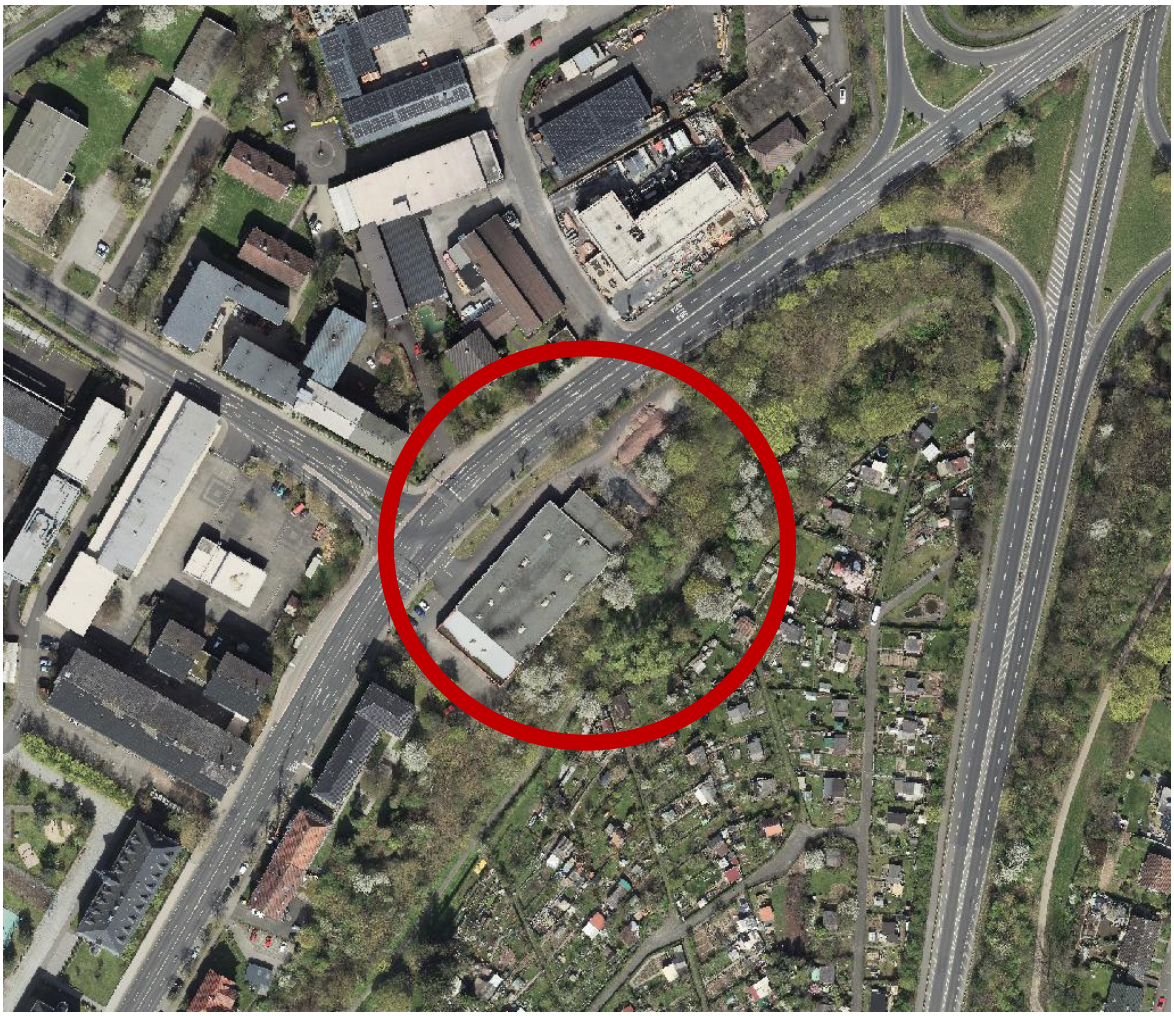
Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda
Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße“



- Stand 05.09.2025 -

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsverhältnisse

3.2 Sonstige Satzungen

3.3 Schutzausweisungen, Denkmalschutz

3.4 Verfahren

3.5 Umweltverträglichkeit

4. Städtebau und Baurecht

4.1 Heutige Situation

4.2 Ziele der Planung

5. Erschließung und Verkehr

6. Ver- und Entsorgung

7. Gebäudetechnik

8. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel

9. Grundstückstausch

10. Inhalte des Bebauungsplanes

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

10.2 Überbaubare Grundstücksflächen

10.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.5 Immissionsschutz

11. Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1
Belange von Natur und Umwelt

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Campus Carrée GmbH plant auf den Flurstücken 21/7 und 22/8 sowie teilweise auf den Flurstücken 16/7, 18/1, 21/5, 67/9 und 67/12 Flur 11, Gemarkung Fulda die Errichtung von vier Baukörpern, welche als Auszubildendencampus dienen sollen. Weitere untergeordnete Nutzungen zur Durchmischung (wie bspw. u.a. ein Studenten-Café im Erdgeschossbereich) sind vorgesehen und werden je nach Bedarf entsprechend als Ergänzung zur Wohnnutzung realisiert.

Die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet der Entwurf des Architekturbüros Reith Wehner Storch, welcher innerhalb des Gestaltungsbeirates der Stadt Fulda vorgestellt wurde. Demnach ist eine VI-geschossige Bebauung in Form von senkrecht zur Straße stehenden Zeilen sowie ein Hochpunkt mit einer XIII-geschossigen Bauweise vorgesehen. Insgesamt ist die Schaffung von ca. 420 Wohneinheiten geplant.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße" aus dem Jahr 1971. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für das zukünftige Bauvorhaben. Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Fulda wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu unterzeichnen ist.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" liegt nord-östlich der Innenstadt Fuldas in unmittelbarer Nähe zur Hochschule sowie zur B27-Berliner Straße.
Der zukünftige Geltungsbereich wird im Norden von der Leipziger Straße (Flurstücke 67/9 und 67/12), im Osten und Süden durch das städtische Flurstück 16/7 sowie im Westen von dem städtischen Flurstück 22/7 sowie dem Flurstück 22/9 umfasst.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,74 ha und beinhaltet die Flurstücke 21/7 und 22/8 sowie teilweise die Flurstücke 16/7, 18/1, 21/5, 67/9 und 67/12, Flur 11, Gemarkung Fulda.

