

- Obstbäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 16-18cm
 - Sonstige Laubbäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 16-18cm

Die Pflanzungen sind im jeweiligen Freiflächenplan der Grundstücke darzustellen, binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen und nachzuweisen.
 Die auf dem Flurstück 9/30 vorhandenen und zu erhaltenden Laubbäume werden auf diese Regelung angerechnet.

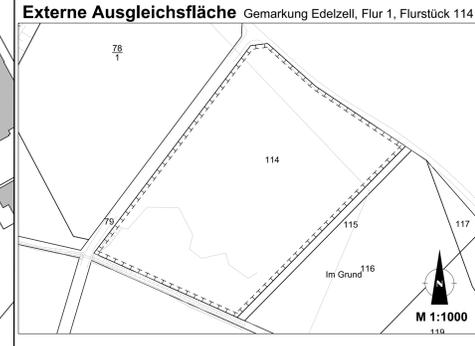
8. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 5 HfBO)
 Wandflächen, die auf einer Länge von 5m keine Fenster oder Türen aufweisen sowie Garagen und Carports sind mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

9. Anlage einer Mulde mit Regenwasserfächelfunktion (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist in Erdbauweise eine begrünte Mulde zur Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die private Grünfläche ist mit einem einheimischen Laubbäumchen (Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 16 - 18cm) und einer mind. 15m² großen Gehölzgruppe aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen und im Freiflächenplan der vorderliegenden Grundstücke darzustellen. Die Gehölze sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Externe Kompensationsfläche am Ronsbach in Edelzell (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bauvorhaben eine Maßnahme aus dem Ökotope der Stadt Fulda angeordnet. Der hier vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.

Zuordnungsfestsetzung (§135 a BauGB)
 Entsprechend des jeweiligen Anteils am Gesamtgrüntriffl wird die externe Kompensationsfläche den Teilflächen A, B, C, D und F wie folgt zugeordnet:

Teilfläche A: 18 %
 Teilfläche B: 35 %
 Teilfläche C: 20 %
 Teilfläche D: 25 %
 Teilfläche F: 2 %



Verfahrensvermerk	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2019 Fulda, den 30.06.2020	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 30.07.2019 in der Fuldäer Zeitung Fulda, den 30.06.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 30.07.2019 in der Fuldäer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 07.08.2019 bis 09.09.2019 zur Einsichtnahme aus.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2019 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 30.06.2020	Fulda, den 30.06.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
ERNEUTE OFFENLEGUNG Die erneute Offenlegung des Entwurfes wurde am 21.01.2020 in der Fuldäer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 zur Einsichtnahme aus.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2019 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 30.06.2020	Fulda, den 30.06.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.05.2020	RECHTSKRAFT Der Beschlusses wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldäer Zeitung am 07.07.2020 rechtskräftig.
Fulda, den 30.06.2020	Fulda, den 08.07.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNVO
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Mit in Kraft treten der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung der Stadt Fulda "Haderwaldstraße" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 97 "Pestalozzschule" außer Kraft.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- einbezogene Außenbereichsflächen mit Bezeichnung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 2 HfBO)
- Teilfläche mit Bezeichnung
- mögliche Bebauung einschließlich Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- mögliche Parzellierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Altanlagen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Böschungflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Regenrückhaltebecken (offene Mulde) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Naturdenkmal (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im großen Umfang die eingetragte Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HfBO. Im Sinne des Umgebungsrechtes bedürfen Vorhaben im Umfeld ausgewiesener Kulturdenkmäler gemäß § 18 Abs. 2 HfBO der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Ferner bedürfen gemäß § 18 Abs. 3 HfBO Vorhaben innerhalb der Gesamtanlage oder angrenzend innerhalb der Satzung der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
- Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte, ist eine Baugrunderkundung durch Bohrungen in der Verbauachse durchzuführen. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Verdachtspunkte. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor den bodenunabhängigen Bauarbeiten erforderlich. Hierbei ist auch in einem Radius bis 15m um den Verdachtspunkt eine Überprüfung erforderlich.
- Zu Gebäuden die ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind Feuerwehrezugänge gemäß „Muster-Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ gemäß § 5 HBO herzustellen.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenverunreinigungen durch Bohrungen, Bodenverunreinigungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steinreste oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HfBO unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden.
- Drainageleitungen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende Vorkehrungen (schwarze o. weiße Wanne) zu erfolgen. Für rückwärtige bebaubare Grundstücke muss eine grundsätzliche Sicherung der abwasserrechtlichen Erschließung über die straßenseitigen Grundstücke gewährleistet sein.
- Obenhalb der in Hanglage befindlichen Wohngrundstücke grenzen landwirtschaftliche Flächen mit natürlichem Gefälle zur Bebauung an. Die Eigentümer haben sich selbst vor den Gefahren zu schützen, die aufgrund von Überschwemmungen durch wild abfließendes Wasser aus diesem Bereich auftreten.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei Fällungen/Rodungen innerhalb der Schutzzonen sind die Artenschutzbestimmungen der § 39 ff BNatSchG zu beachten.

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Das Plangebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die nach § 3 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 Die zulässige Bebauung wird auf max. 2 Wohneinheiten je Grundstückseinheit beschränkt. Eine weitere Einliegerwohnung ist ausnahmsweise zulässig. Die Fristausrichtung orientiert sich jeweils an der vorderliegenden straßenseitigen Bestandsbebauung und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Teilflächen A und B gilt eine 1-geschossige Bauweise. Die maximale Giebelbreite beträgt 13,0m.
 Für die Teilfläche C gilt eine 1-geschossige Bauweise. Die maximale Giebelbreite beträgt 10,0m.
 Für die Teilfläche D gilt eine 1-geschossige Bauweise. Die maximale Giebelbreite beträgt 9,0m.
 Für die Teilfläche E gilt eine 1-geschossige Bauweise. Die maximale Giebelbreite beträgt 12,0m.

Für die Teilfläche F gilt eine bis zu 2-geschossige Bauweise. Die maximale Giebelbreite beträgt 11,50m. Die abwasserrechtliche Entwässerung erfolgt über die Haderwaldstraße mithilfe eines Regenrückhaltebeckens (offen gestaltete Mulde).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Teilbereichen A, B, C, D, E und F durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V. mit § 91 HfBO)
 Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda "Kernbereich".

Die Dächer sind als Satteldächer in ihrer Neigung auf die unmittelbar anschließende Häuserzeile abzustimmen.
 Für den Teilbereich F ist die Dachneigung auf die östlich bestehende Häuserzeile abzustimmen.
 Die Traufkanten, wie auch Kniestockkanten sind jeweils auf die bestehende Häuserzeile anzupassen.
 Die Dächer sind in rotm oder braunem Ziegelmaterial zu decken.

Garagen sind entweder mit einem mind. 10cm extensiv begrüntem Flachdach (Dachneigung bis 7%) zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen. Ausfälle ab 5m² sind zu ersetzen.
 Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder Carport in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Bei der Errichtung von Satteldachgaragen und Satteldachcarports darf abweichend von der HBO die max. Grenzwannefläche 35 m² betragen. Bei Flachdachgaragen gilt die HBO.

5. Einfriednungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 HfBO)
 An den Landschaftsraum grenzende Grundstückseinfriednungen sind als freiwachsende Laubböschungen, ggf. mit integriertem Drahtgeflecht oder Holzlatenzäunen zu gestalten und fachgerecht zu erhalten. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern müssen Zäune einen Mindestbodenabstand von 10cm haben. Sockel sind zulässig.

6. Schutz und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig durch Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 19920 zu sichern. Auffüllungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
 Die Eigentümer der im Plan gekennzeichneten Böschungflächen sind verpflichtet die Anlage von Böschungen aufgrund der direkt anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erdbaubetriebe, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 8 Abs. 1 Nr. 2 HfBO)
 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine) soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Auf die Stellplatzanzug der Stadt Fulda sind die jeweils gültigen Festsetzungen zu berücksichtigen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für Teilbereich F dient die Mulde als Zwischenspeicher.
 Die Eigentümer der im Plan gekennzeichneten Böschungflächen sind verpflichtet die Anlage von Böschungen aufgrund der direkt anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erdbaubetriebe, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

Zur Einbindung der Neubeauung in den Landschaftsraum sind im rückwärtigen Bereich pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen oder alternativ drei Obstbäume in folgender Qualität zu pflanzen und fachgerecht zu erhalten:

FULDA
 UNSERE STADT

Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 0431/102 1612
 Fax: 0431/102 2031
 e-mail: stadplanung@fulda.de

Klarstellungs- und Ergänzungsatzung der Stadt Fulda, "Haderwaldstraße" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Maßstab: 1:1000
 Bearbeitet: 08.07.2020
 Gezeichnet: Schi
 Datum: 08.07.2020

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Fulda
„Haderwaldstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches**



Begründung

Inhalt

1 Anlass der Planung	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.3 Planungsrechtlicher Hintergrund	4
2 Planungsvorgaben	5
2.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1 Landesentwicklungsplan	5
2.1.2 Regionalplan Nordhessen	6
2.1.3 Landschaftsrahmenplan	6
2.2 Örtliche Planungen	7
2.2.1 Flächennutzungsplan	7
2.2.2 Bebauungsplan	8
2.2.2 Hinterliegerbebauung Haderwaldstr. 27-45	8
3 Ausgangssituation	9
3.1 Prägung des Gebietes	9
3.2 Erschließung	10
3.3 Landschaft, Natur und Umwelt	10
4 Planungskonzept und Planungsinhalt	11
4.1 Planungen	11
4.2. Klimatische Einschränkungen	12
4.3 Erschließung	14
4.4 Ver- und Entsorgung	14
4.5 Bodenschutz, Altablagerungen und Lärm	14
4.6 Gestaltungssatzung	15
4.6 Denkmalrechtliche Gesamtanlage	16
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6 Umweltsteckbrief	21

Quellen

1 Anlass der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Siedlungsverbund „Haderwaldstraße“ wird rein städtebaulich als straßenbegleitendes Wohngebiet im Landschaftsraum wahrgenommen, welches abseits der größeren in sich geschlossenen Siedlungskerne Neuenberg, Haimbach und Fulda Galerie primär in unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereichen der südlich ansteigenden Talaua eingebettet ist.

