

Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (sh. Textliche Festsetzungen 2.1)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WD / ZD nur Walmdächer oder Zeltedächer zulässig
- DN Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß 33-38°
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser mit einer max. Länge und Breite von 19,00m zulässig

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Friedhof

5. Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- zu erhaltende Bäume

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahngrenzungen und Böschungen

Kartengrundlage Topographie

Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

- Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelanlagen, die in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind. Diese sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Maßnahmen an Einzelanlagen oder im direkten Umfeld solcher Anlagen bedürfen nach § 18 HDsChG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewässers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- Heizanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAV) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.
- Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 96 „Münsterfeld“ tritt der überplante Bereich außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB): Die Flächen für Gemeinbedarf dienen sozialen und kulturellen Einrichtungen.
- Allgemeines Wohngebiet (4) BauNVO: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Wohngebieten zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO: Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO: Betriebe des Bergabergsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,4 festgelegt. Unterirdische Bauwerke, wie Tiefgaragen, werden nicht auf die GRZ angerechnet, wenn sie mit einer begrünten Überdachung und einer min. 40 cm starken Bodensubstratschicht aufgebaut werden.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe FH und Traufhöhe TH festgesetzt. Auf den Flächen für Gemeinbedarf wird eine maximale Gebäudehöhe GH festgesetzt. Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der natürlichen, vorhandenen Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen.

Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der natürlichen, vorhandenen Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen.

- Die Anzahl der Geschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Ausnahmsweise kann ein drittes Geschoss zugelassen werden, wenn es sich durch den Ausbau des Daches ergibt und das Gebäude nicht dreigeschossig in Erscheinung tritt. Die Anzahl der Vollgeschosse auf den Flächen für Gemeinbedarf sind mit höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, die max. eine Länge oder/und Breite von 19 m aufweisen. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist keine Bauweise festgesetzt.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO

- Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

5. Dächer

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Walmd- oder Zeltedächer mit einer Dachneigung von 33 – 38 ° zulässig. Die Farbe der Dachendeckungen orientiert sich an den vorhandenen Dächern. Zulässig sind nichtglänzende Materialien in ziegelrot, rotbraun bis anthrazit.

6. Gestaltung der Nebenanlagen

Zusammenhängende oder aneinandergebaute Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind in einheitlicher Gestaltung zulässig.

6. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag bzw. den Bauvorlagen beizulegen ist.
- Pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau (Wuchshöhe > 10 m) oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt bei Laubbäumen 14 cm und bei Obstbäumen 12 cm. Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume und sonstiger Baumbestand sind anrechenbar.
- In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes beschränkt.
- Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind als Laubhecken, als in Laubhecken geführte Zäune oder in Ziegel oder Naturstein gemauert bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Plananzwänge Bäume:

- | | |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |

Plananzwänge Obstbäume, alte Sorten

- Blesterfelder Renette (Apfel)
- Jakob Leibel (Apfel)
- Hauxapfel
- Große, schwarze Knorpelkirsche
- Dönissens gelbe Knorpelkirsche
- Oullins Renetode (Pflaume)
- Hauszweitsche

- #### Plananzwänge Heckenpflanzen:
- Feldahorn
 - Hainbuche
 - Kornelkirsche
 - Liguster
 - Immergrüner Liguster

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.06.2018

Fulda, den 20.03.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

OFFENLEGUNG

Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 17.07.2018 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 24.07.2018 bis 28.08.2018 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 20.03.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2019

Fulda, den 20.03.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

RECHTSKRÄFT

Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 19.03.2019 rechtskräftig.

