

## Amtliche Bekanntmachung

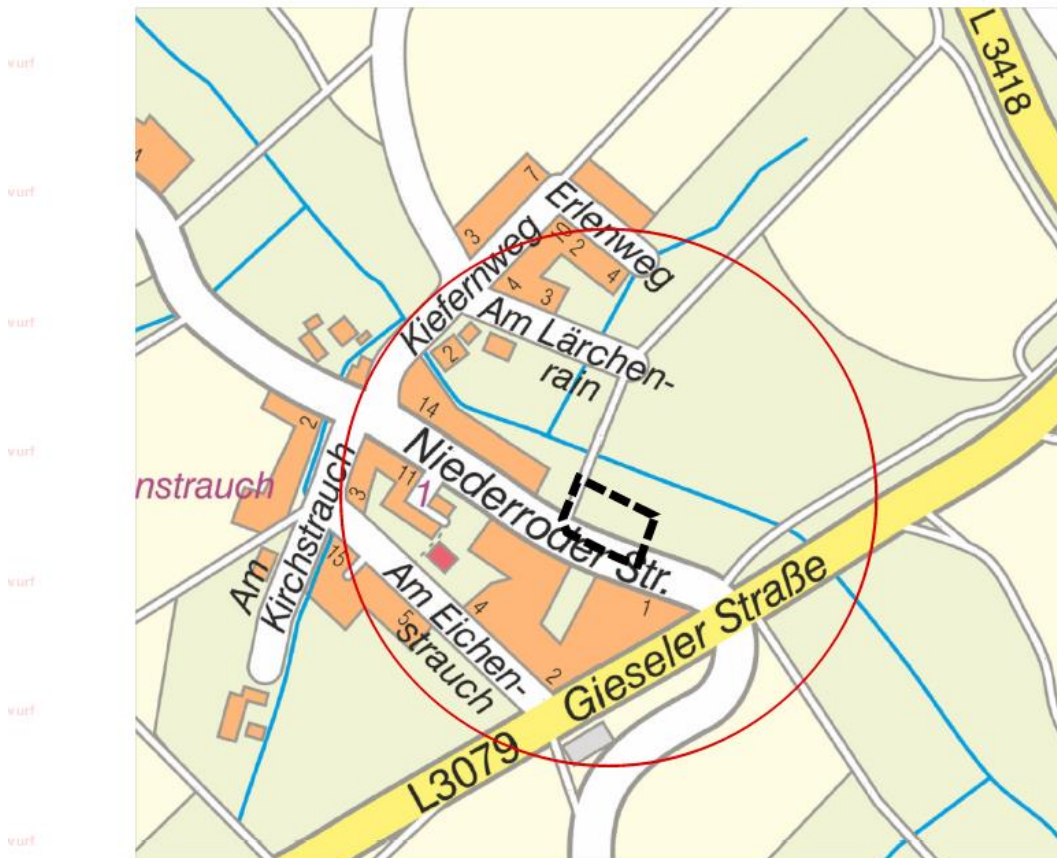
### Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Niederrode Nr. 3 „Dorfweise“

- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 1 (7) BauGB**
- **Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**
- **Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 11.10.2024 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 1 (7) BauGB entschieden und den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. 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.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niederrode in der Flur 3 die Flurstücke 25/2, 25/3 und einen Teil des Flurstücks 25/1 sowie in der Flur 2 einen Teil des Flurstücks 25/9. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund. 0,5 ha.

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Abbildung ersichtlich.



Zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sollen im Stadtteil Niederrode auf einer derzeit als Grünland genutzten Fläche am östlichen Ortsrand fünf Baugrundstücke entstehen.

Für die angestrebte Entwicklung des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Fläche für Landwirtschaft aus. Dieser soll im Parallelverfahren geändert werden.

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 Beeinträchtigungen der Anwohner während der Bauphase, Geräuschbelastungen der Wohnbevölkerung durch zusätzlichen Verkehr, Emissionen durch zusätzlichen Hausbrand sowie Gefahren durch Starkregeneignisse.
- **Biotoptyp- und Nutzungstypen** mit Biotoptypenkartierung, Bewertung der Biotoptypen, Verluste von Lebensräumen durch die Neubebauung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Entwicklung neuer Lebensräume.
- **Artenschutz** mit Aussagen zur potentiell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen, Störwirkungen während der Bauphase, Lebensraumverlust und Gefährdungen von Tierarten durch die Neubebauung, Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen.
- **Fläche, Geologie und Boden** mit Aussagen zu Bodenarten, landwirtschaftlicher Nutzungseignung, Bodenfunktionen und Vorbelastungen des Bodens, Gefährdungen des Bodens durch Baustellenbetrieb, Neubebauung und Versiegelung, Erosionsgefährdung, bodenbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter.
- **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 des Baugebiets.

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:

- Landkreis Fulda, Fachdienste Bauen und Wohnen sowie Landwirtschaft mit Bezug zu Lärmimmissionen;
- Polizeipräsidium Osthessen mit Bezug zum Schutz schwächerer Verkehrsteilnehmer;
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, mit Bezug zum Wasserschutzgebiet und dem vorsorgenden Bodenschutz;
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 33.2, mit Bezug zu Lärmimmissionen.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme mit umweltrelevanten Inhalten abgegeben. Diese nahm Bezug zu Lärmimmissionen und konkurrierenden Nutzungen.

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

**12.12.2024 bis 20.01.2025**

statt.

Während dieser Zeit werden der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit integriertem Umweltbericht sowie die eingegangenen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Belangen im Internet veröffentlicht, 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  
Mittwoch

von 08:00–18:00 Uhr  
von 08:00–12:00 Uhr

Freitag  
und Samstag

von 08:00–15:00 Uhr  
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>

einsehbar. 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](mailto:stadtplanung@fulda.de) übermittelt werden bzw. schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Servicezeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Amt für Stadtplanung und -entwicklung – vorgebracht werden:

Montag bis Donnerstag: 9:00 – 12:30 Uhr und 14:00 – 15:30 Uhr,  
Freitag: 9:00 – 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 (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, 04.12.2024  
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld  
Oberbürgermeister