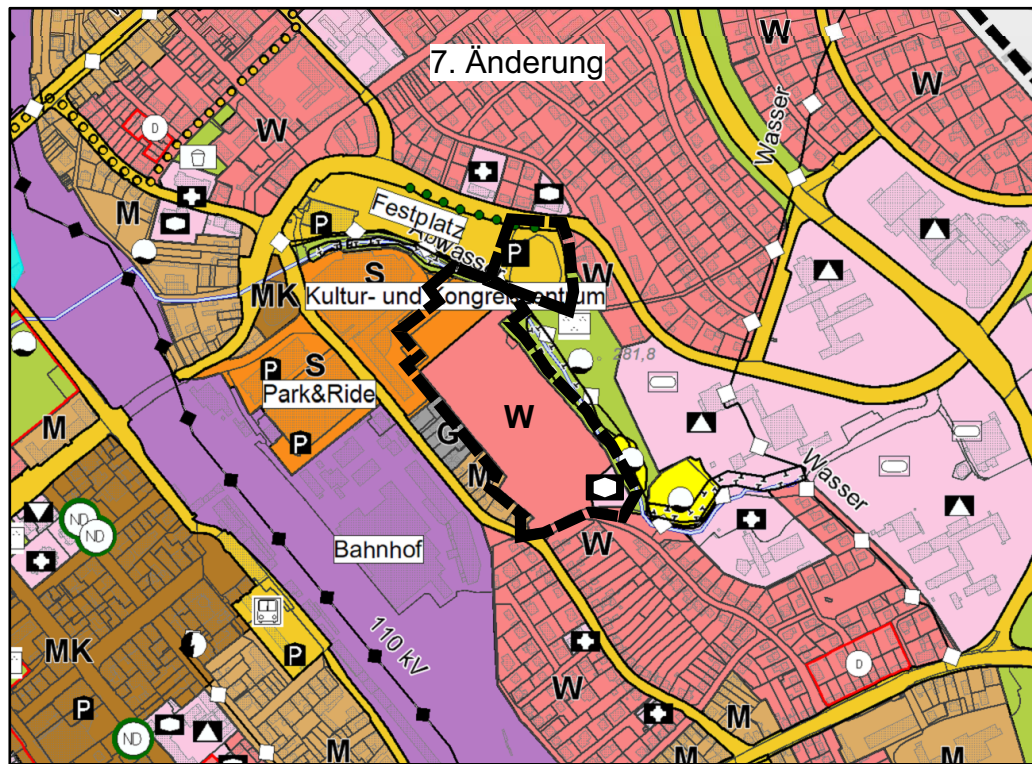


Legende

- Grünfläche
- Gärten
- Parkanlage
- Spielplatz



Legende

- S Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Kultur- und Kongresszentrum
- W Wohnbaufläche
- Fläche für Gemeinbedarf
- Soziale Zwecke
- Hauptverkehrsstraßen
- Parkplatz



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.09.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.09.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Termin zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 15.10.2019 bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 23.10.2019 bis 22.11.2019 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2019 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3. Öffentliche Auslegung

Am 10.02.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Termin der öffentlichen Auslegung wurde am 10.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 18.03.2020 bis 22.04.2020 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2020 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

4. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.09.2020 den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Fulda, 05.11.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez.
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

(Siegel)

5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums



GENEHMIGT

mit Verfügung vom... 08.01.2021

AZ.: BPK.5-21-6.1a 1209/1-2021/1

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag: *S. Sch...*

6. Rechtskraft

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 26.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung hat die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 (5) BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, 26.01.2021
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez.
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

(Siegel)

Stadtplanungsamt

Abt. Bauleitplanung

FULDA
UNSERE STADT

36010 Fulda
Postfach 2052
Tel.: 06 61/102 1612
Fax: 06 61/102 2031
e-mail: stadtplanung@fulda.de

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda

Maßstab
1:10000

	Zeichen	Datum
Bearbeitet	ED	13.07.2020
Gezeichnet	MB	13.07.2020

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda

1. Vorbemerkung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda „Waidesgrund“ soll das Baurecht für den Neubau eines zentrumsnahen Wohnquartiers und einer neuen Veranstaltungshalle als Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto sowie die Erweiterung des Park- und Festplatzes Ochsenwiese vorbereitet werden.