Fulda, den 20.03.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda

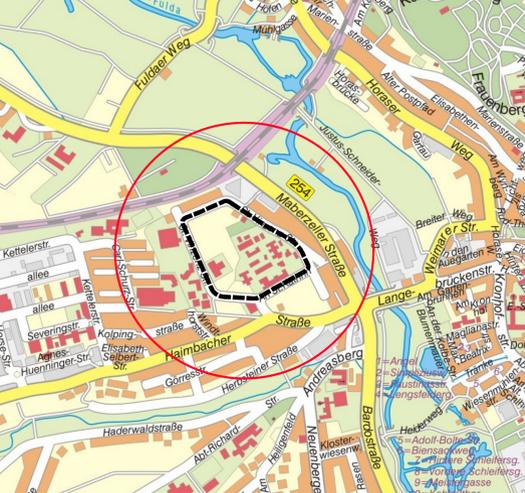
gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2018 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 20.03.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister



■ Übersichtsplan

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

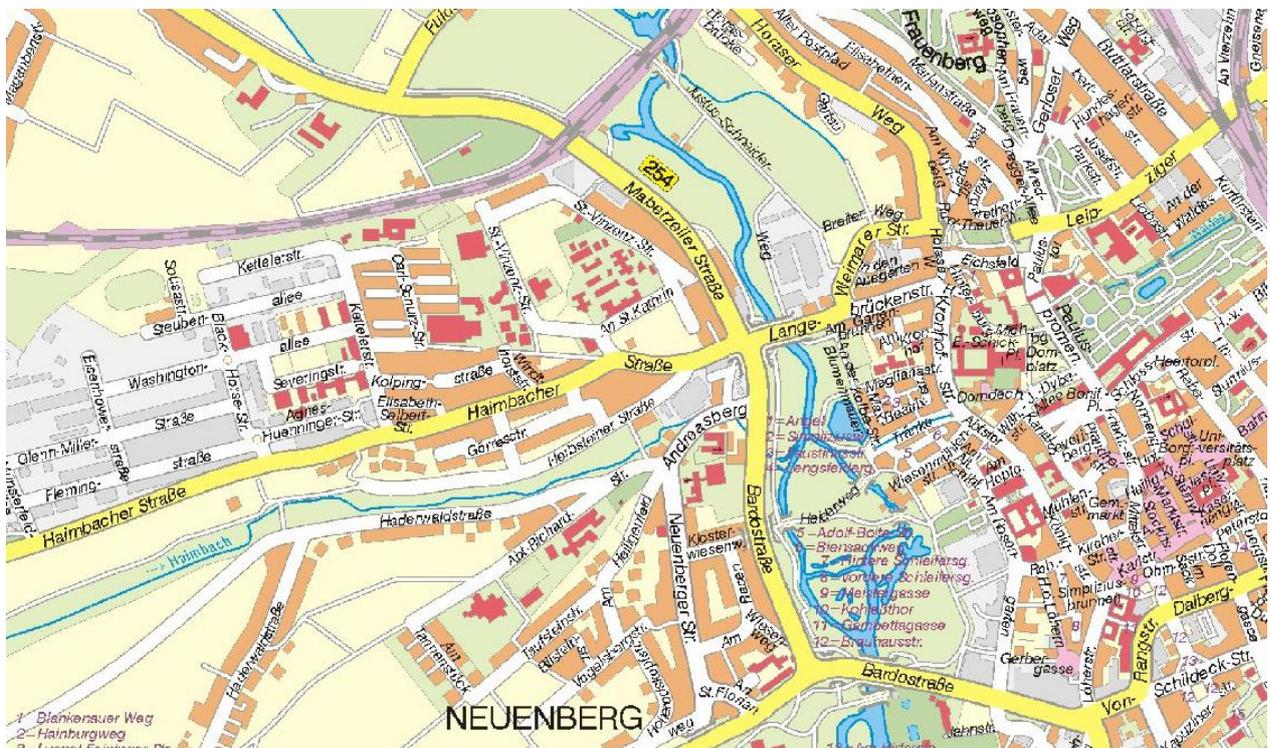
1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 96 Änderung 1 "Münsterfeld"

■ Maßstab	■ Zeichen	■ Datum
1:1000	Sc	20.03.2019
Bearbeitet	MB	20.03.2019
Gezeichnet		