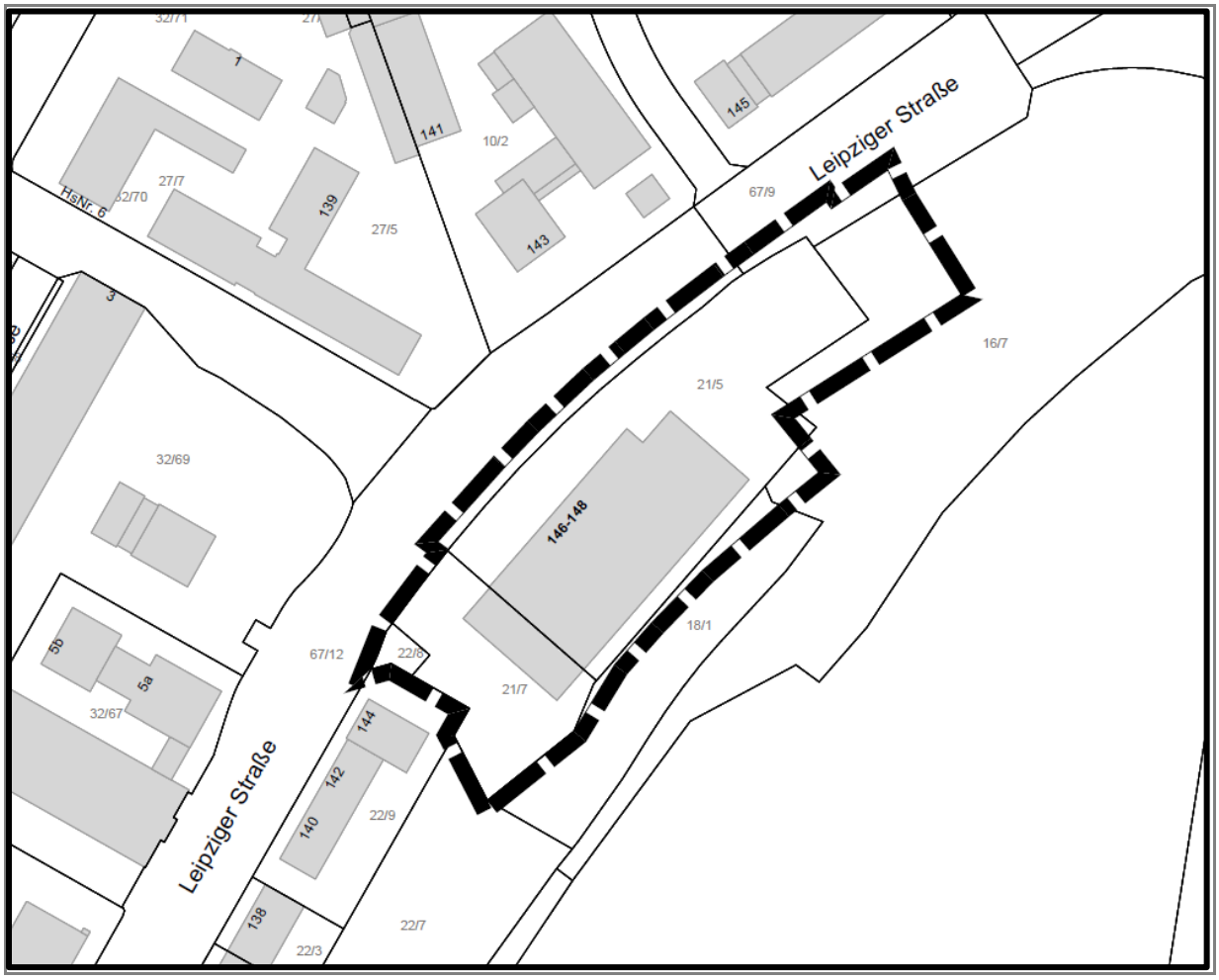


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes sowie der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße"

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtverhältnisse

Der **Regionalplan Nordhessen** (RPN) aus dem Jahr 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für das genannte Vorhaben. Dieser weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand" aus. Die Stärkung der Innenentwicklung ist ein wesentliches Ziel der Regionalplanung. Die geplante Errichtung eines Ausbildungscampus entspricht damit den Grundsätzen der Regionalplanung.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche sowie z.T. als Grünfläche dar. Dieser wird im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst, so dass die gemischte Baufläche sowie ein Teil der angrenzenden Grünfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildungscampus" umgewidmet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan wird in Form einer Berichtigung angepasst.

Der **Landschaftsplan** trifft für den Planbereich folgende Aussage: Schutz und Entwicklung von Grünflächen mit besonderer Erholungs- und lufthygienischer Funktion und innerörtlicher Grundzüge (Schutz vor Bebauung, Konzentration von Entwicklungsmaßnahmen). Angrenzend daran (Grünzug Galgengraben) - Flächen mit besonderer Bedeutung für das Klima außerhalb des Biotopverbundes.

Der Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes** der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße" von 19.02.1971. Der bestehende Bebauungsplan weist für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer zwingend zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise sowie mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 aus.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" tritt der Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße" außer Kraft.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda für den „Ausbildungscampus" der unter Punkt 1.11 genannte Bedarf für „Studentinnen-, Studenten-, und Auszubildendenwohnheime" von 1 Stellplatz je 3 Betten auf 1 Stellplatz je 6 Betten sowie für die Fahrrad-Abstellplätze von 1 Abstellplatz je 1 Bett auf 1,5 Abstellplatz je ein Bett festgesetzt. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltungssatzung

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda ist die vorgeschriebene Dachform das Flachdach. Auf eine teilweise Begrünung wird aus energetischen Gründen verzichtet. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Aufgrund der aktuellen Situation gewinnt die Errichtung von Photovoltaikanlage stetig an Bedeutung. Nach Gestaltungssatzung der Stadt Fulda sind Dächer mit einer Neigung < 10 Grad und einer Fläche > 50 m^2 mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

Abweichend von der Gestaltungssatzung wird für die vorgesehenen Flachdächer eine teilweise Begrünung verzichtet. Die vollständige Dachfläche wird für die Installation von Photovoltaikanlagen benötigt, um eine autarke Wärme- und Stromversorgung des Vorhabens sicherzustellen. Aufgrund des hohen Energiebedarfs war es darüber hinaus erforderlich, auch Teile der Fassade mit

Photovoltaikmodulen auszurüsten. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung - Verbesserung des Mikroklimas, Regenwasserrückhaltung und Aufwertung des Ortsbildes - werden durch die energetische Optimierung in gleichwertiger Weise berücksichtigt, da die CO_2-Reduktion und die nachhaltige Energieversorgung einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Eine kombinierte Nutzung der Dachflächen ist aus technischen Gründen nicht möglich, da die notwendige vollständige Belegung mit PV-Modulen einer Begrünung entgegensteht.