Das aus zwei Bereichen bestehende Änderungsgebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Fulda, nordöstlich des Bahnhofs. Der erste Bereich umfasst das gesamte Grundstück der ehemaligen Kleingartenanlage Waidesgrund e.V.. Angrenzend hieran befindet sich nördlich das Sondergebiet Kongresszentrum, südwestlich die Grundstücke der vom Zieherer Weg erschlossenen gewerblichen und gemischten Bauflächen, südlich die Baugulfstraße sowie nördlich und östlich die von der Waides durchquerte Grünfläche. Der zweite Teilbereich umfasst das nördliche Grundstück der Kleingartenanlage Waidesgrund e.V. und grenzt im Westen an den Park- bzw. Festplatz Ochsenwiese, im Norden an die Magdeburger Straße, im Nordosten an die von der Magdeburger Straße erschlossene Wohnbaufläche sowie im Süden und Südosten an die oben genannte Grünfläche.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 27/18, 27/16 sowie kleine Teilbereiche des Flurstücks 27/17 der Gemarkung Fulda, Flur 13.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 02.09.2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

In ihrer Sitzung am 02.09.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Termin für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 23.10.2019 bis 22.11.2019 zur Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 15.10.2019 über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Am 10.02.2020 wurde dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 18.03.2020 bis 22.04.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 10.03.2020 über die Beteiligung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 07.09.2020 den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde am 08.01.2021 erteilt. Mit der Bekanntmachung dieser Genehmigung am 26.01.2021 hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda gemäß § 6 Abs. 5 BauGB Rechtskraft erlangt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltsteckbrief erarbeitet, der potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter beurteilt. Grundlage für die Beurteilung und Bewertung waren Geländebegehungen und die Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Fulda (PGNU/2004)
- Stadtklimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes „Waidesgrund“ in Fulda (INKEK GmbH/2018)
- Orientierende flächendeckende Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung (Baugrundlabor Fulda/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauentwicklungsfläche „Waidesgrund“ (PGNU/2017)
- Bodenviewer Hessen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; <http://bodenviewer.hessen.de>)

Der Änderungsbereich ist als Lebensraum für die heimische Tierwelt, als lokalklimatischer Ausgleichsraum und als Naherholungsfläche von hoher Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung und Parkplatzerweiterung ist mit dem Verlust von ca. 4,77 ha Fläche mit hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt, die Naherholung und das lokale Klima verbunden. Ferner führt das Bauvorhaben zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in einer Größenordnung von ca. 1,74 ha durch Versiegelung.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die Entwicklung einer externen Kompensationsfläche erforderlich, mit der u.a. Ersatzlebensräume für negativ betroffene Tierarten geschaffen werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4. Abs. 1 BauGB mit Hinweisen zum verkehrlichen und technischen Ausbau der Straßen, immissionsschutzrechtlichen Belangen des geplanten Wohngebiets sowie abwassertechnischen Notwendigkeiten wurden zur Beachtung bei der weiteren Planung an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet. Die Hinweise haben keinen Einfluss auf die Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist von Seiten der Öffentlichkeit erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4. Abs. 2 BauGB mit erneuten Hinweisen zum verkehrlichen und technischen Ausbau der Straßen sowie immissionsschutzrechtlichen Belangen des geplanten Wohngebiets wurden zur Beachtung bei der weiteren Planung an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet. Die Hinweise haben keinen Einfluss auf die Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplans. Des Weiteren wurde die detaillierte Beschreibung des Entwässerungssystems und der zulässigen Ablaufmengen im Erläuterungsbericht angeregt. Diese Anregung wurde dahingehend zum Teil berücksichtigt, dass die Entwässerung im Trennsystem in den Bericht aufgenommen wurde, die detaillierten Angaben zu den Abflussmengen jedoch nicht berücksichtigt wurden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Fläche der Kleingartenanlage Waidesgrund handelt es sich um eine der letzten größeren zentralen Flächen im städtischen Eigentum, welche sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, bedingt durch die steigenden Einwohnerzahlen Fuldas, hat sich die Stadt nach sorgfältiger Abwägung entschieden, die Kleingartenanlage in Wohnbauland umzuwidmen und somit der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet und aufgrund der zentralen Lage, ist sich die Stadt der besonderen Bedeutung bewusst und verfolgt hier das Ziel vorrangig bezahlbaren Mietwohnungsraum zu schaffen. Die Grundstücke sollen weitestgehend im städtischen Eigentum verbleiben und über Erbbauverträge vergeben werden.