Die historisch gewachsene Anordnung von traufständigen Bauernhöfen mit ursprünglich großen Freiflächenanteilen parallel zum Haimbachtal bildet dabei eine Besonderheit, die im Laufe der Zeit durch jüngere Vorhaben in Richtung Süden ergänzt und verdichtet wurde. Um eine städtebaulich sinnvolle geordnete Entwicklung anzustreben und unter Berücksichtigung des bestehenden Magistratsbeschlusses vom 12.06.1992, der eine Hinterliegerbebauung im Bereich der Häuser Haderwaldstraße 27 -45 vorsieht, soll der Bereich Haderwaldstraße für eine rückwärtige größtenteils durchgängige zweite Baureihe planungsrechtlich gesichert werden.

Einerseits wird so die Verbindung zu den südlichen und westlichen Kaltluftentstehungsgebieten gesichert und andererseits der ungebrochenen Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Fuldas nachgekommen, weil Teilbereiche in der zweiten Baureihe im verträglichen Maß ergänzt werden. Einer Ausuferung oder gar übermäßigen Verdichtung, die die Lücken zwischen Abt-Richard-Str. /Am Tannenstück/ Fulda Galerie und des Haimbachtals künftig schließen würde, wird so vorgebeugt und größtenteils die geschichtlich geprägte Kulturlandschaft der Haderwaldstraße in ihrer jetzigen Form, auch im Sinne der denkmalrechtlichen Gesamtanlage, erhalten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das zu betrachtende Plangebiet entlang der Haderwald- und Abt-Richard-Str. befindet sich im Westen Fuldas städtebaulich losgelöst zwischen Neuenberg, Fulda Galerie und dem Münsterfeld. Das zum Stadtteil Neuenberg zählende Plangebiet wird südlich vom Friedhof Fulda-Galerie begrenzt. Im Norden wird der Geltungsbereich vom Haimbachtal begrenzt, wobei westlich und östlich landwirtschaftlich geprägte Flächen den Übergangsbereich in Richtung „Orionstraße“ und zum „Am Tannenstück“ bilden.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke 8/1, 9/30, 9/29, 9/28, 5/2, 9/24, 9/23, 9/11, 9/10, 9/37, 9/31, 9/32, 10/1, 2/5, 2/3, 4/7, 4/4, 4/3, 9/37, 9/40, 9/39, 9/34, 9/33, 9/12, 9/44, 11/7, 9/9, 9/8, 9/26, 9/25, 9/19, 4/6, 5/6, 5/8, 9/7, 9/6, 9/22, 9/17, 9/16, 9/13, 9/42, 9/41, 5/5, 8/3, 5/4, 9/36, 9/35, 11/9, 11/4, 10/2, 7, 6, 5/8, 9/18, 5/7, 9/20, 9/21, 9/14, 9/15, 9/4, 9/5, 9/21, 9/20, 11/8, alle Flur 7 der Gemarkung Neuenberg, die Grundstücke 45/4, 45/3, 49/1, 36/1, 41/8, 41/6, 49/13, 46/4, 49/2, 49/18, 37/7, 37/8, 42/6, 41/7, 42/5, 47/2, 46/3, 41/11, 41/9, 49/8, 41/12, 41/5, 41/3, 38/1, 45/5, 41/10, 37/6, 42/8, 49/19, 46/5, 46/2, 47/6, 36/8, 36/5, 36/7, 36/4, 43/1, 48/1, 39/1, 37/3, 47/7, 42/7, 44/4, 37/2, 36/6, 41/4, alle Flur 8 der Gemarkung Neuenberg und die Grundstücke 38/9, 38/10, 36/4, 34, 35/1, 35/3, 35/4, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12, 35/13, 35/14, 35/15, 37/3, 37/4, 36/5, 36/1, 36/6, 36/3, 37/6, 37/7, 38/17, 37/5, alle Flur 9 der Gemarkung Neuenberg vollständig.

Die Grundstücke 2/6, 2/8, 2/12, 2/13, 11/2 und 12, alle Flur 7 der Gemarkung Neuenberg, die Grundstücke 35, 36/9, 37/8, 38/2, 43/3, 43/4, 44/6, 47/4, 49/1, 49/8, 49/10, 49/16 und 49/17, alle Flur 8, Gemarkung Neuenberg und die Grundstücke 32/9, 37/4, 38/11 und 38/16, alle Flur 9, Gemarkung Neuenberg werden teilweise vom Geltungsbereich erfasst.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 11,75 ha beinhaltet private und öffentliche Grundstücksflächen, die teilweise in den Landschaftsraum östlich und westlich ausufernd.

1.3 Planungsrechtlicher Hintergrund

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bedarf hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, wodurch die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erforderlich wird. Zusätzlich sollen in diesem Rahmen einzelne Teilflächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, jedoch durch die angrenzende Bebauung teilweise bereits geprägt sind, einbezogen werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB werden diese Flächen zum Innenbereich erklärt, was zu einer Abrundung der Ortskante führt und diese komplettiert.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden bei der Aufstellung der Satzung „Haderwaldstraße“ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden. Die Aufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. So sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zwingend anzuwenden. In diesem Zusammenhang wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 BauGB abgesehen. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen (Kap. 6) Außerdem muss sich in der entsprechenden Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB mit einem abwägungsgerechten Ausgleich befasst werden, da erstmals Baurecht für die ergänzenden Flächen geschaffen wird.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 97 „Pestalozzischule“ wird durch die Satzung überplant. Hierbei werden straßenbegleitende Laubbäume planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen zur Duldung von Böschungskanten im Zuge des Straßenkörpers bleibt für die Grundstücke 35/10, 35/11 und 35/12 im Flur 9 Gemarkung Neuenberg erhalten und wird mit aufgenommen.

Mit in Kraft treten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Fulda "Haderwaldstraße" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 97 "Pestalozzischule" außer Kraft.

2 Planungsvorgaben

2.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und der Regionalplan Nordhessen 2009 enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der verbundenen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Hinblick auf die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten ist zudem der Landschaftsrahmenplan zu beachten.

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2000 des Landes Hessen (festgestellt durch die Rechtsverordnung vom 13. Dezember 2000) gibt vor, dass eine Arrondierung vorhandener Wohnstandorte anzustreben ist, die sich insbesondere in der Nähe von Arbeitsplätzen, Bildungs-, Freizeit- sowie sonstigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden und durch umweltverträgliche Verkehrsmittel an diese angebunden sind (vgl. HMWEVL 2000: 13f.). Hierbei ist zu beachten, dass durch den Bedarf an Wohnbauflächen nicht die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt wird. So sollen entsprechend der Leitvorstellungen dezentrale Konzentrationen für Wohnsiedlungsbedarf im Einklang mit einer nachhaltigen Entwicklung zum Zwecke der Flächenvorsorge stehen (vgl. ebd.). Primär gilt es zu beachten, dass sich das vorliegende Plangebiet laut LEP im Verbund der überregional bedeutsamen Freiräume befindet und damit die ökologischen Verbund-, als auch agrarischen Vorzugsräume beeinflusst werden. (vgl. HMWEVL 2000: Anhang 1) .

Mit der vorliegenden Planung wird den Leitlinien der Landesplanung entsprechend nachgekommen. Zum einen wird durch die Einbeziehung von Teilflächen der geforderten Bereitstellung von Wohnbauflächen im Oberzentrum Fulda nachgekommen, zum anderen wird aber auch durch die Klarstellung eine ausufernde Bebauung von Flächen, die Funktionen des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes beinhalten, eingedämmt (vgl. HMWEVL 2000: 13f). Insbesondere dann, wenn sich das Plangebiet im Bezug zur Klimafunktionskarte der Region Fulda im Bereich ausgewiesener Kaltluftschneisen befindet, die hinsichtlich des LEP als differenzierte Räume für Frischluftentstehung zu betrachten sind. Einer damit verbundenen ungesteuerten Siedlungsentwicklung einschließlich eines planlosen Flächenwachstums über alle Siedlungskerne hinweg wird so entgegengewirkt und die Funktionalität des Naturhaushalts in seiner jetzigen Form erhalten (vgl. ebd.).

2.1.2 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010) wird das Plangebiet hauptsächlich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen (vgl. RP 2010: Anhang 2). Die weiteren umliegenden Flächen sind als „Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft“ deklariert. Das gesamte Einzugsgebiet dient als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (vgl. ebd.). Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist zu beachten, dass das Schließen von Baulücken und das Auffüllen vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat (vgl. RP 2010: 34f. u. 54f.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass weiterhin im Verdichtungsraum und Umland des Oberzentrums Fuldas ein Bevölkerungswachstum zu erwarten ist. Mit höheren Bruttowohndichten soll der Freiflächenverbrauch geringgehalten werden und eine Zersiedelung vermieden werden (vgl. ebd.: 54f.). Bei der Standortwahl für die Verdichtung und Erweiterung von Siedlungsflächen sollen die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sorgfältig geprüft werden (vgl. ebd.: 90f.). Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb der Gebiete für besondere klimatische Funktionen Flächen für Bebauung nur dann in Anspruch genommen werden können, wenn in geeigneter fachlich-methodischer Weise – z.B. im Rahmen der Landschaftsplanung – nachgewiesen ist, dass keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen. Die Wahrung von Luftleit- und Ventilationsbahnen muss in diesem Zusammenhang im Plangebiet eine besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden (vgl. ebd.).

2.1.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 zählt das Plangebiet zum bebauten Bereich mit umliegenden strukturärmeren Raumtypen (vgl. RP 2000: Südblatt). Hierbei ist jedoch in den Zielaussagen verankert, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in der für den jeweiligen Naturraum typischen Form zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind (vgl. RP 2000: 160). Vorrangig sollen Siedlungen ein in sich geschlossenes Ortsbild aufweisen, wobei der Übergang zur offenen Landschaft durch einen gut strukturierten Ortsrand (Streuobstgürtel, Gärten, Grünland mit hohem Gehölzanteil) zu gestalten und die künftige Bebauung planvoll und bewusst in die Landschaft zu integrieren ist (vgl. ebd.) Für den Naturraum Fuldaer Senke (Nr. 352) ist in erster Linie der Erhalt der reichstrukturierten landwirtschaftlich genutzten Bereiche zu nennen, die eine Vielfalt aus Grünlandnutzung und saisonaler Fruchtfolgen enthalten (vgl. RP 2000: 177). Klimatisch ist darauf hinzuweisen, dass ausgewiesene Flächen, auf denen sich Zirkulationssysteme in Form von Frisch- und Kaltluftströmen befinden, Luftaustauschprozesse gewährleisten, die nicht zerschnitten werden sollten (vgl. RP 2000: 243).

