerischer Sicht ist das größere Vorhaben nicht ohne weiteres möglich, da die Flächen im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld (2009), anderweitig klassifiziert sind (Landwirtschaftliche- und Grünfläche). Zudem stand die Frage im Raum, inwiefern das Regierungspräsidium Kassel das Projekt mit tragen bzw. genehmigen würde. Ähnliches Vorhaben in Sorga (Bomnhutsweg) wurde deutlich verkleinert.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Projektplanung:

- Erstellung von Planungsunterlagen (1-2Q. 2021)
- Beteiligung durchführen (TöB u. Privat) (2Q. 2021)
- Abwägung Erstellen
- Beschluss vorbereiten
- Förmliche Beteiligung durchführen (TöB u. Privat) (3Q. 2021)
- Satzungsbeschluss (4Q. 2021)

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Stadtplanerische Risiken:

Die enormen Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung sollten abgewogen werden. Zwar sind im aktuellen Vorhaben weniger Objekte geplant, jedoch mit einer extrem hohen Dichte. Offensichtlich sollen 7 Wohnblocks (ca. 6-9 Wohneinheiten) entstehen. Dieses Vorhaben (scheinbar im Luxus Segment), ist genau das Gegenteil der bisherigen Entwicklung. Diese Veränderungen sollten bedacht und in der Beschlussvorlage mitberücksichtigt werden.

Folgen der Planung:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, auch in den umliegenden Straßen zu erwarten (hohe Umwelteinwirkungen)
- Auswirkungen auf die optische Wahrnehmung (Hohes Bauvolumen auf höhere

Lage)

-während Bauphase sehr hohe Beeinträchtigungen (Lärm, Schmutz etc.)

-nicht einschätzbare Auswirkung auf das vorhandene Wohngebiet (Gentrifizierung, Preisentwicklung)

Klimabedingte Auswirkungen sind nicht einschätzbar, sollten vom Klimamanagement beurteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Zum beabsichtigten Bebauungsplan Nr. PE 7 „Baugebiet Lingenacker“ wird der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Geländeschnitt

Anlage 3: Ursprungsplanung

Anlage 4: Protokoll Ortsbesichtigung

Anlage 5: Planflächen

Ansichten Grundstück

Ansichten Objekte

Mitzeichnung:

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 30.11.2020

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 30.11.2020

gez. Steidel, Werner (Stabsstelle Justitiariat (30)) am 26.11.2020

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 24.11.2020