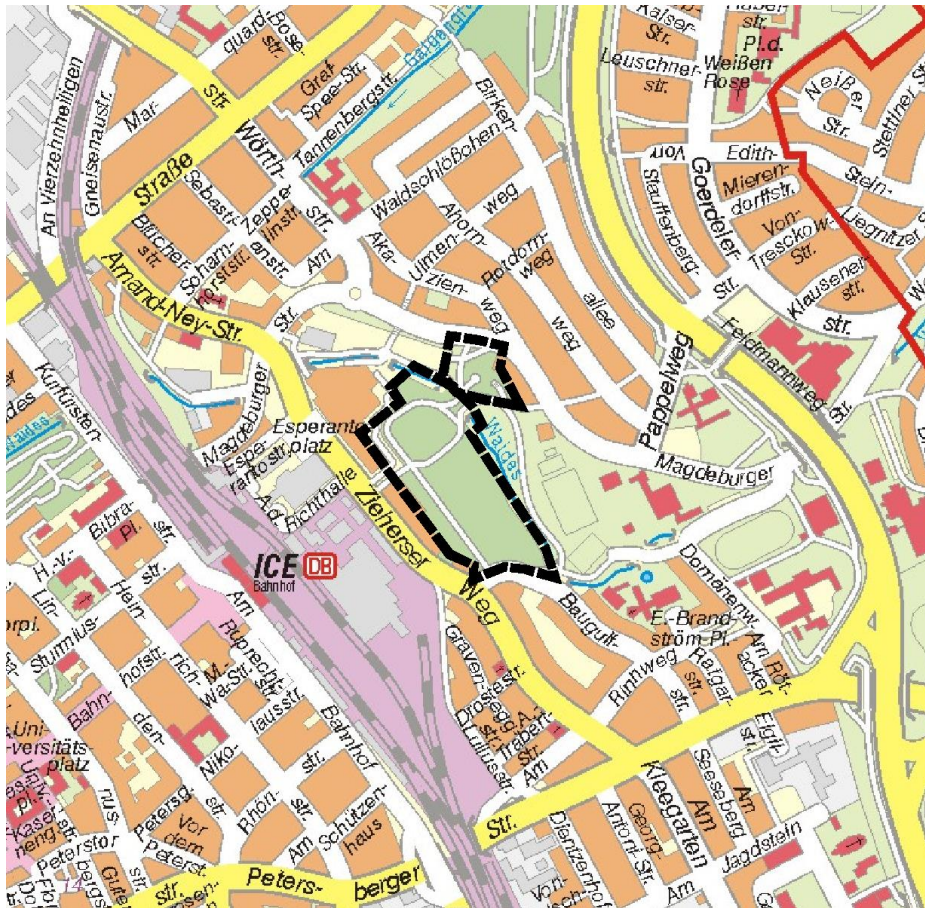
Diese Möglichkeit bietet sich derzeit auf keinem anderen Areal dieser Größe, so dass die Entwicklung eines Wohngebiets, sowie die Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums an dieser Stelle erfolgen soll.

Aufgestellt: Januar 2021
Stadtplanungsamt der Stadt Fulda

gez.
Dickmann

Erläuterungsbericht mit Umweltprüfung

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Beschreibung des Änderungsgebietes	3
3. Planung (bisheriger Stand)	5
4. Städtebauliche Alternativenprüfung	7
5. Umweltprüfung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda „Waidesgrund“	8

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

In unmittelbarer Nähe zum Fuldaer Bahnhof befand sich bis zum Herbst 2018 die Kleingartenanlage Waidesgrund e.V., deren Flächen sich im Eigentum der Stadt Fulda befinden und an den Verein verpachtet wurden. Der Kleingartenverein wurde im Jahr 1931 gegründet und lag zum damaligen Zeitpunkt am Stadtrand Fuldas. In den Nachkriegsjahren vergrößerte sich die Stadt Fulda kontinuierlich, so dass der Kleingartenverein schließlich von weiterer Bebauung umgeben war. Mittlerweile grenzen an den Kleingartenverein das Hotel und Kongresszentrum Esperanto und Wohnbauflächen.