2.2 Örtliche Planungen

Etwaige Bebauungspläne existieren für den Geltungsbereich nicht. Größere Teilbereiche sind durch die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda zониert, wobei die ursprüngliche Kernsiedlung als Gesamtanlage vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen geführt wird.

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fulda ist der Geltungsbereich der Satzung im großen Umfang als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teilbereich (rund 2143 m²) der Grundstücke 43/4 und 44/6, beide Flur 8, ist östlich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Weiterhin beinhaltet ein Teilbereich von rund 727 m² des Flurstückes 8/4, Flur 7, landwirtschaftliche Flächen. Ein dritter derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellter Bereich (1239 m²) schließlich westlich auf dem Flurstück 4/4 an. Innerhalb der Satzung befinden sich im Süden eine kirchliche Einrichtung, als auch ein daran angrenzendes Naturdenkmal. In Höhe der Abt-Richard-Str. ist eine geschützte Allee Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die angrenzenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, wobei im Südwesten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen sind. Nördlich schließt direkt entlang des Haimbachtals eine geschützte Allee an den Geltungsbereich an. (vgl. Abb. 1).

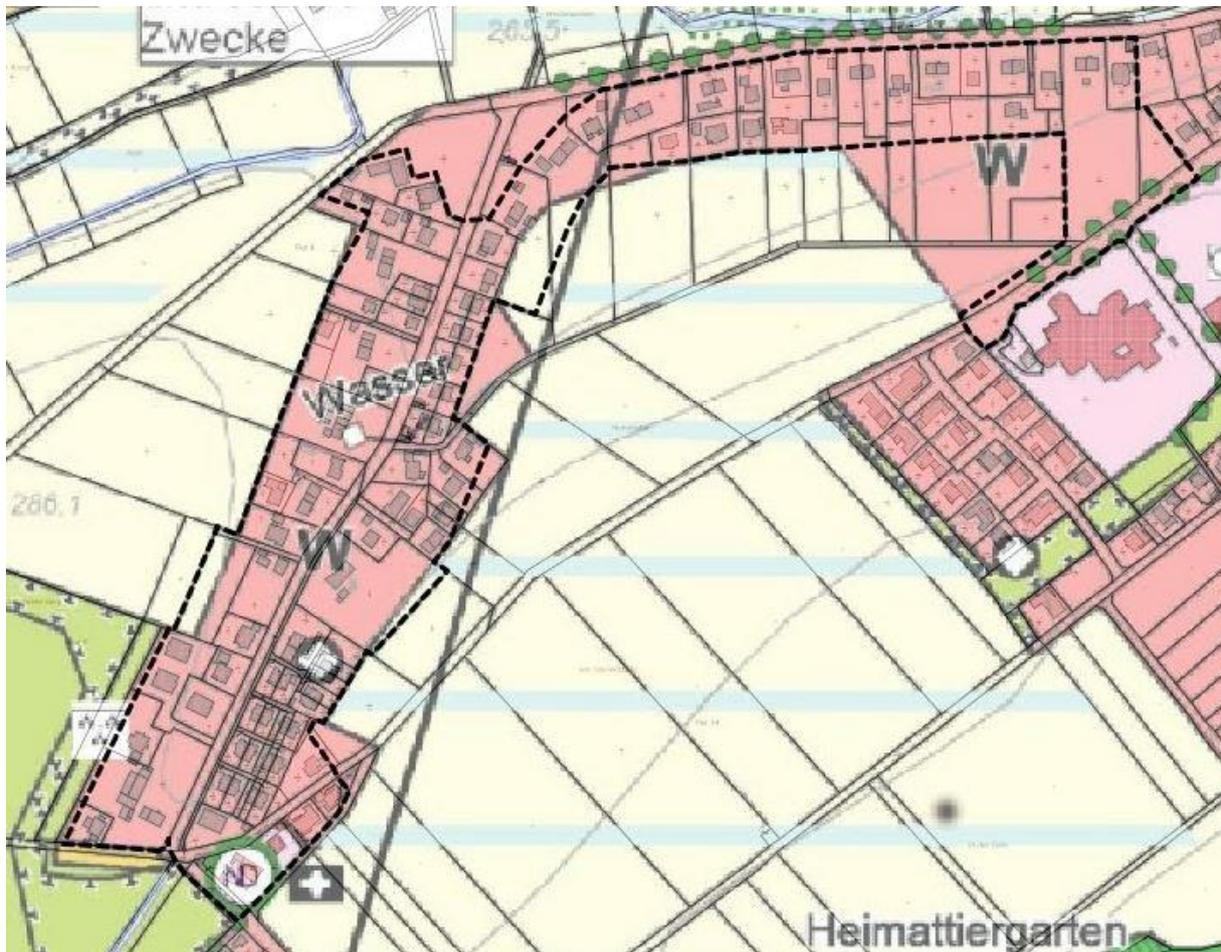


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fulda 2014.

2.2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Satzung schneidet die BPL 97 „Pestalozzischule“ und BPL 71 „Abt-Richard-Str.“ im öffentlichen Straßenraum im geringen Umfang, um eine straßenbegleitende Allee auch in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. In der näheren Umgebung existieren sieben rechtskräftige Bebauungspläne. Zu diesen zählen im Süden der Bebauungsplan 138 „Westfriedhof“, im Osten die Bebauungspläne 71 „Abt-Richard-Str.“, 97 „Pestalozzischule“ und 173 „Am Tannenstück“ und im Norden die Bebauungspläne 44 „Haimbacher Str. West“, 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ und 176 „Neuenberg Terrassen“ (vgl. Abb. 2).

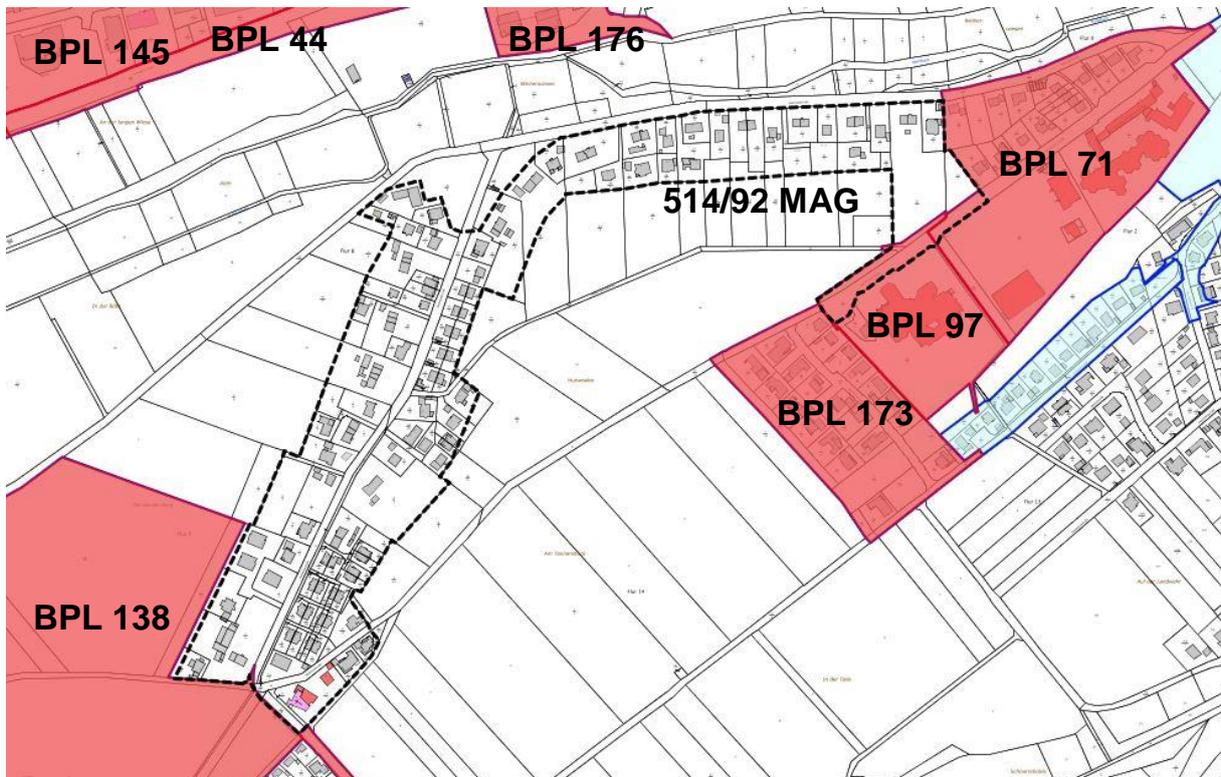


Abb. 2: Schneidende, wie auch umliegende rechtskräftige Bebauungspläne zwischen Haimbach und Neuenberg.

2.2.2 Hinterliegerbebauung Haderwaldstr. 27-45

Aufgrund der bereits 1991 verstärkt ansteigenden Nachfrage im Bezug auf die Bebauung von Hinterliegergrundstücken hatte der Magistrat mit Beschluss vom 28.10.1991 (Beschluss Nr. 514/82 MAG) einer weiteren Bebauung im Bereich Haderwaldstr. zugestimmt. Das Konzept sieht eine Ergänzung der bereits bestehenden Siedlungsstruktur vor, bei der jeweils zwischen den traufständigen Wohngebäuden ein giebelständiges Wohnhaus in der vorderen Bauflucht angeordnet werden kann. Gleichzeitig sollte parallel zu den traufseitig stehenden Gebäuden in einer zweiten Bautiefe die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich sein. Einzelne Gebäude sind im Zuge des Beschlusses bereits errichtet wurden und orientieren sich in Lage, wie auch Maß der baulichen Nutzung am Bestand.