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 96 „Münsterfeld“ 1. Änderung

Begründung

November 2018



Stadtplanungsamt der Stadt Fulda:
Ulrike Schneider, Bauleitplanung
Katrin Wessolowski, Landschaftsplanung

Inhalt

- 1. Planungsanlass**
- 2. Lage und Größe**
- 3. Rechtsverhältnisse**
 - 3.1 Regionalplan Nordhessen 2009
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Stellplatzsatzung
 - 3.5 Denkmalschutz
- 4. Verfahren**
- 5. Heutige Situation**
 - 5.1 Städtebau
 - 5.2 Erschließung und Verkehr
 - 5.3 Technische Ver- und Entsorgung
- 6. Ziele der Planung**
 - 6.1 Nutzungen
 - 6.2 Städtebau und Freiraumplanung
- 7. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Flächen für Gemeinbedarf
 - 7.1.2 Allgemeine Wohngebiete
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhen und Vollgeschosse
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.5 Erschließung und Stellplätze
- 8. Bodenordnung**
- 9. Kosten**
- 10. Städtebauliche Werte**

Belange von Natur und Umwelt

1. Planungsanlass

Die soziale Einrichtung *antonius – Netzwerk Mensch* plant auf ihren Grundstücken Betriebserweiterungen und Projekte zur Förderung von Inklusionsmodellen. Dazu zählen auch Wohngebäude für neue Wohnformen unterschiedlicher Personengruppen. Zur Darstellung dieser Projekte wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser, im Jahr 2012 erarbeitete Plan, weicht an verschiedenen Stellen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ab. Der Bebauungsplan Nr. 96, „Münsterfeld“ aus dem Jahr 1979 soll nun in Teilen geändert werden um die Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplanes zu schaffen. Gleichzeitig sollen die Interessen der Anwohner/innen gewahrt bleiben.

2. Lage und Größe

Das Gebiet befindet sich westlich zum nahegelegenen Stadtzentrum zwischen Wohngebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf. Der Geltungsbereich wird durch die Straßen An St. Kathrin und St.-Vinzenz-Straße begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8,5 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist in der Karte dargestellt.



3. Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2009 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand aus.

3.2 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, dar. Der kleine Bereich für Allgemeines Wohngebiet mit einer ca. Größe von 13.000 qm weicht nicht erheblich vom FNP ab. Gegenüber befinden sich bereits Wohnbauflächen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll erfolgen, sobald der Bebauungsplanentwurf Rechtskraft erlangt.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Nr.96 vom 31.03.1979. Dieser setzt die Grundstücke als Flächen für den Gemeinbedarf, kulturelle und soziale Einrichtungen, fest. Die Bebauung darf mit maximal 3 Vollgeschossen erfolgen. Weiter ist eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Eine als Baufenster dargestellte Baugrenze regelt die interne bauliche Entwicklung. Mit in Kraft treten der 1. Bebauungsplanänderung tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Münsterfeld“ außer Kraft.

3.4 Stellplatzsatzung

Für die im Geltungsbereich befindlichen Flächen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.5 Denkmalschutz

Das Hauptgebäude aus dem Jahre 1903 und ein Wirtschaftsgebäude aus dem Jahre 1929 sind jeweils als Einzeldenkmal im Sinne des § 2 (1) HDSchG ausgewiesen

4. Verfahren nach § 13a, Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. BauGB

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben zur Innenentwicklung der Städte vom 1.1.2007 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft abgesehen werden, soweit eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Diese Kriterien treffen auf die Bebauungsplanänderung zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Aufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Aufstellungsbeschluss zusammen mit der Offenlegung gefasst und entsprechend öffentlich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Die Änderung des B-Plans 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.

Für den Planbereich besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 96 „Münsterfeld“ bereits Baurecht.

Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei B-Plänen der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Daten zu geschützten Tierarten oder Grünbestand mit nennenswerter Lebensraumfunktion liegen für das Planungsareal nicht vor.