Die Stadt Fulda befindet sich im Wachstum und strebt in den kommenden Jahren die 70.000 Einwohner-Marke an. Hiermit verbunden ist eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Im Bestreben eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung im Innenbereich zu fördern, hat die Stadt nach sorgfältiger Abwägung beschlossen, den Pachtvertrag der Kleingartenanlage zu kündigen und die Flächen für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Ein untergeordneter Teil der Fläche soll als Erweiterungsfläche für das benachbarte Hotel und Kongresszentrum dienen. Zur Vorbereitung wurde in 2017 ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis umgesetzt werden soll. Hierfür sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Infolgedessen wurde die Kleingartenanlage im November 2018 geräumt. Für Pächter eines Schrebergartens, die weiterhin einen Kleingarten bewirtschaften möchten, werden Ersatzflächen an der Maberzeller Straße in unmittelbarer Nähe zum Kleingartenverein Straußwiesen e.V. bereitgestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ ausgewiesenen Flächen werden künftig vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Kleinere Bereiche im Norden werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kongresszentrum“, gemischte Bauflächen und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Lage und Abgrenzung

Das aus zwei Bereichen bestehende Änderungsgebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Fulda, nordöstlich des Bahnhofs. Der erste Bereich umfasst das gesamte Grundstück der ehemaligen Kleingartenanlage Waidesgrund e.V. Angrenzend hieran befindet sich nördlich das Sondergebiet Kongresszentrum, südwestlich die Grundstücke der vom Zieherer Weg erschlossenen gewerblichen und gemischten Bauflächen, südlich die Baugulfstraße sowie nördlich und östlich die von der Waides durchquerte Grünfläche. Der zweite Teilbereich umfasst das nördliche Grundstück der Kleingartenanlage Waidesgrund e.V. und grenzt im Westen an den Park- bzw. Festplatz Ochsenwiese, im Norden an die Magdeburger Straße, im Nordosten an die von der Magdeburger Straße erschlossene Wohnbaufläche sowie im Süden und Südosten an die oben genannte Grünfläche.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 27/18, 27/16 sowie kleine Teilbereiche des Flurstücks 27/17 der Gemarkung Fulda, Flur 13.



Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsgebietes (ohne Maßstab)

Bestehende Planungen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Änderungsgebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

Für das Änderungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser soll in Teilbereichen abgelöst werden. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan Nr. 186 „Waidesgrund“ befindet sich bereits in der Aufstellung.

Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet wurde bis Herbst 2018 vom Kleingartenverein Waidesgrund e.V. als Kleingartenanlage genutzt. Im Zuge der laufenden Planung wurde die Fläche geräumt und wird für künftige Erschließungs- und Baumaßnahmen vorbereitet.

Verkehr / Erschließung

Eine Verkehrserschließung des Änderungsgebietes ist derzeit nicht vorhanden. Im südlichen Bereich ist ein zentraler Gehweg „Zum krummen Acker“ vorhanden, von dem sich mehrere kleinere Gehwege senkrecht abzweigen. Ebenso verbindet ein Gehweg den südlichen und den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes miteinander. Im Süden des Änderungsgebietes befindet sich ein Parkplatz, der von der Baugulfstraße erschlossen wird.

Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist derzeit nicht vorhanden. Im Zuge der Erschließung soll das gesamte Gebiet an das Leitungsnetz für Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Immissionen

Bezüglich möglicher Lärmimmissionen befindet sich das Änderungsgebiet in der Nähe zu mehreren Emissionsquellen, wie dem Bahnhof bzw. den Bahnschienen, dem Zieherseer Weg als Hauptverkehrsstraße, dem Hotel und Kongresszentrum Esperanto sowie der Sportanlage der benachbarten Rabanus-Maurus-Schule. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten angefertigt, dessen Ergebnisse in den künftigen Bebauungsplan einfließen sollen.

Ablagerungen

Im Änderungsgebiet sind weder Altablagerungen, Altstandorte und Grundwasserschadensfälle bekannt. Ein Kampfmittelverdachtspunkt wurde fachgerecht untersucht. Der Verdacht konnte nicht bestätigt werden.

Schutzgebiete

Schutzgebiet und/oder Schutzgebietszonen sind im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

Denkmalschutz

Hinweise auf denkmalgeschützte Anlagen liegen nicht vor.