3 Ausgangssituation

3.1 Prägung des Gebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich im westlichen ländlich geprägten Teil Neuenbergs. Hierbei fungiert der Verbund als Siedlungsachse zwischen Neuenberg und Fulda-Galerie. Städtebaulich bildet das Wohngebiet ein eigenständiges Siedlungsgewicht auf der südlich ansteigenden Seite der Talaue des Haimbachs. Die stärker verdichteten Ortskerne von Haimbach, Fulda-Galerie und Neuenberg befinden sich rund 0,2 km bis max. 1,2 km westlich, südlich und östlich entfernt des Geltungsbereichs. Die unmittelbar umliegenden Flächen des Plangebiets sind hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt, wobei die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen von der Haderwaldstraße bzw. dem Haimbachtal flankiert werden.

Der Siedlungsverbund der „Haderwaldstraße“ zeigt im Wesentlichen noch gut erkennbar eine auf die Erschließungsstraße ausgerichtete Häuserzeile von Streckhöfen mit ehemals größeren Freiflächenanteilen, deren Flurstücke hauptsächlich in den südlichen Landschaftsraum talaufwärts ausufernten. Die ursprünglich als kleinbäuliche Anwesen angelegten Hofstrukturen mit umgebender Landparzelle entstanden in den Jahren 1937/38 im Zuge der nationalsozialistischen Umsiedlungspolitik. Mit der Zeit und unter Berücksichtigung der Magistratsvorlage von 1992 wurden jene Höfe durch jüngere Vorhaben ergänzt. Der südwestliche Teilbereich ist hierbei durch eine jüngere höherverdichtete Bebauung charakterisiert, die mehr Wohneinheiten pro Liegenschaft generiert. Hierbei sind auch Doppelhäuser durch private Stichstraßen angebinden. Den Ursprung der Siedlung bildet dabei die Zwangsumsiedlung Dalherdas im Zuge der Planung des Truppenübungsplatzes Wildflecken ab 1935 im Auftrag der Hitler-Regierung. Die Ausrichtung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf der Talaue, wodurch eine West-Ost Ausdehnung von rund 1,0 km bei einer maximalen Nord-Süd Ausdehnung von rund 0,5 km erreicht wird.

Insgesamt zählt die Siedlung 16 traufständige 1-geschossige Gutshöfe mit hohem Drempe, welche rhythmisch die Haderwaldstraße südlich, wie westlich flankieren. Eine Besonderheit bildet dabei der derzeit gastronomisch genutzte Hof unmittelbar an den Weiherwiesen. In Verbindung mit der südlichen Hofstruktur bildet sich hierbei ein großflächiger mit Grünstrukturen durchzogener Dorfanger in den Vorgartenzonen aus, welcher den Eingang der südlichen Haderwaldsiedlung bildet. Jüngere Vorhaben entstanden vermehrt vor allem in Richtung Fulda-Galerie, wobei unmittelbar an der Kirche die Moderne mit Flachdachhäusern Einzug gehalten hat.

Im oberen Teilbereich entlang der Abt-Richard-Str. ist derzeit nur bis in Höhe der Hausnummer 28 eine zweiseitige straßenbegleitende Bebauung auffindbar, wobei der südliche Teilbereich komplett von den Schulstandorten „Pestalozzischeule“ und „Bardoschule“ flankiert wird. In Richtung Westen schließen sich südliche derzeit zur Haderwaldstraße abfallende landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Die übrige Bebauung ist durch zweigeschossige Wohnhäuser mit bis zu 38° geneigten Satteldächern geprägt, deren Anbauten teils tief in die Grundstücke hineinragen. Die Geländetopografie begünstigt eine zusätzliche Nutzung des talseitigen Kellergeschosses. Die Vorgärten weisen größere Grünstrukturen auf, die auch die Fahrzeuge auf den Grundstücksfreiflächen in den Hintergrund treten lassen.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Haderwaldstraße, welche über den Andreasberg und Bardostraße sowie über die Lioba-Munz-Straße bzw. Paul-Klee-Straße an die überörtlichen Verkehrswege angeschlossen ist. Hierbei übernimmt die Haderwaldstraße eine Verbindungsfunktion zwischen Neuenberg und Fulda-Galerie.

Bereits hinterliegende Grundstücke werden über die jeweils privaten Stichzufahrten erschlossen, die dann unmittelbar an die Haderwaldstraße anbinden. Eine Ausnahme bildet der öffentlich gewidmete Wirtschaftsweg „Hinter den Hofstellen“, welcher in östlicher Richtung drei Liegenschaften erschließt und schließlich durch die südliche freie Landschaft auf die Abt-Richard-Straße mündet. Weiterführend dient auch die Abt-Richard-Str. als Erschließung für die fortführende Häuserzeile oberhalb der Haderwaldsiedlung.

Für die Nutzung der Wegegrundstücke im Hinblick auf rückwärtige Bebauungen sind diese einerseits ausparzelliert oder es bestehen notariell beglaubigte und grundbuchmäßig eingetragene Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der rückwärtigen Flächen.

Die Abwasserversorgung erfolgt für alle Grundstückseigentümer durch ein Mischsystem des Abwasserverbandes Fulda in Richtung Kläranlage Gläserzell. Hierbei weisen die Kanäle DN 300, 400 und 500 ein hohes hydraulisches Leistungsvermögen auf.

3.3 Landschaft, Natur und Umwelt

Der Siedlungsverbund Haderwald gehört zum Naturraum Fuldaer Senke, welcher wiederum zur Haupteinheit des Osthessischen Berglandes zu zählen ist (vgl. RP 2000: A14). Signifikant für die Natureinheit ist ein 3-teiliges Tal- und Beckensystem mit hügeligem Charakter, welches sich zwischen dem Fulda-Haune-Tafelland, dem Vogelsberg und der Kuppenrhön erstreckt. Der Buntsandsteinsockel wird dabei von Lößdecken der Triaszeit überlagert, während einzelne bewaldete Basaltkuppen aus der Landschaft ragen.

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Regenschatten des Vogelsbergs, sodass niedrige Niederschlagsmengen mit einer rel. hohen Jahresmitteltemperatur von 8°C zu verzeichnen sind.

Etwaige Schutzgebiete nach europäischen Natur- und Umweltrecht oder nach Bundes- und Landesrecht befinden sich weder im Geltungsbereich der einzubeziehenden Flächen noch in deren Nahbereich. Im Geltungsbereich befindet sich südlich unmittelbar in Kirchnähe ein Naturdenkmal.

Die Bebauungsstruktur bedingt besonders zentral derzeit noch größere Garten- und Grünlandflächen auch innerhalb des Siedlungsverbundes. Die einzubeziehenden Grundstücke und Flächen befinden sich auf einem leicht nach Süden ansteigenden und zur Straße hinabfallenden Hang auf Höhenlagen zwischen 265 bis 285m ü. NN.

Die vorwiegende Nutzung als Grünland bedingt auf den betreffenden Flächen einen artenarmen Gräser- und Kräuterbestand. Die Wohngrundstücke sind überwiegend durch wertige Laub- und Nadelgehölze geprägt, wobei rückwärtig auch einzelne größere hochgewachsene Gehölzstrukturen den Übergang in den Landschaftsraum bilden.

4 Planungskonzept und Planungsinhalt

Für den Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit vermehrt verschiedene Bauvoranfragen gestellt. In diesem Zusammenhang ist geplant, die derzeit in Erscheinung tretende Bebauung zu sichern und eine weitere Ausuferung in den Landschaftsraum einzudämmen. Um dennoch der Baulandnachfrage in gewissen Umfang zu entsprechen sind Flächen ergänzend zu betrachten, die künftig für Wohnbebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden sollen.

4.1 Planungen

Der städtebauliche Entwurf (vgl. Anhang 1) sieht vor, im mäßigen Umfang die Klarstellungssatzung um die Teilflächen A, B C, D, E und F zu ergänzen (vgl. Anhang 1 Entwurf). Für den Siedlungsverbund Haderwaldstraße sollen damit einerseits die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt und andererseits ergänzende Flächen zur Arrondierung einbezogen werden. Hauptidee ist, soweit wie möglich, die zweite Bauzeile zu vervollständigen, um somit einen geschlossenen Siedlungskörper zu erhalten. Ausnahme bildet dabei ein Teilbereich in Höhe der Hutweiden, welcher die zweite Baureihe durch Altlasten, eine schwierig zu gestaltende Erschließung, als auch Abwasserführung in schwieriger Hanglage, ausschließt.

Unter Berücksichtigung der Ergänzungsflächen und von Nachverdichtungspotentialen nach § 34 BauGB sind rund 30-35 neue WE möglich, wenn von EFH oder Doppelhäusern in offener Bauweise ausgegangen wird. Diese Zahl an WE kann perspektivisch jedoch auch gesteigert werden, wenn im Einzelfall unter Berücksichtigung des Einfügegebots mehr als 2 WE generiert werden können.

Im Sinne der klassischen Nachverdichtung lassen sich rund 9 Wohnhäuser schon innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB errichten. Hierbei orientiert sich die Anzahl der Wohneinheiten an der möglichen Baumasse der unmittelbaren Umgebung. Die so nutzbaren Baulücken lassen sich durch Stichwege an die Haderwaldstraße anbinden, sodass letztlich durch eine Neuparzellierung oder durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jene Flächen künftig für Wohnnutzung in Frage kommen. Auch die 1992 beschlossene Magistratsvorlage kann jenen Flächen zugezählt werden, wobei zur offenen Landschaft in Richtung Süden eine Eingrünung gefordert wird.

Auf den vier Ergänzungsflächen sind in der Summe 16 neue Baukörper möglich, die je nach Einfügegebot EFH oder Doppelhäuser ermöglichen. Teilfläche A ergänzt den östlichen Siedlungsverbund auf einer Fläche von 3763 m² um vier weitere traufständige Bauplätze. Rückwärtig ist dabei die bereits vorhandene Ortseingrünung fortzusetzen. Die Erschließung kann durch zwei Stichwege über die vorgelagerten Grundstücke erfolgen.