Der vorhandenen Baumbestand auf dem Parkplatz wird über die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen im Bebauungsplan gesichert.

5. Heutige Situation

5.1 Städtebau

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt. Das Quartier ist geprägt durch große Gebäudestrukturen, die sozialen Nutzungen dienen. Hier befinden sich Schulen, Ausbildungswerkstätten, Gärtnerei und Wohngebäude für soziale Zwecke. Herausragend ist hier das ursprüngliche Heim, das Anfang des 20sten Jahrhunderts errichtet wurde. Das Gebäude ist 4-geschossig und mit rotem Backsteinmaterial errichtet. Dieses und das dahinter liegende eingeschossige Wirtschaftsgebäude sind jeweils als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Ein großer Bereich des Plangrundstückes ist bisher noch nicht bebaut und wird gärtnerisch und als Acker genutzt. Weitere Schulen und Einrichtungen für soziale Zwecke schließen in westlicher und zum Teil südlicher Richtung an. Rundherum befinden sich Wohnhäuser, die vor allem im Norden und Osten direkt an das Planungsgebiet grenzen. Die Wohngebäude sind überwiegend zweigeschossig und mit Walmdächern versehen. Sie liegen in großzügigen Hausgärten. Insgesamt ist das Quartier, auch durch die parkähnlichen Anlagen der großen Gebäude, gut durchgrünt.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Straßen An Sankt Kathrin und Sankt-Vinzenz-Straße bilden einen Ring um das Plangebiet von denen es erschlossen wird. Dieser Ring ist an die Haimbacher Straße, die L 3139 angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

ÖPNV

Die öffentliche Erschließung erfolgt mit den Bussen der Linien 4 „Oberrode/Malkes“ und der Linie 60 „Hosenfeld“ an der Bushaltestelle der Haimbacher Straße.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze für Abwasserkanal, Wasser, Strom, Gas, Fernmelde- und Datenleitungen sind in dem Gebiet bereits vorhanden.

6. Ziele der Planung

6.1 Nutzungen

Die Sicherung der geplanten Nutzungen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten sollen mit dem Bebauungsplan geregelt werden.

Dabei ist vorgesehen den weiteren Ausbau innerhalb des Planungsgebietes als Baustein zur städtebaulichen Inkludierung des ehemals durch seine Nutzung isolierten Bereichs zu entwickeln. Demzufolge dienen die geplanten Nutzungen nicht nur zur Versorgung der Einrichtungen von „antonius“, sondern zur Ergänzung der Infrastruktur des umliegenden und angrenzenden Siedlungsbereichs. Insofern sind im Planungsgebiet, wie größtenteils bereits vorhanden, folgende Nutzungen vorgesehen: Wohnen allgemein, Wohnen Internatsnutzung, Werkstätten, Landwirtschaft/Gärtnerei, Bildungseinrichtungen, Gewerbe im Sinne der regionalen Nahversorgung (Laden, Bäckerei), Einrichtungen der Verwaltung von „antonius“, Friedhof/Kapelle, Grünflächen, Flächen für Spiel- und Sport.



6.2 Städtebau und Freiraumplanung

Im Rahmen der Masterplanung wurden die Freiflächen neu geordnet und gestaltet. Derzeitige acker- bzw. gärtnerisch genutzte Flächen sind gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 von 1979, für soziale Einrichtungen bereits bebaubar. Als Grünfläche ist nur ein kleines Grundstück mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Diese Grünfläche wird erweitert und in westliche Richtung verlängert. Damit zieht sich ein grünes Band von Ost nach West durch das Plangebiet.

In dem nördlich gelegenen Wohngebiet sind einzeln stehende Wohngebäude geplant, die sich auf dem parkähnlichen Areal verteilen.

