

Amtliche Bekanntmachung

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 186 „Waidesgrund“

- **Beschluss über den geänderten Geltungsbereich**
- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 07.09.2020 über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Gleichzeitig wurden die Änderung des Geltungsbereiches sowie die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Waidesgrund“ gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Fulda, östlich des Fuldaer Bahnhofs in unmittelbarer Nähe zu diesem. Das Plangebiet befindet sich damit in zentraler fußläufiger Lage zu allen kulturellen und öffentlichen Einrichtungen. Es schließt nordöstlich an die vom Zieherser Weg erschlossenen Grundstücke an und umfasst im Wesentlichen den Umgriff der ehemaligen Kleingartensiedlung. Die nordöstliche Begrenzung läuft entlang der Hangkante zur Waides. Im Nordwesten wird der Betriebshof des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto einbezogen. Die südöstliche Grenze wird durch die Baugulfstraße gebildet.

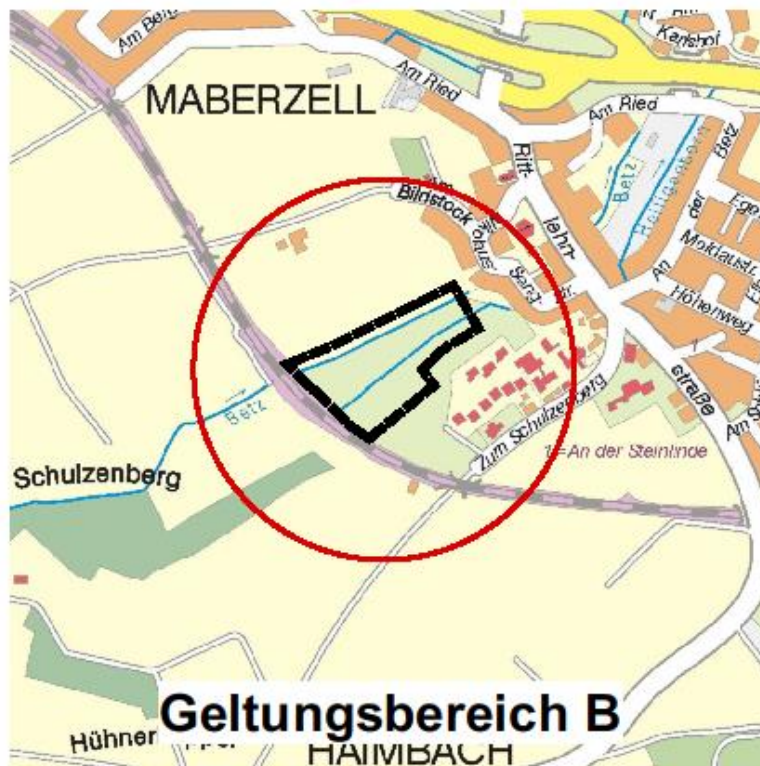
Der Bebauungsplan umfasst insgesamt drei Geltungsbereiche.

Der Geltungsbereich A beinhaltet das eigentliche Planungsgebiet und umfasst in der Gemarkung Fulda, Flur 14, die Flurstücke 5/206 (tlw.), 29/129 (tlw.) und in der Flur 13 die Flurstücke 27/17 (tlw.), 27/18, 29/27, 29/33, 29/35 (tlw.), 29/36 (tlw.) und 30/13 (tlw.) mit einer Größe von rd. 5,1 ha.

Die Geltungsbereiche B und C umfassen die zwei ausgewiesenen Ausgleichsflächen. Geltungsbereich B, externe Kompensationsfläche in Maberzell, Gemarkung Maberzell, Flur 12, Teilflächen der Flurstücke 34/4, 34/5 und 208/94 mit einer Größe von ca. 3,5 ha und Geltungsbereich C, externe Kompensationsfläche bei Kämmerzell, Gemarkung Kämmerzell, Flur 3, Teilfläche des Flurstücks 51 mit einer Größe von 364 m².

Die Abgrenzungen sind aus den nachstehenden Abbildungen ersichtlich:





Der Bereich der Kleingartenanlage Waidesgrund soll überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Des Weiteren sollen Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Hotel- und Kongresszentrum geschaffen werden. Der Planentwurf basiert auf dem 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, welcher im Dezember 2017 abgeschlossen wurde. Dieser sieht im Süden des Plangebiets vorwiegend Geschosswohnungsbau vor, welcher über die Baugulfstraße und den Zieherseer Weg erschlossen wird, sowie eine neue Kongresshalle im Norden des Plangebiets.

