



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Amtliche Bekanntmachung

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Bronnzell Nr. 11 „Südwest“

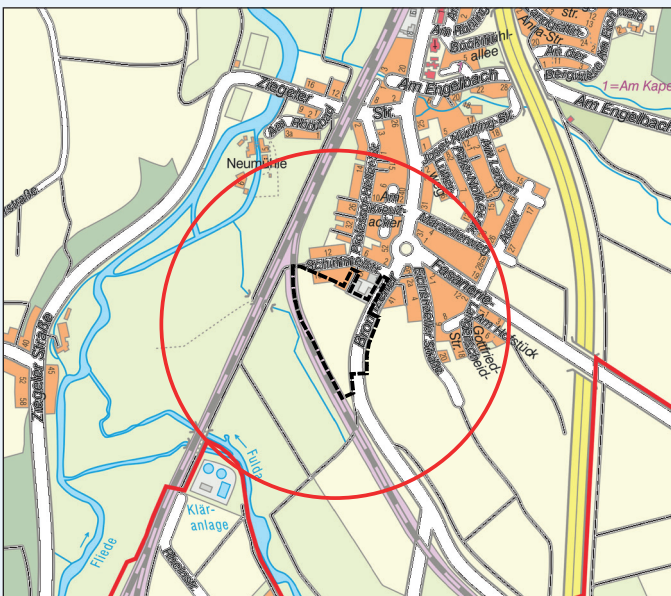
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 15.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB gefasst und über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

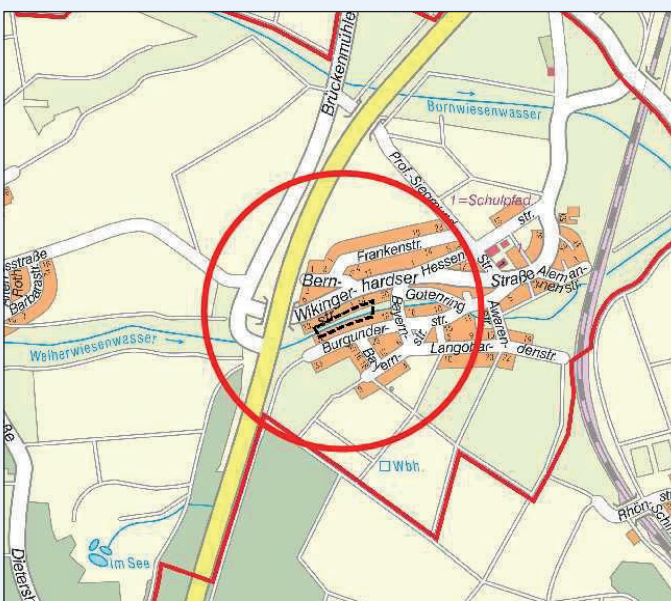
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bronnzell. Es befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils und wird über die Bronnzeller Straße erschlossen. Es wird im Norden durch die vorhandene Bebauung in der Schimmelstraße, im Osten und Südosten durch die Bronnzeller Straße sowie im Südwesten und Westen durch die Bahnstrecke der Deutschen Bahn begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst in der Gemarkung Bronnzell das Flurstück 80/2 in Flur 15, die Flurstücke 9/16 und 9/17 in Flur 6 sowie Teilflächen der Flurstücke 80/1 in Flur 15, 31/3 in Flur 16 und 50/15 in Flur 6 und hat eine Gesamtgröße von rund 3,56 ha.

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Abbildung ersichtlich:



Der Geltungsbereich der externen Kompensationsfläche umfasst in der Gemarkung Bernhards, Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 95/19 und 69. Die externe Kompensationsfläche hat eine Größe von rund 0,5 ha und ist aus der Abbildung ersichtlich:



Zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken soll im Stadtteil Bronnzell auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am südwestlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet mit etwa 25 bis 35 Grundstücken entwickelt werden. Baurechtliche Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan soll einen Teil der Fläche als Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern ausweisen. Weitere Flächen sollen als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und zur Kompensation des Flächenverbrauchs

genutzt werden. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers soll über einen neuen Kreisverkehr erfolgen, der an die Bronnzeller Straße angeschlossen wird. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft wird zusätzlich eine externe Kompensationsfläche in Bernhards festgesetzt.