Sie sind locker verteilt zwischen den großzügigen Grünflächen. In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung werden die Einzelvillen zweigeschossig mit Walmdächern, bzw. Zeldächern geplant. So unterscheidet sich der nördliche Bereich durch eine

möglichst gleichartige Bebauung von der Fläche für Gemeinbedarf und fügt sich attraktiv in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Südlich grenzt ein Grünstreifen an und stellt eine Trennung des Allgemeinen Wohngebietes von den Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Einrichtungen dar. Die privaten Grünflächen sind in Friedhof und Parkanlage aufgeteilt.

Zwischen den noch zu realisierenden sozialen Einrichtungen und Wohngebäuden sind Grünflächen mit Bäumen und durchlässige Wegenetze vorgesehen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf dienen für soziale und kulturelle Einrichtungen.

7.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den Wohngebieten zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:
Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 4 (3) Nr.1 bis 5 BauNVO:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), maximale Gebäudehöhen und Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand und an der umgebenden Bebauung. Die gute Durchgrünung des Gebietes soll erhalten und qualitativ erweitert werden.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die unversiegelten Flächen müssen begrünt und gärtnerisch angelegt werden.

Der offene und grüne Charakter des Quartiers soll so erhalten und weiterentwickelt werden. (siehe auch Pkt. 7.5 Tiefgarage)

Die Anzahl der Geschosse wird mit 2 Vollgeschossen vorgegeben. Ausnahmsweise kann ein drittes Geschoss zugelassen werden, wenn es sich durch den Ausbau des Daches ergibt und das Gebäude nicht dreigeschossig in Erscheinung tritt.

Die maximale Gebäudehöhe, Firsthöhe wird mit 13,00m und die Traufhöhe mit 6,50m festgesetzt.

Auf den **Flächen des Gemeinbedarfs** sind die meisten Gebäude ein- oder zweigeschossig. Der bisherige Bebauungsplan sah eine maximal dreigeschossige Bebauung vor. Zur Entwicklung der sozialen Einrichtungen wird diese Festsetzung der möglichen dreigeschossigen Bebauung beibehalten.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der natürlichen, vorhandenen Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen.

7.3 Bauweise

Der Masterplan sieht neun einzeln stehende Villen im Bereich des **allgemeinen Wohngebietes** vor.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend Einzelhäuser fest.

Die einzelnen Baukörper sind mit einer max. Länge oder Breite von 19m zulässig.

Wichtig ist eine klimatisch wirksame, intensive Durchgrünung.

Für die sozialen Einrichtungen auf den **Flächen des Gemeinbedarfs** können weitere Gebäude geplant werden. Festsetzungen zur Bauweise werden nicht ausgeführt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisherige Bebauungsplan hat die Baugrenze in einer Distanz von 20 m zur Verkehrsfläche vorgesehen. Dieser recht großzügige Abstand wurde auf 5 m verringert, um mehr Variationsmöglichkeiten für einzelne Gebäude, wie bereits erfolgt, zu schaffen. In nördlicher Richtung bleibt der Grenzabstand mit 10 m erhalten um die bisherige Distanz zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu bewahren. Eine Bebauung innerhalb dieser 10 m, zwischen der Baugrenze und der Straße, ist nicht zulässig.

7.5 Erschließung und Stellplätze

Zusätzliche Wege zur inneren Erschließung sollen mit der konkreten Planung berücksichtigt werden und orientieren sich an der Masterplanung. Die anzulegenden Wege sind Wohnwege oder Rad- und Fußwege. Die Wege werden privat angelegt, sind zum Teil aber öffentlich nutzbar.

Bei der Umsetzung weiterer Planungen ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Fulda zu berücksichtigen.

Tiefgarage

Unterirdische Bauwerke, wie Tiefgaragen, werden nicht auf die GRZ angerechnet, wenn diese mit einer begrünnten Überdachung und einer mind. 40cm starken Bodensubstratschicht ausgeführt werden.

8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig.

9. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen für die Stadt Fulda keine Kosten. Wohn- und Fusswege müssen im Rahmen der internen Entwicklung auf Kosten der Eigentümer hergestellt werden.