3.3 Schutzausweisungen, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich weiter schräg gegenüber auf dem Hochschulgelände das Denkmal der „ehem. Bleidornkaserne", welches im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG als Kulturdenkmal ausgewiesen ist.

3.4 Verfahren

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit der BauGB-Novelle vom 01.01.2007 wurde als Kernstück ein neues „beschleunigtes Verfahren" zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eingeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss es sich bei dem Vorhaben um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB handeln - dieser dient der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren muss die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 20.000 m^2 unterschreiten.

Die Kriterien treffen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden soll.

Mit Schreiben vom 10.07.2024 hat die Campus Carrée GmbH die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung von vier Baukörpern beantragt. Am 29.07.2024 hat der Magistrat der Stadt Fulda dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" einstimmig zugestimmt (MAG 312/2024).

3.5 Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird an dieser Stelle dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen.

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Diese werden in der Anlage 1 unter „Belange von Natur und Umwelt" abgehandelt.

4. Städtebau und Baurecht

4.1 Heutige Situation

Für den Planbereich besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße" vom 19.02.1971 bereits Baurecht. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Mischgebiet in Form einer zwingend zweigeschossigen geschlossenen Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest.

Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um ein überhöhtes eingeschossiges Gebäude, welches das gemäß Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster fast vollständig ausfüllt. Die dort vorhandene Nutzung ist rein gewerblich – vertreten ist dort eine Videothek, eine Spielhalle sowie ein Autoreparatur-Service. Das Grundstück ist fast vollständig versiegelt und durch die Vielzahl an Parkmöglichkeiten im Nord-Osten sowie Süd-Westen geprägt.

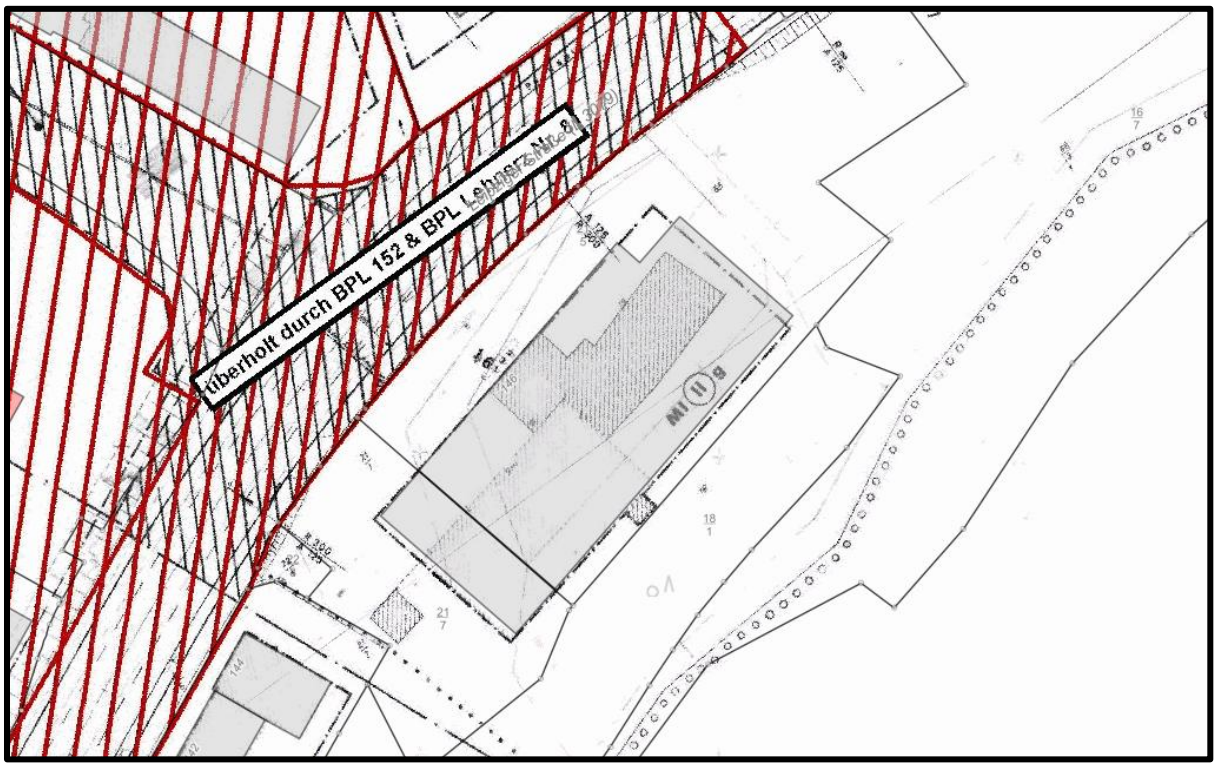


Abb. 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße"

4.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung von rund 420 Wohneinheiten in Form eines Ausbildungscampus geschaffen werden.