Aufgrund der Lärmimmissionen, verursacht durch die angrenzende Bahnstrecke, die Bronnzeller Straße sowie den angrenzenden gewerblichen Betrieb, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkungen innerhalb der Wohngebäude wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Teil der Begründung und enthält umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen:

- **Schutzgut Mensch** mit Angaben zu aktuellen Schallemissionen, Beeinträchtigungen der Anwohner während der Bauphase, Geräuschbelastungen der Wohnbevölkerung durch den Schienen- und Straßenverkehr, Emissionen durch zusätzlichen Hausbrand sowie vorgesehene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.
- **Biotop- und Nutzungstypen** mit Biotoptypenkartierung, Bewertung der Biotoptypen, Aussagen zu Gefährdungen erhaltenswerter Bäume während der Bauphase, Verluste von Lebensräumen durch die Neubebauung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Entwicklung neuer Lebensräume.
- **Artenschutz** mit Aussagen zu erfassten Vogel- und Fledermausarten, Störwirkungen während der Bauphase, Lebensraumverlust und Gefährdungen von Tierarten durch die Neubebauung, Vermeidungs-, Ausgleichs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für besonders streng geschützte Arten.
- **Geologie und Boden** mit Aussagen zu Bodenarten, landwirtschaftlicher Nutzungseignung, Bodenfunktionen und Vorbelastungen des Bodens, Gefährdungen des Bodens durch Baustellenbetrieb, Neubebauung und Versiegelung, bodenbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- **Wasser** mit Angaben zu Hydrogeologie, Grundwasser, Oberflächengewässer, Auswirkungen des Baustellenbetriebs auf Grund- und Oberflächenwasser, Auswirkungen der Neubebauung auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugunsten des Wasserhaushalts.
- **Klima** mit Aussagen zu Kaltluftbildung und -abfluss sowie lufthygienischen Vorbelastungen, Auswirkungen des Baustellenbetriebs auf die Lufthygiene, Auswirkungen der Neubebauung auf das Lokalklima, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen und Gebäudebegrünung.
- **Orts- und Landschaftsbild** mit Aussagen zum Landschaftscharakter und der Eignung für die Naherholung, Beeinträchtigungen während der Bauphase, Veränderung des Landschaftscharakters durch die Neubebauung, Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebietes.

Des Weiteren liegen folgende Fachgutachten zum Plangebiet vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Bestandserhebung, Wirkung des Vorhabens, Betroffenheit der erfassten Arten sowie Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- Schalltechnische Stellungnahme mit Untersuchung des Straßenverkehrs, des Schienenverkehrs und des benachbarten gewerblichen Betriebes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten eingegangen:

- Handwerkskammer Kassel mit Bezug auf die Lärmimmissionen
- HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, mit Bezug auf die Umgestaltung des Straßenraums
- Industrie- und Handelskammer Fulda mit Bezug auf die Lärmimmissionen und die Erschließung des Baugebietes
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 21, mit Bezug auf die Erschließung des Baugebietes
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, mit Bezug auf das Wasserschutzgebiet und den Bodenschutz.

Aus der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten abgegeben. Diese nahmen Bezug auf die Lärmimmissionen, die Gestaltung der Freiflächen und die Ausnutzung der Bauflächen.

Die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB findet in der Zeit vom

22.02.2024 bis 22.03.2024

statt.

Während dieser Zeit werden der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit integriertem Umweltbericht, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, die schalltechnische Untersuchung sowie die eingegangenen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Belangen im Internet veröffentlicht und zusätzlich beim Magistrat der Stadt

Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Bürgerbüro, zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Donnerstag	von 08:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00 – 12:00 Uhr
Freitag	von 08:00 – 15:00 Uhr
und Samstag	von 09:00 – 12:00 Uhr,

sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Alle Unterlagen sind während der Veröffentlichungsfrist im Internet unter

<http://www.bauen-fulda-stadt.de>

einschbar. Wir bitten, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Ein entsprechender Verweis auf diese Seite erfolgt auch im Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/d-f>

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können während der Veröffentlichungsfrist elektronisch an stadtplanung@fulda.de übermittelt werden bzw. schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Sprechzeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Amt für Stadtplanung und -entwicklung – vorgebracht werden:

Montag bis Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr,
Freitag: 8:30 – 13:00 Uhr.

Weitere Informationen zum Verfahrensablauf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung. Um vorherige Terminvereinbarung bei der zuständigen Sachbearbeiterin unter der Telefonnummer 0661/102-1615 oder im Sekretariat unter 0661/102-1611 wird gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 3 (2) Satz 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass alle personenbezogenen Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden und die Beteiligten konkludent hierzu ihre Zustimmung erteilen.

Fulda, den 15.02.2024

Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda „Bronnzell Südwest“

- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 15.12.2023 über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken soll im Stadtteil Bronnzell auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am südwestlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet mit etwa 25 bis 35 Grundstücken entwickelt werden. Baurechtliche Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird in einem Parallelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als gemischte Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diese Flächen konform mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Bronnzell Nr. 11 „Südwest“ umgewidmet werden. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baugrundstücke sollen im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der übrige Teil des Änderungsgebietes soll im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche, als Fläche für die Landwirtschaft mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu einem geringeren Teil als Verkehrsfläche dargestellt werden.

[Fortsetzung nächste Seite]