10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 8,5 ha (85.166 qm)

Gemeinbedarfsfläche: 6,5 ha (65.308 qm)

Private Grünflächen: 0,7 ha (6.931 qm)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Münsterfeld“ Belange von Natur und Umwelt	
<p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 96 „Münsterfeld“, der hier nahezu vollständig eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt. Hiervon abweichend ist lediglich eine kleine Teilfläche von ca. 0,19 ha an der St.-Vinzenz-Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen.</p> <p>Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 erfolgt als Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist die Planung 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 dennoch angemessen zu berücksichtigen, wird für das Änderungsverfahren im Folgenden eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.</p>	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <u>Bestand:</u> Der überwiegende Teil des Planbereichs wird bereits baulich genutzt und gliedert sich u.a. in Gebäude, versiegelte Stellplatz- und Erschließungsflächen, Sportanlagen sowie Grünflächen mit teilweise stattlichen Bäumen. Im Norden findet sich zudem ein kleiner Friedhof, ebenfalls mit Baumbestand. Ca. 2,93 ha werden aktuell für Gartenbau und Landwirtschaft genutzt. Insgesamt kommt dem Planbereich eine geringe Lebensraumfunktion zu. Bedeutsam ist lediglich der vorhandene Baumbestand, der sich auf das östliche Areal konzentriert.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Aufgrund der vergleichsweise geringen Lebensraumbedeutung sind diesbezüglich keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Für die geplanten baulichen Erweiterungen sind keine Gehölzrodungen erforderlich. Es kommt lediglich zum Verlust von Landwirtschafts- und Gartenbauflächen mit geringer Lebensraumbedeutung. Hierfür sind bereits heute die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben, da der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 96 eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt.</p> <p>Im Zuge der Freiflächengestaltung sind auf Grundlage des Masterplans umfangreiche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Geologie und Boden <u>Bestand:</u> Im BodenViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist lediglich der westliche, bisher unbebaute Teil des Änderungsbereichs erfasst. Bezüglich der Bodenart handelt es sich um Lehm mit einem hohen Ertragspotenzial. Das Kartenlayer „Bodenschutz in der Planung“ des BodenViewers nimmt eine zusammenfassende Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen vor. Demnach</p>

werden die Böden im westlichen Planbereich mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad eingestuft. Die Böden im östlichen Plangebiet sind zu einem hohen Anteil bereits überbaut oder versiegelt. Gemäß Kampfmittelbelastungskarte des Regierungspräsidiums Darmstadt (1995) liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebserweiterungen und zusätzliche Wohngebäude geschaffen werden. Gegenüber dem bestehenden Baurecht kommt es zu keiner Verschlechterung, da bereits eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Im Gegenteil ist durch die geplante Erweiterung der öffentlichen Grünfläche eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht zu erwarten.

Wasser

Bestand: Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen: Durch Überbauung und Versiegelung werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss sowie die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht. Im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht sind keine Verschlechterungen zu erwarten.

Luft, Klima

Bestand: Für den bereits bebauten Bereich des Plangebiets ist lokalklimatisch gesehen eine moderate Überwärmung anzunehmen. Die hier vorhandenen Bäume entfalten durch Abkühlung, Verdunstung, Beschattung und Staubbindung stadtklimatische Positivwirkungen. Weitere günstige Wirkungen gehen von den Landwirtschafts- und Gartenbauflächen aus, die in geringem Umfang zu Kaltluftbildung beitragen.

Auswirkungen: Es ist davon auszugehen, dass durch die baulichen Erweiterungen die lokalklimatischen Wärmeinseleffekte zunehmen. Allerdings ist gemäß Masterplan eine umfangreiche Durchgrünung mit Bäumen und Grünflächen vorgesehen. In keinem Fall wird es gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu Verschlechterungen kommen.