Innerhalb des Gebietes markiert der künftige Hochpunkt (XIII Geschosse) als Landmarke den nördlichen Stadteingang von Fulda und bildet zugleich den Auftakt des neuen Campus Quartiers. Entlang der Leipziger Straße ist die Platzierung von drei senkrecht stehenden Zeilen mit einer VI-geschossigen Bauweise vorgesehen. Die dadurch entstehenden Zwischenräume werden als Höfe ausgebildet und in Richtung Galgengraben für eine entsprechende Aufenthaltsqualität durchgrünt. Um eine fußläufige Durchwegung in Richtung Galgengraben zu ermöglichen, sind die Anschlüsse für zwei rückwärtige Treppenabgänge vorgesehen. Zur Leipziger Straße hin zoniert eine Gartenmauer den öffentlichen und halböffentlichen Raum und schirmt die rückwärtigen Höfe ab.

Das neu geschaffene Quartier befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Fulda. Die rund 420 neu entstehenden Wohneinheiten sollen den Studierenden sowie Auszubildenden (wie bspw. vom Klinikum Fulda) zu Gute kommen und den hohen Bedarf an Wohnraum decken.

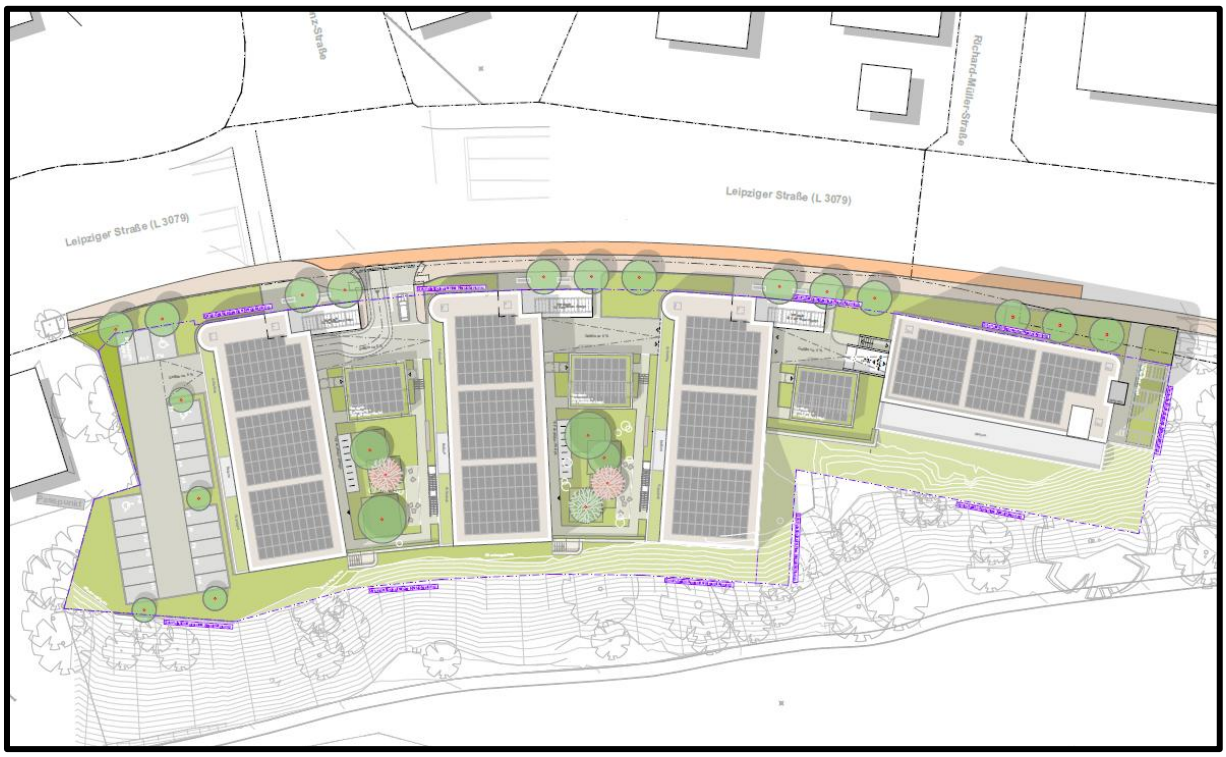


Abb. 3: Lageplan des Entwurfs zur Quartiersentwicklung

5. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße. Die bereits existierende Ein- und Ausfahrt, welche über eine Ampelanlage und Abbiegespur stadteinwärts geregelt wird, wird in Richtung Lehnerz marginal verschoben.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltestelle „Daimler-Benz-Straße", die von der Linie 6 „Marbach - Bronnzell" bzw. „Bernhards - Bronnzell", der Linie 16 „Lehnerz Gewerbegebiet - Aueweiher" sowie von dem Sammeltaxi AST AT 9 „Fulda-Lehnerz Steinauer Straße - Fulda Stadtschloss" bedient werden. Damit ergibt sich eine gute direkte Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof im ca. 15 Minutentakt.

Für den ruhenden Verkehr existieren zurzeit auf dem eigenen Grundstück eine Vielzahl an möglichen Pkw-Stellplätzen. Für das geplante Bauvorhaben werden die notwendigen Stellplätze in den Erdgeschosszonen der einzelnen Baukörper sowie im südlichen Bereich auf der bereits bestehenden versiegelten Fläche untergebracht.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen.

7. Gebäudetechnik

Die geplanten Gebäude des Ausbildungscampus gelten nach GEG 2024 als Wohngebäude und müssen die dort geregelten energetischen Standards erfüllen. Aufgrund der vorgesehenen elektrischen Direktheizung (Infrarotstrahlungsplatten) gelten besonders hohe Anforderungen an den Wärmeschutz: Das energetische Niveau muss dem eines Effizienzhauses 40 entsprechen. Diese Vorgaben wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Da die elektrische Beheizung und Warmwasserbereitung zu einem hohen Energiebedarf führt, können die Anforderungen an den Primärenergiebedarf nur durch die Nutzung erneuerbarer Energien eingehalten werden. Hierzu ist eine umfassende Photovoltaiknutzung notwendig. Nach den Berechnungsvorgaben des GEG lässt sich die erforderliche Bilanz nur erreichen, wenn Photovoltaikmodule sowohl auf den Dachflächen als auch ergänzend auf Teilen der Fassade installiert werden.

Damit wird nicht nur der energetische Standard des GEG erfüllt, sondern zugleich ein wesentlicher Beitrag zur klimafreundlichen und autarken Energieversorgung des Projektes geleistet.

8. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel

Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Altstandorte erfasst:

ALTIS-Nr.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.013-001.065	Tankstelle	Leipziger Straße 146

Da eine umwelttechnische Bewertung über die Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechend Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung des bezeichnenden Grundstückes durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher eine Kampfmittelerkundung erforderlich. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei

Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" in einem Bombenabwurfgebiet liegt.

9. Grundstückstausch

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Fulda Grundstückstausche erforderlich. Die Vorhabenträgerin überträgt - rückwärtig in Richtung Galgengraben sowie straßenbegleitend entlang der Leipziger Straße - Teilflächen an die Stadt Fulda, die künftig für öffentliche Zwecke (Ausbau des Radwegenetzes, fußläufige Wegeverbindung Galgengraben) genutzt werden sollen. Im Gegenzug erhält die Vorhabenträgerin Flächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, die sie für die Verwirklichung des Vorhabens benötigt.

Durch diesen Flächentausch wird ein städtebaulich sinnvoller Grundstückszuschnitt erreicht, welcher sowohl die Realisierung des Vorhabens als auch die Umsetzung öffentlicher Maßnahmen ermöglicht.

10. Inhalt des Bebauungsplanes

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO sowie § 16 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung
„Ausbildungscampus"

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausbildungscampus" festgesetzt. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Gebäudehöhen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die maximalen Gebäudehöhen als ü.NN-Höhen durch Einschrieb in den Bebauungsplan festgesetzt.

Die geplanten Baukörper greifen die bestehende straßenbegleitende Bebauung auf und entwickeln diese in der Höhenentwicklung städtebaulich weiter. Die Baukörper 1-3 werden in einer VI-geschossigen Bauweise errichtet und setzen sich damit bereits von der überwiegend III-V-geschossigen Bebauung entlang

der Leipziger Straße ab. Am stadträumlich markanten Ende der innenstädtischen Lage wird mit dem Baukörper 4 ein XIII-geschossiger Hochpunkt gesetzt. Dieser dient als städtebauliches Signal, markiert den Stadteingang in Richtung Innenstadt und bildet einen klar ablesbaren Abschluss der innerstädtischen Bebauungsstruktur. Durch eine gezielte Anordnung und Höhenstaffelung der Baukörper entsteht ein harmonischer Übergang zwischen der angrenzenden vorhandenen und der zukünftigen Bebauung.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen (wie z.B. Schornsteine) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Technische Aufbauten sollen im Plangebiet auf das notwendige Minimum beschränkt werden und sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, soweit sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

10.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet, welche den zukünftigen Entwurf gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes abbilden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie bspw. Vordächern, o.Ä.) ist in einem geringfügigen Ausmaß zulässig. Für Terrassenflächen sowie für Nebenanlagen sind die festgesetzten Baugrenzen nicht verbindlich.

Die Festsetzung, dass Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb desselben Grundstückes überlagert werden dürfen, dient einer geordneten städtebaulichen Verdichtung und einer klaren Ausbildung des Straßenraums. Die brandschutzrechtlichen Mindestabstände bleiben dabei unberührt.

10.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Für das Bauvorhaben fallen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Fulda wie folgt notwendige Stellplätze an:

"Ausbildungscampus"
Die Baukörper 1-3 (Riegelbebauung VI Geschosse) sind als Studentinnen-, Studenten-, und Auszubildendenwohnheim vorgesehen. Der Baukörper 4 (Hochpunkt XIII Geschosse) ist zu einem gewissen Anteil als Studierenden sowie Auszubildendenwohnheim vorgesehen.

- Nr. 1.11 "Studentinnen-, Studenten-, und Auszubildendenwohnheime"
  1 Stellplatz je 3 Betten sowie 1 Abstellplatz je 1 Bett

  Die Anzahl der Studenten Apartments beläuft sich in den drei Riegelgebäuden auf jeweils 92 Betten also insgesamt auf 276 Betten. In dem Hochpunkt (BK 4) können insgesamt 133 Betten untergebracht werden. In der Summe beläuft sich für das Bauvorhaben die Gesamtanzahl der Betten auf insgesamt 409 Betten.

  Nach Stellplatzsatzung der Stadt Fulda fällt 1 Stellplatz je 3 Betten und somit für 409 Betten insgesamt 136 Stellplätze an.

  Für den "Ausbildungscampus" in Form eines Studentinnen-, Studenten-, und Auszubildendenwohnheimes wird von den Vorgaben der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Fulda abgewichen. Der in der Satzung vorgesehene Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 3 Betten würde einen rechnerischen Bedarf erzeugen, der die tatsächliche Stellplatznachfrage deutlich übersteigt. Die geplante Wohnanlage richtet sich zu einem Anteil an ausländische Studierende, die erfahrungsgemäß nur in sehr geringem Umfang ein eigenes Pkw besitzen. Zudem befindet sich das zukünftige Vorhaben in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Fulda, so dass der überwiegende Teil der Bewohner den Studienort fußläufig erreichen kann. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut.

  Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda für den Stellplatzschlüssel für Nr. 1.11 "Studentinnen-, Studenten-, und Auszubildendenwohnheime" auf 1 Stellplatz je 6 Betten sowie für die Fahrrad-Abstellplätze 1 Abstellplatz je 1,5 Bett festgesetzt. Dadurch beläuft sich die Gesamtsumme an notwendigen Stellplätzen auf 68 Stellplätze sowie auf insgesamt 273 Abstellplätze für Fahrräder.

Mietbereich/Fremdmieter

Für den Baukörper 4 (Hochpunkt XIII Geschosse) sind zur Durchmischung des Areals zwei Mietbereiche/Fremdmieter vorgesehen. Hierbei handelt es sich um ein Studenten-Café im Erdgeschossbereich sowie ein weiterer Mietbereich/Fremdmieter (z.B. Rooftop-Bar) im obersten Geschoss des Hochpunktes.

Der Stellplatznachweis für diese Nutzungen bleibt gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda unverändert.