3. Planung (bisheriger Stand)

Im August 2017 lobte die Stadt Fulda den städtebaulichen Ideenwettbewerb „Waidesgrund“ aus. Es wurden Vorschläge für eine nachhaltige Entwicklung eines neuen Wohngebietes gesucht, die das Nebeneinander der Nutzungen des Kongresszentrums und Wohnen ermöglichen. Die Wettbewerbsteilnehmer sollten Konzepte einreichen, die die Besonderheit des Gebietes berücksichtigen und dem Standort eine eigene Identität zuweisen.

Der im Folgenden beschriebene Entwurf von Deffner Voitländer Architekten aus Dachau wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und dient als Grundlage für die Bauleitplanung.

Erschließung

Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes werden die Grundgliederung und der Erschließungscharakter der ehemaligen Schrebergartenkolonie mit ihrem Wegenetz und dem Bezug zur Aue aufgegriffen. Die neue Erschließungsachse im Wohngebiet verläuft nahezu entlang des bestehenden Gehwegs „Zum krummen Acker“. Davon zweigen die Wohnwege im rechten Winkel Richtung Waides ab.

Der nördliche Bereich des Änderungsgebietes wird als direkte Verlängerung des Park- bzw. Festplatzes „Ochsenwiese“ angelegt und über diesen erreichbar sein.



Wettbewerbsergebnis „Waidesgrund“ mit Abgrenzung des Änderungsgebietes (ohne Maßstab)

Künftige Nutzung

Die neue Wohnbebauung organisiert sich nördlich der Erschließungsstraße „Zum krummen Acker“ in vier U-förmigen Höfen, die sich Richtung Park und Waides öffnen. Südlich der Erschließungsstraße begleitet die Wohnbebauung den Erschließungsraum und rundet die vorhandene Bebauung am Ziehser Weg zu einem Baublock ab. Geschosswohnungsbau mit vier Ebenen herrscht vor, zur Waides hin stufen sich die Häuser mit dem Gelände ab zu zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Im Straßenraum verbleiben damit nur die notwendigen Besucherparkplätze. Im Geschosswohnungsbau sind die Fahrradabstellflächen teils erdgeschossig, teils im Keller integriert.

In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist nach aktuellem Stand der Planung die Einrichtung einer Kindertagesstätte geplant.

Das Hotel und Kongresszentrum Esperanto erhält eine Erweiterung in Form einer neuen Veranstaltungshalle mit angrenzendem Kongresscafé. Das ebenerdige Foyer der neuen Halle öffnet sich in Richtung Wohnbebauung und bildet eine attraktive Eingangssituation für Besucher, Bewohner und Passanten.

Zwischen der Wohnbebauung und der Veranstaltungshalle erstreckt sich ein neuer Quartiersplatz und bildet ein Scharnier zwischen den beiden Nutzungen. Die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof und den im Osten liegenden Schulen wird beibehalten und gestärkt. Der attraktiv gestaltete Zwischenraum bietet Aufenthaltsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein. Hier können sich Kleingewerbe oder soziale Einrichtungen im Erdgeschoss ansiedeln, hier liegen die Hauseingänge der darüber angeordneten Wohnungen sowie das öffentlich zugängliche Kongresscafé. In Kongresspausen wird dieser Zwischenraum auch als Freiraum genutzt. So wird hier ein lebendiges Miteinander von Anwohnern, Passanten, Kongressbesuchern, Schülern, Cafébesuchern und Pausierenden entstehen. Der Quartiersplatz wird zentraler Kommunikationsraum.

Landschaftsplanung / Grünflächen

Der grüne Lauf der Waides bildet als prägendes Element den nordöstlichen Rand des neuen Wohngebietes. Diese großzügige Grünfläche zieht sich fingerartig in die U-förmigen Wohnhöfe hinein als gemeinschaftlicher grüner Streifraum zwischen den privaten Gärten und Terrassen. In diesen Streifraum können Gemeinschaftsnutzungen wie Urban Gardening, Grillplätze, Spielbereiche oder Wasserstellen eingestreut werden. Ein Fußweg begleitet den Rand des Waidesgrund, sammelt Wohnwege und informelle Wege aus den Wohngebieten und vernetzt sie mit dem Grünzug entlang der Waides. Er bietet interessante Ausblicke und kleine Sitzmöglichkeiten.

Der Quartiersplatz bildet das grüne Bindeglied zwischen Kongress und Wohnen und gleichzeitig zwischen Stadtzentrum und Waidesgrund.