Ortsbild/Naherholung

Bestand: Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Anhöhe mit weitreichenden Sichtbezügen zur Kernstadt, zum Aschenberg, Frauenberg und der Liobakirche. In deren Hintergrund erstreckt sich der Höhenzug der Rhön. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch im direkten Umfeld, ergibt sich ein städtisch geprägtes Ortsbild. Für die Naherholung besteht keine nennenswerte Funktion.

Auswirkungen: Mit der Neubebauung wird sich das Ortsbild nachhaltig verändern. Die bisherigen Landwirtschafts- und Gartenbauflächen werden von einer zeitgemäßen Architektur überprägt und mit ansprechenden Grünflächen neu gestaltet. Die reizvollen Sichtbezüge zu den umgebenden Kuppen bis hin zur

	Rhön werden nur noch von wenigen Punkten aus erhalten bleiben.
Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	<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 oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Bestand:</u> Das Plangebiet ist von Straßenverkehrsflächen umgeben und wird in seiner näheren Umgebung durch zahlreiche Sozialeinrichtungen wie Kindertagesstätten, eine Schule, Werkstätten und Wohnheime für behinderte Menschen geprägt. Nördlich, östlich und südlich erstrecken sich Wohnbauflächen. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich der umfangreiche Gebäudebestand von Einrichtungen des Antoniusheims Fulda. <u>Auswirkungen:</u> Durch die Bebauungsplan-Änderung soll ein Wohngebiet mit neun Villengebäuden ermöglicht werden. Ferner ist in Verlängerung des Friedhofs ein öffentlicher Grünzug vorgesehen, der sich in Ost-West-Richtung erstreckt.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Zwei Gebäude sind als Kulturdenkmäler ausgewiesen: Der östliche Trakt des Hauptgebäudes (An St. Kathrin Nr. 4) und vermutlich auch das nördlich gelegene Wirtschaftsgebäude wurden in den Jahren 1903 bis 1907 errichtet. Der westliche Anbau des Hauptgebäudes datiert von 1928/29. Obwohl beide Baukomplexe von unterschiedlicher Formensprache sind, ergibt sich durch die einheitliche Verwendung von rotem Backstein und die gestuften bzw. abgetreppten Schaugiebel ein geschlossenes Gesamtbild.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Emissionsquellen im Nahbereich sind die Maberzeller Straße, eine Bundesstraße die in einem Abstand von ca. 100 m östlich verläuft, sowie die Haimbacher Straße im Süden (Abstand ca. 90 m). Eine weitere Emissionsquelle ist die Bahnlinie Fulda-Gießen, die in einem Abstand von ca. 65 m nördlich des Planbereichs verläuft. <u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzlichen sozialen Einrichtungen und das neu geplante Wohngebiet ist mit einer geringfügigen lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Verkehr). Das Plangebiet wird an das Abfall- und Wertstofffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Landschaftsplan (2004): Keine Maßnahmenvorschläge
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Hinsichtlich des Naturhaushalts ist die Fläche von nachrangiger Bedeutung. Ökologisch wirksam sind in erster Linie die Gehölze im östlichen Planbereich.	
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die Anwendung der Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Um das Bauvorhaben	

dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung: <ul style="list-style-type: none"> • den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen; • die Anlage einer Grünfläche in Verlängerung des vorhandenen Friedhofs; • Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.
Alternativenprüfung
Die Änderung des Bebauungsplans dient der Umsetzung des Masterplans für das antonius Netzwerk. Andere Flächen kommen aufgrund der erforderlichen räumlichen Anbindung an die bestehenden sozialen Einrichtungen von antonius nicht in Frage.
Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)
Mit der Umsetzung der Planung sind keine Gehölzrodungen verbunden. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Landwirtschafts- und Gartenbauflächen eignen sich nicht als Lebensraum für Arten wie die Feldlerche, die in ihrem Bestand rückläufig sind. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.
Gesamtbeurteilung des Vorhabens
Gravierende Auswirkungen sind weder auf den Naturhaushalt, noch auf das Ortsbild zu erwarten.

Fulda, den 05.11.2018

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingendorf

Oberbürgermeister