- Nr. 6.1 „Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros, u.a."
  1 Stellplatz je 12 qm Nutzfläche des Gastraumes sowie 1 Abstellplatz je 48 qm Nutzfläche des Gastraumes

Die Gesamtquadratmeterfläche der beiden Nutzungen beläuft sich auf insgesamt 295 m^2 - wodurch nach Stellplatzsatzung der Stadt Fulda 25 Stellplätze sowie 6 Abstellplätze für Fahrräder anfallen.

10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße" sind für das Areal weder neu anzupflanzende Bäume noch erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt – ausschließlich auf dem nördlichen Grundstücksteil sowie rückwärtig in Richtung Galgengraben befindet sich ein Baumbestand.

Im Bebauungsplan werden umfassende grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und die ökologische Qualität des Plangebietes nachhaltig zu sichern. Hierzu zählen die Verpflichtungen zur Anpflanzung sowie Nachpflanzung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze sowie die Anlage von Bäumen und Sträuchern sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen. Entlang der Leipziger Straße wird durch die Pflanzung von Straßenbäumen ein einheitliches, stadtbildprägendes Erscheinungsbild geschaffen.

Die Innenhöfe sowie die rückwärtigen Freiflächen zum Galgengraben werden naturnah gestaltet und mit insektenfreundlichen, heimischen Gehölzen bepflanzt. Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen weitgehend unversiegelt anzulegen; Schottergärten oder großflächige Kies- und Splittflächen sind ausgeschlossen. Vorgesehen ist zudem eine insektenschonende Außenbeleuchtung, die Störung für Fledermäuse und nachtaktive Insekten vermeidet, sowie verschiedene Maßnahmen, die Gefahren für Kleintiere verhindern.

Ergänzend wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch die PGNU mbH erarbeitet, deren Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen eingeflossen sind. Diese regelt u.a. die Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse sowie die Pflanzung spezieller heimischer Sträucher als Ersatzlebensraum. Damit wird den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG Rechnung getragen.

Mit diesen Maßnahmen wird sowohl der städtebauliche Anspruch an eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung erfüllt als auch ein wesentlicher Beitrag zum Natur- und Artenschutz im Plangebiet geleistet.

10.5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Leipziger Straße, der Berliner Straße sowie der Abbiegespur von der Leipziger in die Berliner Straße belastet. Die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel X2442.001.01.001 vom 02.09.2025 ermittelt. Durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen ist im Plangebiet in der Regel nicht mit unzulässigen Immissionen zu rechnen. Wird das Martinshorn bei einem Feuerwehreinsatz bereits auf dem Betriebsgrundstück eingeschaltet, sind Überschreitungen der Beurteilungs- und Spitzenpegel zu erwarten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden hingegen sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Es bestehen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Bei Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Schallimmissionsprognose X2442.001.01.001 vom 02.09.2025 entnommen werden.

11. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin, der Campus Carrée GmbH, und der Stadt Fulda werden folgende Inhalte geregelt:

- Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne einschließlich Bauablauf, Bauzeiten, Architektur- und Fassadengestaltung sowie Freiflächenkonzept
- Verpflichtung zur Errichtung und Finanzierung der erforderlichen Erschließungsanlagen, einschließlich der erstmaligen Herstellung eines Radwegestreifens sowie der vorgesehene Baumpflanzungen
- Kostentragungspflichten der Vorhabenträgerin für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen öffentlichen Maßnahmen
- Regelungen zu Grundstücksangelegenheiten, insbesondere die vertragliche Absicherung eines vorgesehenen Grundstückstausches
- Sicherung eines künftigen fußläufigen Durchwegungsrechts durch das Plangebiet in Richtung Galgengraben
- Verpflichtung zur Herstellung und dauerhaften Sicherung der geplanten Grün- und Freiflächen gemäß Planunterlagen
- Sonstige städtebauliche Verpflichtungen, die zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind

Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße“ abzuschließen.

Anlage 1:

Belange von Natur und Umwelt	
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 202 „Stadteingang Leipziger Straße" soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Auszubildendencampus geschaffen werden. Für das Areal regelt derzeit der rechtskräftige B-Plan Nr. 20 „Leipziger Straße" die bauliche Nutzung. Der größte Teil der Neubebauung wird auf schon vorbelasteten, versiegeltem Gelände erfolgen, Rodungen finden nur in vergleichsweise geringem Umfang statt, so dass von keinen gravierenden Beeinträchtigungen der Umweltmedien ausgegangen werden kann. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und ist somit von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind im Zuge der vorliegenden Umweltfolgenabschätzung auch artenschutzrechtliche Belange zu betrachten, um mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen. Der derzeit rechtskräftige B-Plan Nr. 20 setzt im Bereich des Neubaus im Wesentlichen folgende Nutzungen fest: • Mischgebiet zweigeschossig (Zwingend, bzw. Höchstgrenze) • Grundflächenzahl 0,4 • Geschossflächenzahl 0,7 Der derzeit rechtskräftige B-Plan trifft keine grünordnerischen Festsetzungen auf dem Gelände des VEP.	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** <u>Bestand:</u> Ein Großteil des Planbereiches ist **weitgehend bebaut und versiegelt** und damit ohne nennenswerte Bedeutung als Lebensraum. Im nordöstlichen Teil findet sich ein recht junger **Baumbestand** u.a. mit Vogelkirsche, Holunder, Hängebirke und Ahorn. Dieser verläuft zum Teil mit vorgelagerten Heckensaum entlang der Leipziger Straße bis zu Auffahrt auf die B 27 bzw. schließt an den Baumbestand des Galgengrabens an. Südöstlich und südwestlich reichen ebenfalls die Sträucher und Bäume des Galgengrabens an den Rand des Plangebietes heran und tangieren diesen in geringem Umfang. Zwischen Bestandsgebäude, Zufahrt und Verkehrsfläche liegt eine **grasbewachsene** und teilweise mit **Sträuchern bestandene Böschung.** Die Nutzungstypen erfüllen geringe bis mittlere Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Vor allem der Baumbestand kann aber in dem