Teilfläche B (2571 m²) schließt sich auf der westlichen Seite des Bebauungszusammenhangs an und ermöglicht es mit bis zu drei traufständigen Baukörpern den Lückenschluss durch eine zweite Baureihe anzustreben. Hierbei greift der südlichste Baukörper bereits eine Vorparzellierung ab, welche bereits erschlossen ist. Auch hier ist eine Ortseingrünung auf der gesamten Länge zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft zwingend festgesetzt.

Teilfläche C ergänzt im westlichen Teil die Ortslage um weitere drei mögliche Baukörper auf 2046 m². Jene Neubebauung ist dabei kleinteiliger anzusetzen, da eine angesetzte Neuparzellierung nur kleinere Grundstückszuschnitte ermöglicht. Die traufständigen Baukörper müssen sich im Maß der baulichen Nutzung unmittelbar an den bereits errichteten neu gebauten Kubaturen orientieren, sodass eine rückwärtige Unterordnung in Richtung freie Landschaft gewährleistet ist, die durch einen Gehölzstreifen ergänzt wird.

Teilfläche D ergänzt auf einer Gesamtfläche von 3571 m² die erste Bauzeile um eine weitere. Hierbei wird der Formduktus mit sechs geplanten traufständigen Baukörpern rückwärtig so weitergeführt, dass diese die primäre Bauzeile größtenteils aufgreifen und eine Fortführung des Magistratsbeschlusses anstreben. Der Idealvorstellung, dass jeder rückwärtige Baukörper einen Baukörper aus erster Reihe aufgreift kann aufgrund der Parzellierung nicht im vollen Umfang entsprochen werden, jedoch gewährleistet die Positionierung eine gewisse Unterordnung. In Richtung freie Landschaft wird eine Eingrünung gefordert.

Die Teilfläche F (3842 m²) sieht sich losgelöst der Haderwaldstraße als Fortführung der Abt-Richard-Str. und ermöglicht vier zusätzliche traufständige Baukörper, wovon dem Grundstück 35/14 bereits durch eine positiv beschiedene Bauvoranfrage eine generelle Bebaubarkeit attestiert wurde. Grundsätzlich ist es sinnvoll im Rahmen der Satzung den Erschließungskörper Abt-Richard-Str. im Teilbereich F auch zweiseitig zu nutzen, wobei die rückwärtigen Grünstrukturen im Sinne der luftklimatischen Belüftung Neuenbergs planungsrechtlich von Bebauung freigehalten werden.

Die augenscheinliche Freifläche, welche südlich der Weiherwiesen den Eingang in die südliche Haderwaldsiedlung bildet, bleibt frei von Bebauung. Einerseits werden so die ausgedehnten Grünflächen mit hochwertigen Großgehölzen erhalten und andererseits wird die charakterlich angeordnete Wölbung der Streckhöfe in Gänze gestärkt, sodass verschiedene Blickwinkel auch künftig die Historie widerspiegeln. Zur Wahrung der geschützten Allee, als auch im Sinne einer Fortführung des nördlichen Gehweges „Abt-Richard-Straße“ wird der Straßenkörper um eine 2,5m tiefe öffentliche Verkehrsfläche entlang der Flurstücke 35/10, 35/11 und 35/12 im Flur 9 Gemarkung Neuenberg erweitert.

4.2. Klimatische Einschränkungen

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind auch das Klima und die Luft als zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Damit verbunden begründet sich die nur moderate Erweiterung des Siedlungsverbundes „Haderwaldstraße“ unter Einbezug der vier Teilflächen durch Restriktionen hinsichtlich der klimatischen Besonderheiten, als auch der Wahrung des Landschaftsbildes. Die Klimaanalyse der Stadtregion Fulda von 2016 und auch der Landschaftsplan der Stadt Fulda von 2004 betrachten das Plangebiet hinsichtlich der klimatischen Gegebenheiten als besondere Gebietseinheit, der eine Verbindungsfunktion zwischen westlichen Kaltluftentstehungsgebieten und den östlichen Wärmeinseln der Kernstadt, als auch angrenzenden Stadtteile obliegt (vgl. Katzschner & Kupski 2016: 39). Das Haimbachtal, einschließlich der angrenzenden Flächen ist dabei als wichtige Luftleitbahn zu bewerten, welche zwischen den Siedlungskernen Haimbach und Neuenberg die Luftaustauschprozesse bei Westwind begünstigt (vgl. Abb. 3). Eine weitere damit verbundene Ausuferung der Bebauung würde diese Prozesse in Gänze stören und dazu führen, dass die reliefabhängigen Flurwinde nicht mehr in Richtung Neuenberg vordringen könnten (vgl. ebd.). Der Verbund Haderwaldstraße ist als Stadtrandgebiet mit lockerer Baustruktur zu erhalten, damit weiterhin ein ausgeglichener Austausch mit den angrenzenden Freiflächen stattfindet und die nur moderate Überwärmung begrenzt wird (vgl. Katzschner & Kupski 2016: 40f., Abb. 4). Zur Erhaltung ist es dazu nötig, den Geltungsbereich als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung zu sichern, da eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen besteht. Die Planung beachtet dabei aus den Planungshinweisen der Klimaanalyse der Stadtregion Fulda, dass möglichst die Grün- und Freiflächen erhalten bleiben, künftige Gebäudehöhen nicht aus dem Verbund hinausstechen und die Anordnung von Gebäudetypologien die Leitbahnen nicht negativ beeinflussen (vgl. ebd.).

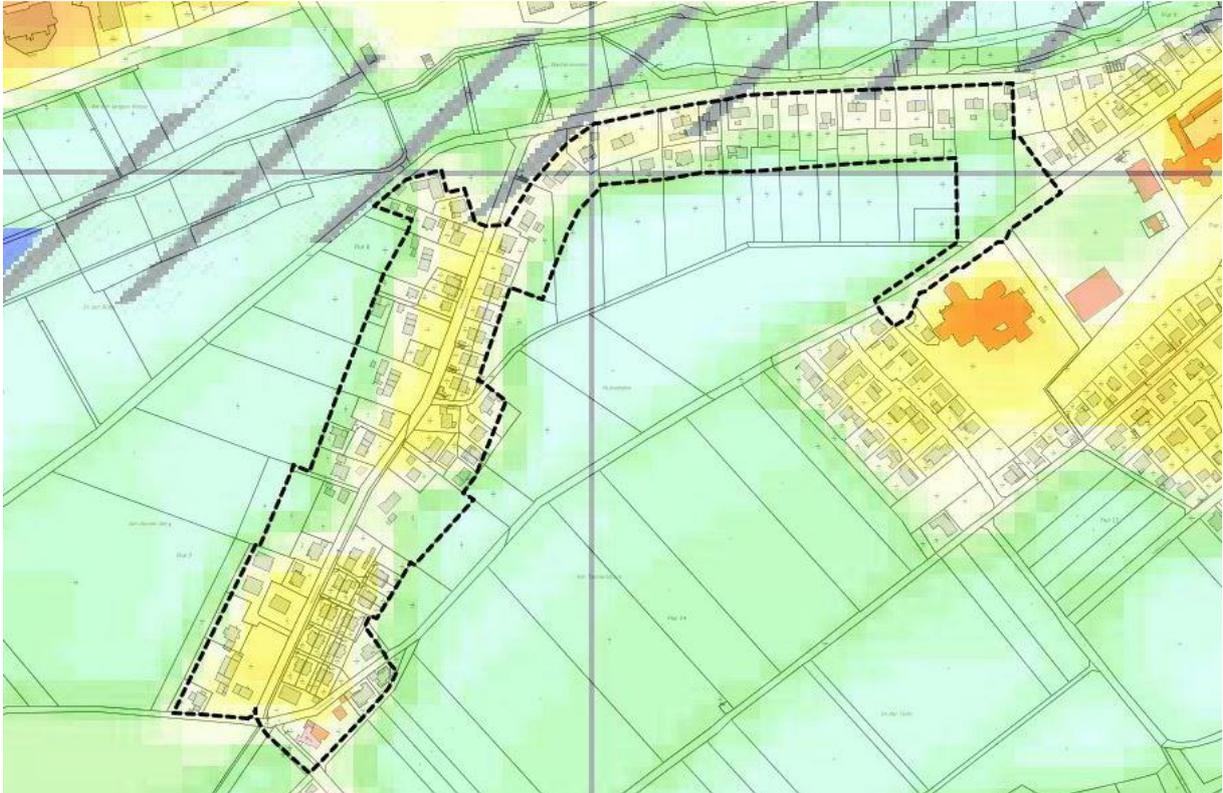


Abb. 3: Auszug Klimaanalyse der Stadtregion Fulda mit Einzugsgebiet der Luftleitbahnen (grau).

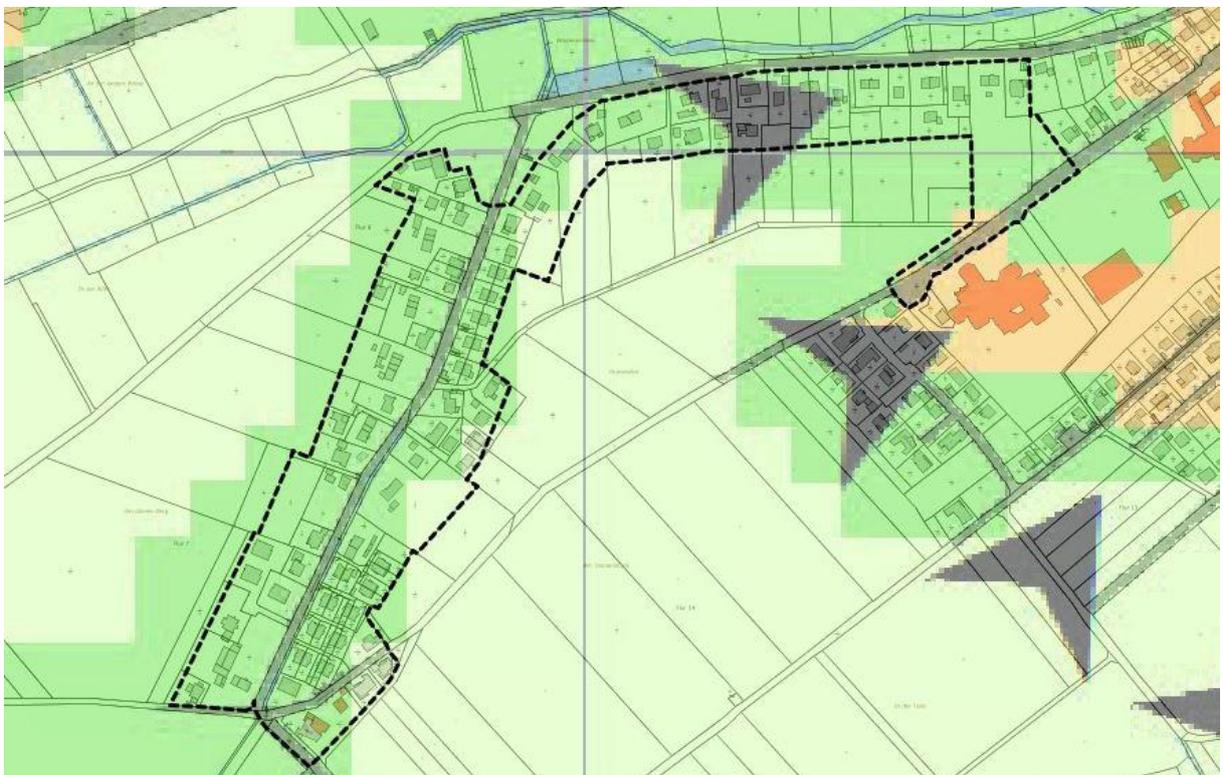


Abb. 4: Auszug Planungshinweiskarte (dunkelgrün: Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung).