Das Grundkonzept des Wettbewerbsergebnisses bleibt erhalten. Neben der überwiegenden Wohnbebauung, welche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, befindet sich am vorgesehenen Quartiersplatz ein Mischgebiet, welches auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe sowie Dienstleistungen ermöglicht und damit zur Belebung des Platzes beiträgt. Auf der gegenüberliegenden Seite wird der Platz von der Erweiterung des Hotel- und Kongresszentrums Esperanto flankiert. Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Kita, welche als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen wird.

Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet ermöglichen die Errichtung von Geschosswohnungsbauten und somit eine innerstädtisch angemessene, verdichtete Bauweise unter Beachtung qualitativ hochwertiger Freiräume.

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

- Schutzgut Mensch:
Aufgrund vorhandener Lärmemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden im geplanten Baugebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Es sind weder Kultur- noch Bodendenkmäler vorhanden.
- Schutzgut Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes:
Die inzwischen abgeräumte Kleingartenanlage mit zahlreichen Obstbäumen und Kleinstrukturen hatte eine mittlere Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere. Es wurden 4 Fledermausarten, 31 Vogelarten und 2 Amphibienarten nachgewiesen.
- Schutzgut Boden:
Bei den oberflächennah anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um aufgefüllte oder umgelagerte Böden. In geringem Umfang wurden Fremd Beimengungen, die auf Kriegstrümmerschutt-Einlagerungen hinweisen, festgestellt. Es bestehen Vorbelastungen durch Überbauung und Versiegelung (Gartenhütten, Wegeflächen etc.).
- Schutzgut Wasser:
Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Schutzgut Klima:
Die Kleingartenanlage war bedeutsam für die Bildung von Kalt- und Frischluft und Bestandteil einer Kaltluftabflussbahn aus Richtung Petersberg. Durch die Gleisanlagen und benachbarte kompakte Gebäudekomplexe wird der Kaltluftabfluss Richtung Innenstadt behindert.
- Schutzgut Ortsbild/Erholung:
Die Kleingartenanlage hatte insbesondere für die Pächter eine hohe Bedeutung für die Naherholung, jedoch auch für Passanten, die das Gebiet über öffentlich zugängliche Wege queren.
- Schutzgut Fläche:
Das innenstadtnahe Plangebiet hat wichtige Funktionen als Naherholungsraum und ökologischer Ausgleichsraum.

Des Weiteren liegen folgende Fachgutachten zum Plangebiet als umweltbezogene Informationen vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauentwicklungsfläche Waidesgrund (2017)
- Geotechnischer Bericht (2019)
- Stadtklimatische Untersuchung Waidesgrund (2018)
- Umweltbaubegleitung zum Bauvorhaben Waidesgrund (2019)
- Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 186 „Waidesgrund“ (2019)
- Schallimmissionsprognose (2020)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei gleichzeitiger frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt eingegangen:

- Osthessennetz mit Hinweisen bezüglich Energie- und Umweltkonzept,
- Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen mit Hinweisen zum Immissionsschutz,
- Abwasserverband bezüglich Regenrückhaltung,
- RP Kassel mit Hinweisen zu Altlasten und zum Bodenschutz
- RP Darmstadt mit Hinweisen zu Kampfmitteln.

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

23.09.2020 bis 23.10.2020

statt.

Während dieser Zeit liegen der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit integriertem Umweltbericht, die Fachgutachten sowie die eingegangenen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Belangen beim Magistrat der Stadt Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Eingangsbereich des Eingangs A, zur allgemeinen Einsichtnahme aus und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag bis Donnerstag: 8:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag: 8:00 Uhr – 15:00 Uhr,

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

Alle Unterlagen sind während der Auslegungsfrist im Internet unter <http://www.bauen-fulda-stadt.de> veröffentlicht. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie bitten wir, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können innerhalb der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Sprechzeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Stadtplanungsamt - vorgebracht werden:

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

Weitere Informationen zum Verfahrensablauf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes.

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie bitten wir um vorherige telefonische Anmeldung unter den Telefonnummern 0661/102-1615 oder 102-1611.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben.

Fulda, den 09.09.2020
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld

Oberbürgermeister