4. Städtebauliche Alternativenprüfung

Bei der Fläche der Kleingartenanlage Waidesgrund handelt es sich um eine der letzten größeren zentralen Flächen im städtischen Eigentum, welche sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, bedingt durch die steigenden Einwohnerzahlen Fuldas, hat sich die Stadt nach sorgfältiger Abwägung entschieden, die Kleingartenanlage in Wohnbauland umzuwidmen und somit der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet und aufgrund der zentralen Lage, ist sich die Stadt der besonderen Bedeutung bewusst und verfolgt hier das Ziel vorrangig bezahlbaren Mietwohnungsraum zu schaffen. Die Grundstücke sollen weitestgehend im städtischen Eigentum verbleiben und über Erbbaurechtsverträge vergeben werden.

Diese Möglichkeit bietet sich derzeit auf keinem anderen Areal dieser Größe, sodass die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Erweiterung des Hotel- und Kongresszentrums an dieser Stelle erfolgen sollen.

5. Umweltprüfung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda „Waidesgrund“

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Seit November 2018 erfolgt die Räumung des Änderungsbereichs, der bis zu diesem Zeitpunkt als Kleingartenanlage genutzt worden war. In der nachfolgenden Beschreibung der Bestandssituation sowie der Prognose der Auswirkungen der FNP-Änderung wird vom Zustand <u>vor</u> der Räumung des Geländes ausgegangen.</p> <p>Die Beschreibung der Eingriffe und Konflikte erfolgt jeweils auf Grundlage der maximal möglichen Auswirkungen, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.</p>	
<p>Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> Ca. 4,68 ha Kleingärten, 0,06 ha Spielplatz und 0,03 ha öffentliche Parkanlage. Im Hinblick auf die Tierwelt besteht eine sehr hohe Artenvielfalt aufgrund des Struktureichtums der Gartenparzellen mit umfangreichem Gehölzbewuchs, Obstbäumen, Kleingewässern und Gartenhütten (u.a. Vögel, Amphibien, Fledermäuse). Hinsichtlich Nahrung und Unterschlupfmöglichkeiten ist ein großes Angebot für die heimische Fauna vorhanden.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Der Verlust der Kleingärten ist aufgrund der hohen Lebensraumbedeutung als gravierend einzustufen.</p> <p>Geologie und Boden</p> <p><u>Bestand:</u> Den geologischen Untergrund bilden eiszeitliche Sedimente des Quartärs aus Löss und Lösslehm. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Nutzung als Kleingärten besteht eine künstliche Überformung der Böden (Umschichtung, Bodenbewirtschaftung, Überbauung mit Hütten und Schuppen, Versiegelung durch Wege, Terrassen, etc.).</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Neubebauung und -versiegelung von ca. 1,74 ha Boden. Bei Überbauung und Versiegelung ohne weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden sämtliche Regulationsfunktionen der Böden beeinträchtigt. Es sind jedoch keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerte Böden betroffen, da das Gelände bereits künstlich überformt ist.</p> <p>Wasser</p> <p><u>Bestand:</u> Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Waides innerhalb des parkartig gestalteten Hochwasserrückhaltebeckens Waidesgrund/Ochsenwiese. Aufgrund der schlecht durchlässigen Bodenschichten ist von einer geringen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.</p>