4.3 Erschließung

Unter Einbezug der straßenseitig an die Haderwaldstraße anschließenden Grundstücke ist eine rückwärtige Erschließung durch Stichwege ohne weiteres möglich. Voraussetzung für die Teilflächen ist, dass ein Wegerecht zugunsten des Hinterliegers eingeräumt wird. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes ist durch die mäßige Erweiterung nicht zu erwarten. Zugänge und Abfahrten für rückwärtige Grundstücke müssen im Sinne der Mindestbreiten für Feuerwehrezufahrten angelegt werden und Bordsteinabsenkungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Fulda abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung entlang der Abt-Richard-Str. ist bereits gegeben und wird um eine 2,5m tiefe öffentliche Verkehrsfläche entlang der Flurstücke 35/10, 35/11 und 35/12 ergänzt, um die Möglichkeit eines Gehwegausbaus zu wahren und gleichwohl den Wurzelbereich der geschützten Allee zu schützen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Ein Abwasseranschluss der hinterliegenden Bebauung ist möglich, da das natürliche Gefälle in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Mischsystem in der Haderwaldstraße gute Voraussetzungen bietet. Zur Sicherstellung einer dauerhaften abwassertechnischen Erschließung ist eine grundbuchliche Sicherung der über die straßenseitigen Grundstücke zu verlegendenden Anschlussleitungen erforderlich.

Auch die anderen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Satzungsgebiet vorhanden. Ein Anschluss an das bestehende Trinkwasser, Strom und Fernmeldenetz ist damit unter Beachtung der Sicherung im Grundbuch möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt jeweils über die Haderwaldstraße.

Von Seiten der brandschutztechnischen Auflagen ist die Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung sicherzustellen. Dabei sind zwingende Parameter wie Wassermenge, Druck und Zeit zur Mindestbereitstellungen einzuhalten. Hinsichtlich der Löschwasserentnahme sind entsprechende Hydranten oder Hydrantenanschlüsse bereitzustellen.

Zur abwassertechnischen Erschließung ist es notwendig eine private Grünfläche einschließlich Regenrückhaltebecken festzusetzen, welche die Anbindung an die tiefer gelegene Haderwaldstraße sichert. Hierzu sind Grunddienstbarkeiten im Sinne des Leitungsrechtes von Nöten.

4.5 Bodenschutz, Altablagerungen und Lärm

Tieferegehende umwelttechnische Untersuchungen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen sind entbehrlich. Für einen eventuell notwendigen Lärmschutz und dgl. sind die notwendigen Vorkehrungen zu Lasten der Bauherren durchzuführen. Im Allgemeinen ist das Satzungsgebiet durch Lärmimmissionen nicht belastet.

Für den Teilbereich Hutweiden gab es in Verbindung mit den Flurstücken 49/10, 41/13, 46/1, 49/15 und 50 alle Flur 8 in der Vergangenheit umfangreiche bodentechnische Untersuchungen. Aufgrund der Altablagerung „Die Hutweiden“ auf den o.g. Flurstücken, ist von einer Bebauung abzusehen. Eine ehemalige Kies- und Sandgrube dort wurde zwischen etwa 1950 und 1975 mit etwa 88.000 m³ Müll aller Art, Bauschutt und Erdaushub verfüllt und nur geringmächtig mit Kulturboden abgedeckt.

Bei Altlastenuntersuchungen in 1995 wurden hohe Schwermetallgehalte (Zink, Blei) und extrahierbare, organisch gebundene Halogene (EOX = u.a. Chlor, Brom) im Boden nachgewiesen. Die Ablagerung wurde daraufhin ins Altflächeninformationskataster des

Landes - ALTIS - aufgenommen und mit der Schlüsselnummer 631 009 000-000.021 versehen.

In diesem Zusammenhang und aufgrund der schlechten technischen, wie auch verkehrlichen Erschließung ist eine Bebauung der Flurstücke 41/13 und 49/15 ausgeschlossen. Letztlich ist auch die Abwasserableitung in Richtung Haderwaldstraße als Hinderungsgrund zu sehen, da die Topographie nur eine Trassenführung über die bereits bebauten schmalen straßenseitigen Grundstücke erlauben würde. Eine damit verbundene Erschließung steht in keinem Verhältnis zur stringenten Fortführung der zweiten Baureihe und würde eine komplette Altlastenbeseitigung nach sich ziehen, da Tiefbaumaßnahmen das Sondierungsgebiet tangieren würden.

4.6 Gestaltungssatzung

Für einen Großteil des Geltungsbereiches der Satzung gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda im dunkelgrauen, wie auch hellgrauen Bereich. Für alle künftigen Vorhaben, sowohl nach §34 BauGB als auch unter Einbezug der Ergänzungsflächen gilt in jedem Falle die Gestaltungssatzung „Kernzone“ damit sich die künftige Bebauung in Gänze in das Erscheinungsbild der jeweiligen Ergänzungszonen integriert und homogen in den Gesamtkontext einfügt. In diesem Zuge wird auch die Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 HDSchG in ihrer entsprechenden Wertigkeit gewürdigt.



Abb. 6: Ausschnitt des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda im Ortsteil Haimbach

4.6 Denkmalrechtliche Gesamtanlage

Das Landesamt für Denkmalpflege hat festgestellt, dass die Haderwald-Siedlung in Fulda-Neuenberg die Voraussetzung für die Ausweisung einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 HDSchG erfüllt. Der Bereich umfasst folgende Anwesen: Haderwaldstraße 2, 8, 8a, 8b, 10, 10a, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, (23), 25, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 43, 47 (Kulturdenkmal), 49, 51, 55, 69, 69a, 73, 75, und 79.

Die Haderwald-Siedlung aus den 1930er Jahren besteht denkmalrechtlich durch kleinbäuerliche Anwesen (Streckhöfe) mit umgebender Landparzelle, welche in den Jahren 1937/38 im Zuge der nationalsozialistischen Umsiedlungspolitik entlang der Haderwaldstraße in Fulda-Neuenberg. Auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraße wurden einheitliche Bauernhöfe in Form von Einzelhäusern auf langrechteckigem Grundriss erbaut. Dazugehörig sind jeweils ein Vorgarten und eine umgebende Landparzelle.

Der Typus der einstöckigen Häuser mit Kniestock in Fachwerk vereint unter einem hohen Satteldach einen Wohntrakt und einen rechts und links gelegenen Scheunenteil mit großem Tor und in der Mitte einen Viehstall. Fünfzehn Häuser sind weitestgehend unverändert erhalten. Bei anderen Gebäuden ist der beschriebene Typus ablesbar und die ursprüngliche Zugehörigkeit zur Siedlung zu erahnen. Zusammen mit den umzäunten Vorgärten und den umgebenden Landparzellen sind die Wohn- und Wirtschaftsgebäude hervorragende Beispiele für die Siedlungspolitik und Bauweise der Nationalsozialisten im ländlichen Bereich.



Abb. 7: Ausschnitt des Geltungsbereichs der denkmalrechtlichen Gesamtanlage

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen für die einbezogenen Flächen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen werden, wenn diese die Prägung des angrenzenden bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil unterstützen sollen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im vollem Umfang die eingetragene Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG, sowie ein Einzeldenkmal gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG. Im Sinne des Umgebungsschutzes bedürfen alle baulichen Vorhaben innerhalb der Gesamtanlage oder angrenzend einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, um den Gesamtcharakter der 1930er Jahre Siedlung in Gänze zu wahren.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Aufgrund des dörflichen Gebietscharakters werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der zu erwartenden Zuschnitte der Grundstücke lässt die Satzung nur eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung zu, um auch die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr möglichst freizuhalten. Da Mehrfamilienhäuser nicht der Umgebungsbebauung entsprechen, wird damit die zulässige Bebauung auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Unter Wahrung der Stellplatzsatzung ist es dennoch möglich mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu arbeiten, wenn die Grundstücksfreiflächen im Sinne des Ortsbildes nicht den Verkehr in den Vordergrund treten lassen. Hierbei sind auch die Vorgartenzonen aktiv so zu begrünen, dass diese nicht durch großzügige Stellplatzflächen geprägt sind. Der ruhende MIV soll damit in den Hintergrund treten.

Die Firstausrichtung orientiert sich jeweils an der vorliegenden straßenseitigen Bestandsbebauung, um ein abschließendes Ortsbild zu erhalten.

Für die Teilbereiche A und B gilt eine 1-geschossige Bauweise, welche den Duktus der bereits entstandenen rückwärtigen Bebauung sinnvoll fortführt. Für ein in sich stimmiges Ortsbild wird die Giebelbreite auf max. 13,0m beschränkt.