	städtisch geprägten Umfeld wichtige Trittsteinfunktionen übernehmen. Aufgrund der Habitatausstattung bietet das Plangebiet Lebensraum für Vögel (Gehölze, Gebäude), Fledermäuse (Bäume, Gebäude) sowie Haselmäuse (Gehölze). Aufgrund des jungen Baumbestandes erscheint ein Vorkommen an Baumhöhlen und Spalten als unwahrscheinlich, aber möglich. Bei den Vogelarten sind vor allem Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Aufgrund der beerentragenden Sträucher (u.a. Schlehe, Weißdorn, Holunder) könnten in dem Gehölzbestand auch Haselmäuse vorkommen. Daneben könnten Spalten und Vorsprünge am Bestandsgebäude Fledermäusen und Vögel als Quartier dienen. Genauere Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (PGNU 2025) zu entnehmen. <u>Auswirkungen:</u> Die geplanten Eingriffe beschränken sich auf Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Unter Einhaltung der in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme gemachten Maßnahmenvorschläge sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. **Geologie, Boden und Fläche** <u>Bestand:</u> Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich finden sich hier stark anthropogen überprägte Böden. Ursprünglich sind in diesem Gebiet Braunerden mit Pseudogley-Braunerden zu erwarten. Durch die starke anthropogene Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine oder nur in geringem Maße natürliche Bodenprofile vorhanden sind. Die Gesamtfläche umfasst ca. 7400 m² und ist nahezu vollständig versiegelt (geteert, gepflastert, bebaut). Rund 3600 m² Fläche werden durch Neubau und Stellplätze versiegelt bzw. teilversiegelt. Diese gehen für die Funktionen Versickerung, Grundwasserneubildung und Verdunstung verloren. Im Gegenzug werden für die begrünten Innenhöfe versiegelte Flächen entsiegelt. Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkriegs. Laut Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS, Nr. 631.009.013-001.065) befand sich an diesem Standort eine Tankstelle. <u>Auswirkungen:</u> Durch den Neubau und weitere Befestigungen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bzw. Überbauung. Da es sich aber hauptsächlich um bereits anthropogen überformte und außerdem um z.T. schon versiegelte Flächen handelt, ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens zu rechnen. Bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung des bezeichnenden Grundstückes ist eine umwelttechnische Bewertung über die Auswirkungen der

	ehemaligen Nutzung durchzuführen. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung erforderlich. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. **Wasser** Bestand: Es befinden sich weder künstliche noch natürliche Gewässer im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Bei dem anstehenden Gestein handelt es sich um Festgestein mit einer geringen bis äußerst geringe Durchlässigkeit im westlichen Teil des Plangebietes, Richtung Galgengraben nimmt die Durchlässigkeit zu (mäßig durchlässig). Dementsprechend liegt im westlichen Teil ein Grundwassergeringleiter und Richtung Galgengraben ein Grundwasserleiter vor. Das Plangebiet leistet keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung. Die Neubebauung beschränkt sich Großteils auf schon befestigte Flächen. Auswirkungen: Hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate sind keine Verschlechterungen zu erwarten. **Luft, Klima** Bestand: Das Plangebiet liegt im städtischen Überwärmungsgebiet. Hier gibt es Belastungen durch Emissionen aus Verkehr und Wohnungsbrand. Durch die stark versiegelte Umgebung kommt es zudem zu einer ausgeprägten Überwärmung mit eingeschränkten Austauschbedingungen. Dem wirkt der Baumbestand und die Grünflächen des Galgengrabens teilweise entgegen und sorgt für etwas Abkühlung in den Randbereichen. Die Planungshinweiskarte weist das Gebiet als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung aus. Auswirkungen: Durch die zusätzliche Wohnbebauung und Versiegelung kann es zu einem geringfügigen Anstieg der Umgebungstemperatur und einer Verminderung der Verdunstungsrate kommen. Aufgrund der Kleinräumigkeit wird sich dieses jedoch auf die unmittelbare Umgebung beschränken und für das Klima im weiteren Wohnviertel und darüber hinaus keinen Einfluss haben. Die Lage in einem Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung ist mit Sicherheit dem Maßstab und der direkten Lage am Galgengraben geschuldet. Nichts desto trotz sollte bei der Bebauung darauf geachtet werden, die innerstädtischen Frischluftschneisen nicht durch weitere Barrieren zu behindern. Des Weiteren können eine Eingrünung der Gebäude sowie weitere Baumpflanzungen

	einen wichtigen Beitrag zur Regulation des Kleinklimas leisten. **Ortsbild/Naherholung** Bestand: Das Ortsbild ist durch eine Ansammlung von Gewerbebetrieben sowie Gebäuden der Hochschule und dem Autoverkehr geprägt. Aufgewertet wird die Leipziger Straße durch verschiedene Baumpflanzungen im Straßenraum sowie dem Baumbestand des Galgengrabens. Das Plangebiet selber macht einen eher heruntergekommenen Eindruck mit seinen verblichenen Werbeanlagen und dem teilweisen Gebäudeleerstand. Weiter nördlich und östlich schließen sich kleine Grünzüge (Galgengraben, Grünbestand entlang der B 27) und Kleingartenanlagen sowie die B 27 an. Auswirkungen: Aktuell weist der Planbereich keine besonders ortsbildprägenden Eigenarten auf. Durch den dreizehnstöckigen Solitär ergibt sich ein ganz neues Ortsbild. Dieses muss aber nicht negativ in Erscheinung treten. Im Gegenteil, eine sorgfältig geplante Neubebauung kann hier am Stadteingang zu einem attraktiven Eingangsbereich für die Stadt werden.
Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	Bestand und Auswirkungen: Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden oder in unmittelbarer Nähe.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	Bestand: Das Plangebiet liegt in einem gewerblich geprägten Umfeld, wobei die Leipziger Straße eine der wichtigsten Einfallstraßen in die Innenstadt darstellt. Nördlich bzw. östlich des Plangebietes verläuft in rund 100 m Entfernung die B27. Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt der Grünzug „Galgengraben" mit einer Fuß- und Radwegverbindung in die Innenstadt bzw. Richtung Norden. Das Plangebiet selber hat keinerlei Aufenthaltsqualität, die vorhandene Vegetation, hier insbesondere die Bäume, haben einen positiven klimatischen und lufthygienischen Effekt auf den umliegenden Siedlungsbereich (Frischluftbildung, Luftfilterung). Auswirkungen: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch den Anwohnerparkverkehr werden an den umliegenden zu schützenden Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für MI-Gebiete sowohl tags als auch nachts eingehalten. Allerdings müssen Vorkehrungen (z.B. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude) getroffen werden, um die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen vor allem vor dem bestehenden Verkehrslärm zu schützen (siehe Lärmschutzgutachten, Wölfel, 2025).

Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Es sind keine Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG vorhanden.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr.7e BauGB)	Bestand: Das Plangebiet liegt an der Leipziger Straße, rund 100 m nördlich und östlich verläuft die B 27 und im näheren Umfeld finden sich Gebäude der Hochschule so wie eine Reihe von Gewerbebetrieben, so dass vor allem mit Lärmimmissionen auf die neue Wohnbebauung zu erwarten sind. Auswirkungen: Zusätzliche Emissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstofferfassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	**Regionalplan Nordhessen (2009):** Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand), angrenzend daran ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. **Flächennutzungsplan (2014):** Darstellung des Planbereichs als gemischte Baufläche sowie z.T. als Grünfläche. **Maßnahmenplan des Landschaftsplans (2004):** Schutz und Entwicklung von Grünflächen mit besonderer Erholungs- und lufthygienischer Funktion und innerörtlicher Grundzüge (Schutz vor Bebauung, Konzentration von Entwicklungsmaßnahmen). Angrenzend daran (Grünzug Galgengraben): Flächen mit besonderer Bedeutung für das Klima außerhalb des Biotopverbundes.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Aufgrund seiner Lage im besiedelten Bereich sowie der umfangreichen Bestandsbebauung sind die Umweltmedien stark vorbelastet. Weitere Einschränkungen resultieren u.a. aus dem umgebenden Umfeld mit Emissionen aus Hausbrand und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe).	
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung folgende Maßnahmen: • Anpflanzung von Bäumen, • Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, • Versiegelungen auf ein Minimum beschränken, • Überwiegende Verwendung von heimischen, standortangepassten Stauden, Sträuchern und Bäumen.	

Alternativenprüfung
Ziel des Vorhabens ist die Schaffung neuer Wohnungen vor allem für die Hochschule und das Klinikum. Eine Alternativenprüfung aus Sicht der Umweltmedien ist hierfür nicht erforderlich, da ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist und dadurch Eingriffe in sensiblere Gebiete vermieden werden können.
Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)
Auch wenn das Bauvorhaben dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus nationalen und europäischen Richtlinien und Gesetzen resultieren, im B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (PGNU 2025) kommt auf Grundlage faunistischer Kartierungen (insb. Avifauna und Fledermäuse) sowie der Habitatausstattung zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet als Lebensraum für **Vögel**, **Fledermäuse** sowie **Haselmäuse** eignen könnte. Im Rahmen des Umweltsteckbriefes wird nur die Zusammenfassung der Stellungnahme wiedergegeben. „Zwischen dem 17.04. und 25.07.2025 wurde das UG, im Rahmen von drei Tagerfassungen (Avifauna) und zwei Schwärmkontrollen (Fledermäuse) auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten untersucht. Im Fokus standen dabei insbesondere Vogelnistplätze und Fledermausquartiere. Im vorliegenden Fall wurden die Bestandsbebauung sowie die angrenzenden Vegetationsstrukturen betrachtet. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Belaubung des im Eingriffsbereichs liegenden Baumbestandes war die Kontrolle auf Baumhöhlen nur eingeschränkt möglich. Eine erneute Kontrolle ist in der unbelaubten Zeit vor der Rodung durchzuführen. Anhand der vorliegenden Ergebnisse kann eine aktuelle Nutzung der Bestandsbebauung durch Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Aufgrund existierender, potenzieller Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse (u.a. Ausbrüche Mauerwerk, Spalten in Dehnungsfugen, Attika), der nicht erfolgten Begutachtung der Innenräume sowie die Anwesenheit des Hausrotschwanzes im direkten Umfeld des UG, ist eine generelle Nutzung des Bestandsgebäudes durch die angesprochenen Artengruppen nicht vollständig auszuschließen. Der angrenzende Gehölzstreifen wird durch mehrere, ubiquitär verbreitete Brutvogelarten genutzt. Es wurden mehrere Reviere, auch innerhalb des Eingriffsbereichs abgegrenzt. Eine Nutzung des Gehölzbestandes durch die Haselmaus kann, basierend auf einer Potentialabschätzung, nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich aus dem bauzeitigen Tötungsrisiko für flugunfähige Jungvögel sowie für quartierbeziehende Fledermäuse, im Zuge der Abriss- und Rodungsarbeiten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass mögliche Winterquartiere von Fledermäusen in bislang unzugänglichen Gebäudebereichen, wie etwa dem noch nicht inspizierten Innenraum, nicht ausgeschlossen werden können. Zudem können bei Rodungsarbeiten Jungvögel freibrütender Vogelarten getötet oder Gelege zerstört werden. Gleiches gilt für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der potenziell vorkommenden Haselmaus.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und der Kompensation werden durchgeführt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme 1:
  Bauzeitenregelung bei der Gehölzbeseitigung (Avifauna, Haselmaus)
- Vermeidungsmaßnahme 2:
  Zeitliche Beschränkung des Gebäudeabbruchs, Umweltbaubegleitung (Avifauna, Fledermäuse)
- Ersatzmaßnahme 1:
  Ersatz von Quartieren in Baumhöhlen (Avifauna)
- Ersatzmaßnahme 2:
  Ersatz von Quartieren an Abrissgebäuden (Avifauna, Fledermäuse)"
  (PGNU 2025)

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen können mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Einer Zulassung des Vorhabens stehen keine artenschutzrechtliche Belange dagegen.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Aufgrund bestehender Bebauung und der Lage handelt es sich bei dem Planareal um ein vorbelastetes Gebiet. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, ist das Vorhaben daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen. Aus Sicht der Umweltplanung wäre es zu begrüßen, wenn der Schwerpunkt der Pflanzenauswahl bei der Freiflächengestaltung auf heimischen Stauden, beerentragenden heimischen Sträuchern und heimischen Bäumen läge.

Fulda, den XX.XX.XXXX

Der Magistrat der Stadt Fulda