	<p>Luft, Klima</p> <p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet ist Bestandteil einer Kaltluftabflussbahn die von Nordosten über einen Grünzug entlang der Waides heranrückt. Im weiteren Verlauf strömt die Kaltluft sowohl über das Gelände der Kleingärten, als auch dem Talraum der Waides folgend Richtung Kernstadt. Hierbei wirken die Gleisanlagen der Bahn und die umgebenden, teils hohen und kompakten Gebäudekomplexe als Abflusshindernisse.</p> <p>Im Hinblick auf das Lokalklima erfüllt der umfangreiche Gehölzbestand der Gartenparzellen wichtige Entlastungsfunktionen (Beschattung, Verdunstung, Abkühlung, Staubbildung).</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die geplanten Baukörper werden als Barriere für den Kaltluftabfluss hangabwärts Richtung Innenstadt wirken. Allerdings können diese Hindernisse bei entsprechend durchlässiger Gebäudeanordnung im Laufe der Nacht durch das hohe Kaltluftvolumen auch weiterhin um- und überströmt werden, so dass sich die stadtklimatischen Verhältnisse nicht signifikant verschlechtern.</p> <p>Ortsbild/Erholung</p> <p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet ermöglicht den Pächtern eine kleingärtnerische Anbauweise sowie Erholungsnutzung und somit praktisches Naturerleben inmitten der Stadt.</p> <p>Auch für Passanten stellen die Gärten mit ihrem vielfältigen Bewuchs aus Stauden, Obstbäumen, Sträuchern und Anbauflächen für Obst und Gemüse eine Bereicherung des Ortsbildes dar. Besonders hervorzuheben ist der für Schrebergärten typische, und über das Jahr wechselnde Blütenreichtum vom Frühling bis zum Spätsommer.</p> <p>Innerhalb des Kleingartengeländes verlaufen mehrere öffentliche Fußwege, darunter der „Schrebergartenweg“ zwischen dem Zieherer Weg und der Magdeburger Straße. Dieser hat eine wichtige Verbindungsfunktion, insbesondere für Kinder und Jugendliche, die Einrichtungen im Schulviertel aufsuchen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Siedlungsentwicklung geht eine innerstädtische Naherholungsfläche verloren, die besonders für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner, jedoch auch für Passanten von Bedeutung ist. Jenen Pächtern, die weiterhin einen Schrebergarten nutzen möchten, wird eine Ersatzfläche an der Maberzeller Straße neben dem Kleingartenverein „Straußwiesen e.V.“ angeboten.</p> <p>Mit der Anlage neuer Wegeverbindungen soll das Gebiet auch künftig fußläufig und per Fahrrad gequert werden können, so dass es diesbezüglich keine Barrierewirkung entfalten wird.</p> <p>Fläche</p> <p><u>Bestand:</u> Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für die Umwelt und den Naturhaushalt. Insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope, Mensch, Klima sowie Ortsbild/Erholung ist der Planbereich von Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust einer ca. 4,77 ha großen innerstädtischen Grünfläche mit wichtigen Funktionen für die vorgenannten Schutzgüter.</p>
--	--

<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale vorhanden.</p> <p>Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich entlang der Magdeburger Straße eine alleeartige Baumreihe, die unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 13 HAGBNatSchG fällt (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz).</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Gebiet ist von unterschiedlichen Flächennutzungen umgeben: Wohnbebauung, gewerbliche und gemischte Bauflächen, Kongresszentrum mit Hotelnutzung, Park- und Festplatz, Straßenverkehrsflächen und das parkartig gestaltete Hochwasserrückhaltebecken Waides/Ochsenwiese.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Voraussichtlich werden ca. 290 Wohneinheiten für ca. 725 Einwohner errichtet. In unmittelbarer Umgebung sind ausreichend Schulen vorhanden. Für die Betreuung kleinerer Kinder ist der Neubau eines Kindergartens im Plangebiet vorgesehen.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Magdeburger Straße (L 3419), eine stark frequentierte Landesstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (dtV) von 12.280 Fahrzeugen. Auch vom Zieherser Weg (dtV 8.460 KFZ), der südwestlich in einem Abstand von ca. 50 m verläuft, gehen Schadstoffemissionen und Lärmbelastungen aus. Weitere Emissionsquellen im Umfeld sind die Bahnanlagen (südwestlich, Abstand ca. 230 m) sowie der Sportplatz der Rabanus-Maurus-Schule (östlich, Abstand ca. 50 m).</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einer lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Ziel- und Quellverkehr), die allerdings angesichts der vorhandenen Emissionsgrundbelastung als geringfügig zu bewerten ist und in keinem Fall zu Grenzwertüberschreitungen führen wird.</p> <p>Das Neubaugebiet wird an das Leitungsnetz für Ver- und Entsorgung sowie an das Abfall- und Wertstoffsammelsystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>
<p>Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Im Gebiet finden aktuell keine Energieerzeugung und keine Energienutzung statt.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2015) gewährleistet.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung, Bestand.</p> <p>Landschaftsplan, Maßnahmenkarte 24 a: Schutz und Entwicklung von Grünflächen mit besonderer Erholungs- und lufthygienischer Funktion, Förderung extensiv genutzter/gepflegter Strukturen.</p>
<p>Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Als Frischluftentstehungsgebiet und Teil einer Kaltluftabflussbahn leistet das Areal einen positiven Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität bis in den Innenstadtkern von Fulda.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die Neubebauung kann zu einer Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftversorgung im Planbereich und der Kernstadt führen. Bei durchlässiger Baustruktur kann diese Negativwirkung jedoch weitgehend abgemildert werden.</p>

Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<p><u>Bestand</u>: Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Kleingartenanlage sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Vegetation, biologische Vielfalt, Klima/Luft sowie Ortsbild/Erholung von Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen</u>: Durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 1,74 ha Fläche entfallen alle an diese Grundfläche gebundenen Wechselwirkungen.</p>
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Der Änderungsbereich ist als Lebensraum für die heimische Tierwelt, als lokalklimatischer Ausgleichsraum und als Naherholungsfläche von hoher Bedeutung.	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen erhalten.	
Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	
<p>Erhalt der Durchlüftung des Gebiets durch lockere und durchlässige Gebäudestellung; Begrenzung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigungen; Innere Durchgrünung mit Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen; Insektenfreundliche Beleuchtung, Erhalt von Dunkelräumen im Übergangsbereich zum parkartig gestalteten Hochwasserrückhaltebecken Waidesgrund/Ochsenwiese; Aufhängen von Nist-, Fledermaus- und Haselmauskästen zur Schaffung eingriffsnaher Ersatzlebensräume.</p> <p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die Entwicklung einer externen Kompensationsfläche erforderlich, mit der u.a. Ersatzlebensräume für negativ betroffene Tierarten geschaffen werden. Zum derzeitigen Planungsstand soll hierfür eine Fläche im Stadtteil Maberzell herangezogen werden.</p>	
Gesamtbeurteilung der Auswirkungen unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen	
Die Siedlungsentwicklung und Parkplatzerweiterung ist mit dem Verlust von ca. 4,77 ha Fläche mit hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt, die Naherholung und das lokale Klima verbunden. Ferner führt das Bauvorhaben zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in einer Größenordnung von ca. 1,74 ha durch Versiegelung.	
Alternativenprüfung	
<p>Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken soll zentrumsnah ein möglichst großes Areal für bezahlbaren Wohnraum entwickelt werden. Die hierfür vorgesehene Fläche ist eine der wenigen geeigneten Bereiche, die sich in städtischem Eigentum befinden. Auch für die Schaffung von zusätzlichem Parkraum und die Erweiterung des Messe- und Kongresszentrums stehen im Umfeld keine alternativen Flächen zur Verfügung.</p> <p>Das Bauvorhaben dient der Innenentwicklung und ist der Inanspruchnahme von Landschaftsraum im planungsrechtlichen Außenbereich vorzuziehen.</p>	
Prüfung kumulativer Wirkungen	
Nennenswerte Bauvorhaben sind im Umfeld nicht vorgesehen, so dass keine sich summierenden Negativauswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.	

Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)
<p>Als Ergebnis eines Artenschutzgutachtens besteht im Plangebiet eine hohe Dichte und Artenvielfalt an Vögeln, darunter auch bestandsgefährdete Arten. Weiterhin konnten Fledermäuse und Molche nachgewiesen werden. Die Gärten könnten außerdem Lebensraum der gefährdeten Haselmaus sein.</p> <p>Damit die in § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt werden, hat die Stadt Fulda im Vorfeld der Baufeldfreimachung folgende Maßnahmen ergriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierte Umweltbaubegleitung während der Räumung des Geländes (u.a. Kontrolle von Baumhöhlen und Hütten auf Tierbesatz); • Anbringen von Fledermaus-, Haselmaus- und Nistkästen innerhalb und außerhalb des Plangebiets; <p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzvorschriften für die Grünflächen als Ersatz-Jagdhabitats für Fledermäuse; • Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung zum Erhalt von Jagdhabitats für Fledermäuse; • Externe Kompensationsfläche mit geeigneten Ersatzlebensräumen.
Besondere Monitoringmaßnahmen
<p>Nach Umsetzung des Bebauungsplans müssen aufgrund der derzeit hohen Lebensraumbedeutung des Planbereichs insbesondere die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen überprüft werden.</p>
Zusammenfassung der Umweltprüfung
<p>Die geplante Siedlungserweiterung dient der Innenentwicklung und ist aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich möglich.</p>

Fulda, 05.11.2020

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

(Siegel)

Oberbürgermeister