Für Teilbereich C ist gleichfalls eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt, die eine maximale Giebelbreite von 10,0m ermöglicht. Die rückwärtige Bebauung soll in diesem Teilabschnitt aktiv in den Hintergrund treten, deshalb werden über die geringere Giebelbreite die einsehbaren Giebel zur offenen Landschaft beschränkt und die bereits vorhandene Bestandsbebauung maßvoll erweitert.

Teilbereich D erfordert ein eng beschränktes Baufenster mit einer maximalen Giebelbreite von 9,0m. Nur so ist es möglich den Formduktus städtebaulich geordnet und im Sinne des Umgebungsschutzes der Streckehöfe umzusetzen. Die festgesetzte 1-geschossige Bauweise samt Giebelbreite orientiert sich am bereits bestehenden Baukörper des Flurstückes 45/5.

Für den bereits rechtskräftigen Magistratsbeschluss 514/92 MAG (Teilbereiche E) wird ein Baufenster ergänzt, sodass die zweite Baureihe, städtebaulich geordnet, den Duktus der Bestandshäuser auf einer Linie weiterführt. Hierbei ist die Fernwirkung auf die Abt-Richard-Str. ein entscheidender Aspekt, um den Siedlungskörper strukturell zu sichern und zu ergänzen. Dazu dient auch eine maximale Giebelbreite von 12,0m. Die Festsetzungen des Magistratsbeschlusses vom 29. Juni 1992 wurden in die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung integriert. Planungsrechtlich zählen jene Flächen E nicht zu Ergänzungsflächen, da diese schon im Zuge des Magistratsbeschlusses zum Innenbereich erklärt wurden.

Teilbereich F verlängert die Häuserzeile „Abt-Richard-Str.“ in Richtung Westen. Dazu ist eine bis zu zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Giebelbreite von 11,50m festgesetzt. Rückwärtig schließt sich hangabwärts eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung an, die die abwassertechnische Anbindung an die Haderwaldstraße gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Diese Grenzen sind nötig, um einerseits den Bebauungszusammenhang nicht in den Landschaftsraum ausufern zu lassen und andererseits weiterhin die rückwertige Gehölzstruktur planungsrechtlich im Geltungsbereich zu sichern. Die Baufenster sichern zudem die städtebauliche Ordnung im Bezug zu den existierenden Luftleitbahnen, sodass einheitliche Raumkanten diese begünstigen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 HBO)

Um eine regionaltypische, dörfliche Bebauung zu sichern gilt im Geltungsbereich der gesamten Satzung, in welchen ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässig ist, die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda Kernzone.

Dächer

Prägend für die Siedlung sind steil geneigte Satteldächer in rotem oder braunem Ziegelmaterial. Damit wird eine Dachneigung festgesetzt, die sich unmittelbar an der jeweiligen Häuserzeile der direkten Umgebung orientiert. Die Traufkanten, wie auch Kniestockhöhen sind jeweils auf die in der Umgebung bestehende Häuserzeile anzupassen, damit ein in sich geschlossener Häuserzug auch rückwärtig zur offenen Landschaft entstehen kann. Ausnahmsweise sind Dachüberstände am Giebel mit max. 0,70m zulässig.

Für das Baufenster F orientiert sich die Dachneigung an der östlichen Bestandsbebauung.

Garagen, Carports und Stellplätze

Im Sinne des Ortsbildes und im Sinne eines homogenen Siedlungskörpers sind Garagen entweder mit extensiv begrüntem Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen. Bei der Errichtung von Satteldachgaragen und bei Satteldachcarports darf abweichend von der HBO die max. Grenzfläche 35m² betragen. Bei Flachdachgaragen und Carports gilt die HBO. Im Sinne des Retentionsraumes sind Flachdächer von Garagen und Carports unabhängig der Größe extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sinne der Flächenversiegelung sind Stellplätze wasserdurchlässig (z.B. weitfugiges Pflaster Rasengittersteine) zu befestigen soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer gültigen Fassung wird hingewiesen.

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An den Landschaftsraum grenzende Grundstückseinfriedungen sind als freiwachsende Laubhecken, ggf. mit integriertem Drahtflechtzäunen oder Holzlattenzäunen zu gestalten und fachgerecht zu erhalten. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, müssen Zäune einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockel sind unzulässig.

Schutz und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig durch Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. Auffüllungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Grundstückszufahrten an der Abt-Richard-Straße sind von Privat bis an die vorhandene Fahrbahn in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und Amt für Grünflächen und Stadtservice abzustimmen. Damit wird gewährt, dass einerseits die Wurzelbereiche der Allee geschützt werden und andererseits der fahrbahnbegleitende Streifen sinnvoll Richtung Westen in Höhe der neuen Häuserzeile fortgeführt wird. Bauarbeiten im Trauf- und Wurzelbereich der Straßenbäume in der Abt-Richard-Straße erfordern eine qualifizierte dendrologische Baubegleitung.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. mit § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Im Sinne der Artenvielfalt und im Sinne einer klimatisch ausgeglichenen Freiraumzonierung erhalten die Grundstücksfreiflächen eine besondere Aufmerksamkeit.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Die Eigentümer der im Plan gekennzeichneten Böschungsflächen sind verpflichtet die Anlage von Böschungen aufgrund der direkt anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

Zur Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum sind im rückwärtigen Bereich pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume (Wuchshöhe > 10m) oder alternativ drei Obstbäume in folgender Qualität zu pflanzen:

- Obstbäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 12 – 14cm
- Sonstige Laubbäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 16 -18cm.

Die Bäume sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen. Die auf dem Flurstück 9/30 vorhandenen und zu erhaltenden Laubbäume werden auf diese Regelung angerechnet. Somit wird das bestehende hochwertige Bestandsgrün in Gänze gewürdigt und gesichert.

Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Wandflächen, die auf einer Länge von 5m keine Fenster oder Türen aufweisen sowie Garagen und Carports sind mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Anlage einer Mulde mit Regenwasserrückhaltefunktion (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist in Erdbauweise eine begrünte Mulde zur Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die Fläche ist mit einem einheimischen Laubbaum (Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 16 - 18cm) und einer mind. 15m² großen Gehölzgruppe aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind in einem qualifizierten Freiflächenplan den vorderliegenden Baumaßnahmen zuzuordnen und sach- bzw. fachgerecht zu pflegen und erhalten.

Externe Kompensationsfläche am Ronsbach in Edelzell (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bauvorhaben eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fulda angerechnet. Der hier vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.

Zuordnungsfestsetzung (§135 a BauGB)

Entsprechend des jeweiligen Anteils am Gesamteingriff wird die externe Kompensationsfläche den Teilflächen A, B, C, D und F wie folgt zugeordnet:

- Teilfläche A: 18 %
- Teilfläche B: 35 %
- Teilfläche C: 20 %
- Teilfläche D: 25 %
- Teilfläche F: 2 %

6 Umweltsteckbrief

Belange von Natur und Umwelt	
<p>Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Haderwaldstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Sie unterliegt somit keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Folgenden wird dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen, um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 sind bei dem Planungsvorhaben die Eingriffsregelung anzuwenden und über Vermeidung und Ausgleich zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist jedoch nur für jene Bereiche zwingend, die aufgrund ihrer räumlichen Lage bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Für sie wird mit der Satzung neues Baurecht geschaffen und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung erstellt. Die eingriffsrelevanten Teilflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs mit den Buchstaben A, B, C, D und F gekennzeichnet.</p> <p>Jene bisher unbebauten Flächen, die bereits heute von der Umgebungsbebauung geprägt sind und dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind, sind von der Anwendung der Eingriffsregelung ausgenommen.</p>	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in erster Linie locker angeordnete Wohnhäuser mit überwiegend strukturreichen Hausgärten. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der zahlreichen Bäume und Sträucher in den Gärten insbesondere gehölbewohnende Vögel gute Lebensraumbedingungen vorfinden.</p> <p>Bei den Teilbereichen A, D und F handelt es sich aktuell um Ackerflächen mit geringer Lebensraumbedeutung. Teilbereich F grenzt straßenseitig an eine Baumreihe aus Winterlinden mit Stammdurchmessern zwischen 30 und 50 cm. Die Straßenbäume haben eine große ökologische Bedeutung.</p> <p>Die Teilbereiche B und C werden teils ackerbaulich und teil als Hausgärten genutzt. Den Hausgärten innerhalb der Teilflächen B und C kommt eine geringe bis mittlere Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zu.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Neubebauung kommt es zum Verlust von ca. 14.240 m² Acker- und 1.360 m² Hausgartenfläche. Da die betroffenen Flächen überwiegend von geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind, ist dieser Eingriff als relativ unproblematisch zu werten.</p> <p>Am künftigen Siedlungsrand wird die Neupflanzung hochstämmiger Laub- und Obstbäume sowie freiwachsender Hecken festgesetzt, womit eine Aufwertung der Lebensraumfunktionen verbunden sein</p>

wird. Zudem werden Gehölzpflanzungen auf der Fläche für Regenwasserrückhaltung (Teilfläche F) sowie der Erhalt vorhandener Bäume an der Grundstücksgrenze (Teilflächen B und F) festgesetzt.

Geologie und Boden

Bestand: Den geologischen Untergrund im Satzungsbereich bilden großflächig eiszeitliche Sedimente des Quartärs aus Löss und Lösslehm. Im Süden treten kleinflächig pliozäne Sande, Kiese und Tone auf. Im Zuge der Bodenbildung haben sich am Standort Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Vorherrschende Bodenart ist Löss. Im Bereich der bestehenden Siedlung sind die Böden stellenweise durch Überbauung, Versiegelung und Umschichtung nachhaltig geschädigt.

Südöstlich der Haderwaldsiedlung liegt außerhalb des Geltungsbereichs eine Altablagerung, die als Geländeerhöhung mit Gehölz- und Ruderalbewuchs erkennbar ist. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kies- und Sandgrube, die mit Müll aller Art, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde.

Auswirkungen: Durch die Neubebauung nimmt die Versiegelung um ca. 6.400 m² zu. Hierdurch verlieren die betroffenen Flächen ihre natürlichen Bodenfunktionen. Es sind jedoch keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerte Böden betroffen.

Wasser

Bestand: Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs erstreckt sich der Talraum des Haimbachs.

Auswirkungen: Durch Überbauung und Versiegelung werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss sowie die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Luft, Klima

Bestand: Das nördlich des Satzungsgebiets gelegene Haimbachtal fungiert als lokalklimatisch bedeutsame Luftleitbahn. Über diese strömt die auf den umgebenden Landwirtschaftsflächen gebildete Kaltluft in Richtung Neuenberg und Kernstadt. Auch die Landwirtschaftsflächen zwischen Geltungsbereich und Abt-Richard-Straße speisen aufgrund ihres Gefälles die Kaltluftbahn des Haimbachtals, wobei die lockere Bebauung der Haderwaldsiedlung als Abflusshindernis wirkt. Die Gehölzbestände in den Gärten und im näheren Umfeld entfalten stadtklimatische Positivwirkungen durch Abkühlung, Verdunstung und Beschattung. Es bestehen keine nennenswerten lufthygienischen Vorbelastungen.

Auswirkungen: Spürbare Negativeffekte sind aufgrund der Geringfügigkeit der Bauvorhaben sowie deren offener Bauweise mit Erhalt durchströmbarer Gartenfläche nicht zu erwarten.

	<p>Ortsbild/Naherholung</p> <p><u>Bestand:</u> Die Haderwaldsiedlung liegt als langgezogenes, straßenbegleitendes Siedlungsband in einer Geländesenke und ist von Landwirtschaftsflächen umgeben. Mit den historischen Gutshäusern, die im Laufe der Siedlungsentwicklung durch jüngere Bauvorhaben ergänzt wurden, zeichnet sich das Gebiet durch eine besondere Eigenart und Charakteristik aus. Die gehölzreichen Hausgärten unterstützen das ländliche Erscheinungsbild der Siedlung. Nördlich angrenzend erstreckt sich das Haimbachtal, das von Grünland und umfangreichen Gehölzbeständen geprägt ist. Im Süden schließt sich der Westfriedhof an den Geltungsbereich an.</p> <p>Für die Naherholung hat der Planbereich eine untergeordnete Bedeutung. Allerdings verläuft innerhalb des Haimbachtals in einem Abstand von ca. 90 zum Satzungsgebiet der europäische Fernwanderweg E 3.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gravierende Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der geringfügigen baulichen Erweiterungen nicht zu erwarten.</p> <p>Fläche</p> <p><u>Bestand:</u> Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Landschaftsbild. Für die Schutzgüter haben die betroffenen Eingriffsflächen keine besondere Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch das Vorhaben kommt es zu einer Versiegelung von ca. 6.400 m² Fläche.</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u></p> <p>Auf dem Grundstück der Kreuzkirche befinden sich drei Kastanien, die als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG geschützt sind (ND 691.088). Die Lindenallee in der Abt-Richard-Straße fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.</p> <p>Überschneidungen mit Schutzgebieten nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) bestehen nicht.</p> <p><u>Auswirkungen:</u></p> <p>Bauliche Erweiterungen sind im Bereich der Kreuzkirche nicht vorgesehen, so dass das Naturdenkmal von keinen negativen Beeinträchtigungen betroffen ist. Hingegen besteht eine Gefährdung der Lindenreihe bei Teilbereich F durch die geplante Neubebauung. Für ihren Erhalt werden Schutzmaßnahmen erforderlich.</p>

<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich aktuell Wohngebäude, die evangelische Kreuzkirche sowie ein Gastronomiebetrieb auf einer ehemaligen Hofstelle.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Satzung wird der Neubau von bis zu 25 weiteren Wohngebäuden ermöglicht. Von diesen sind 19 Bauplätze als eingriffsrelevant einzustufen, da sie im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich liegen.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Die Haderwaldsiedlung ist gemäß Denkmalschutzgesetz in weiten Teilen als Gesamtanlage ausgewiesen (bauliche Anlagen einschließlich ihrer Freiflächen). Ferner ist das Gebäude in der Haderwaldstraße Nr. 47 als Kulturdenkmal erfasst und geschützt.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Die Haderwaldstraße hat eine untergeordnete Verbindungsfunktion und weist geringe Verkehrsdichten auf. Nennenswerte Emissionsquellen, von denen Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen, sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.</p> <p>Die Haderwaldsiedlung ist an das Abfall- und Wertstoffeffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt für alle Grundstücke im Mischsystem zur Kläranlage Gläserzell.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Nennenswert erhöhte Emissionsbelastungen durch Hausbrand und Verkehrsströme sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand), teilweise Vorranggebiet für Landwirtschaft.</p> <p>Landschaftsplan, Maßnahmenplan: Keine Maßnahmenvorschläge.</p>
<p>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</p>	
<p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung und den hiermit verbundenen Vorbelastungen hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Umweltmedien. Eine besondere Qualität ergibt sich jedoch hinsichtlich des Ortsbildes durch die städtebauliche Charakteristik eines Straßendorfes mit historischen Gutshäusern.</p>	
<p>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p>	
<p>Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist bei dem Planungsvorhaben die Eingriffsregelung anzuwenden und über Vermeidung und Ausgleich zu entscheiden. Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Erhalt vorhandener Bäume zur Siedlungseingrünung (Bereiche B und F); • Eingrünung der Neubebauung zum Landschaftsraum mit freiwachsenden Hecken, 	

<p>mindestens zwei hochstämmigen Laubbäumen oder drei hochstämmigen Obstbäumen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsvorschriften zur Grundstückseinfriedung; • Vorschriften zur Gestaltung der Hausgärten; • Fassadenbegrünung; • Anlage einer Mulde mit Regenwasserrückhaltefunktion; • Anrechnung einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fulda: <p>Entwicklung einer Fläche mit Feldgehölz am Ronsbach in Edelzell Die Maßnahme wurde im Jahr 2007 umgesetzt und bestand in der Anpflanzung von Ufergehölzen am Ronsbach und der Entwicklung von Wiesenbrachen auf den gehölzfreien Flächen.</p> <p>Entsprechend der Biotopwertbilanz nach der Hessischen Kompensationsverordnung ergibt sich ein Überschuss von 1.457 Biotopwertpunkten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit ausgeglichen.</p>
Alternativenprüfung
Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und ist einer Inanspruchnahme von bisherigem Landschaftsraum vorzuziehen.
Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)
Gravierende artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Biotope nicht zu erwarten. Eine abschließende Prüfung des Artenschutzes ist auf der Ebene der Baugenehmigung zu treffen.
Gesamtbeurteilung des Vorhabens
Die geplante Siedlungserweiterung zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs in Neuenberg ist aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich möglich.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt. Es wird von folgenden Bedingungen ausgegangen:

- Für die Ermittlung der künftigen Bebaubarkeit wird von einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgegangen.
- Aus den Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze (Bereich B) sowie zur Neupflanzung von Bäumen (Bereiche A, B, C und D) begründet sich die Zuordnung der Hausgärten zum Biotoptyp mit der KV-Nr. 11.223 „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“.

Nutzungstyp		BWP pro m ²	Fläche (m ²)		Biotopwert		Biotopwertdifferenz
Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
Teilbereich A							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	2.570		41.120		- 41.120
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		1.413		28.260	+ 28.260
10.510 10.710	Völlig versiegelte Fläche/ Dachfläche, nicht begrünt	3		1.157		3.471	+ 3.471
Zwischensumme			2.570	2.570	41.120	31.731	- 9.389
Teilbereich B							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	3.270		52.320		- 52.320
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	495		12.375		- 12.375
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		2.071		41.420	+ 41.420
10.510 10.710	Völlig versiegelte Fläche/ Dachfläche, nicht begrünt	3		1.694		5.082	+ 5.082
Zwischensumme			3.765	3.765	64.695	46.502	- 18.193
Teilbereich C							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	1.180		18.880		- 18.880
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten	14	435		6.090		- 6.090
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	430		10.750		- 10.750
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		1.125		22.500	+ 22.500
10.510 10.710	Völlig versiegelte Fläche/ Dachfläche, nicht begrünt	3		920		2.760	+ 2.760
Zwischensumme			2.045	2.045	35.720	25.260	- 10.460
Teilbereich D							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	3.540		56.640		- 56.640
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		1.947		38.940	+ 38.940
10.510 10.710	Völlig versiegelte Fläche/ Dachfläche, nicht begrünt	3		1.593		4.779	+ 4.779
Zwischensumme			3.540	3.540	56.640	43.719	- 12.921

Teilbereich F							
02.400	Neuanpflanzung von Gebüsch, heimische Arten	27		15		405	+ 405
04.110	Einzelbaum, heimisch ¹	34		3		102	+ 102
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	3.680		58.880		- 58.880
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		1.268		25.360	+ 25.360
10.510 10.710	Völlig versiegelte Fläche/ Dachfläche, nicht begrünt	3		1.038		3.114	+ 3.114
05.345	Periodische, temporäre Becken, RRB o.ä.	21		1.359		28.539	+ 28.539
Zwischensumme			3.680	3.680	58.880	57.520	- 1.360
Gesamtsumme							-52.323
Externe Kompensationsfläche in Edelizele							
Ökokontomaßnahme Gemarkung Edelizele, Flur 1, Flurstück 114							+ 53.780
Gesamtsumme							+ 1.457

- 1) Der Flächenwert entspricht der Trauffläche von Einzelbäumen, die zusätzlich zu der darunterliegenden Fläche anzurechnen ist. In der Summe aller Einzelflächen bleibt dieser Flächenwert unberücksichtigt.

Quellen

HMWEVL – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG 2000 (Hrsg.): Landesentwicklungsplan Hessen. Wiesbaden.

MAGISTRAT DER STADT FULDA – STADTPLANUNGSAMT 2004 (Hrsg.): Landschaftsplan der Stadt Fulda. Fulda.

MAGISTRAT DER STADT FULDA – STADTPLANUNGSAMT 2014 (Hrsg.): Flächennutzungsplan der Stadt Fulda. Fulda.

KATZSCHNER, LUTZ & KUPSKI, SEBASTIAN 2016: Klimaanalyse Stadtregion Fulda. Fulda.

RP - REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2009 (Hrsg.): Regionalplan Nordhessen 2009. Kassel.

RP - REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000 (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000. Kassel.

Fulda, 30.06.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

(Siegel)

Oberbürgermeister