

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



anzupflanzende Bäume 1. Ordnung

### 6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)



Gründach (siehe textl. Festsetzung 5.1)

### 7. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Tiefgarage

### 8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

### 9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgebung von Gesamtanlagen

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Besonderes Wohngebiet (4a BauNVO):  
Im Besonderen Wohngebiet WB sind mindestens 80 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4a (4) Nr. 2 BauNVO).  
Im Besonderen Wohngebiet sind die folgenden Betriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4a (3) Nr. 3 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe FH, Traufhöhe TH und Attikahöhe H durch Eintragung in den Plan als NN-Höhen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Sie sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- 3.1 Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Grundstücks überlagern, wenn die festgesetzten Bauflächen dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

#### 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

- 4.1 Die Pflanzungen sind entsprechend der Angaben des Freiflächen- und Maßnahmenplans Anlage 1 umzusetzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 4.2 Die festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet mit mind. 10 qm Standraum und einer Mindestbreite von 2,5 m zu pflanzen. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,5 m je Baum zur Verfügung steht, ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden.

### Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO)

#### 5. Dächer

- 5.1 Im Besonderen Wohngebiet sind die Flachdächer zu mind. 80 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 15 cm betragen.

- 5.2 Für geneigte Dächer gelten die Vorgaben der Gestaltungsatzung zu Gauben und Eindeckungen. Gauben im Spitzboden sind unzulässig.

### Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

#### Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



#### Kartengrundlage Topographie

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

#### Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmitteleräumung im Land Hessen sind zu beachten.

#### Bodendenkmäler

Bei der Nutzung ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodeneingriffe jeder Art sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadtarchäologie Fulda frühzeitig abzustimmen. 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.

#### Barrierefreiheit

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

#### Dachflächenwasserernutzung

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

#### Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

#### Versickerung von Oberflächenwasser

Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

#### Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

#### Gestaltungsatzung

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Gestaltungsatzung soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

#### Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“ wird der nördlich und westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 133 „Weimarer Straße“ im Bereich des Anschlusses an die Weimarer Straße überplant. Die vorhandene Zufahrt wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 133 „Weimarer Straße“ in dem überplanten Bereich außer Kraft.

Verfahrensvermerke	
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2019	<b>BEKANNTMACHUNG</b> des Aufstellungsbeschlusses am 19.02.2019 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 03.07.2019	Fulda, den 03.07.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(gez.) (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
<b>OFFENLEGUNG</b> Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 19.02.2019 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 27.02.2019 bis 30.03.2019 zur Einsichtnahme aus.	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2019 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 03.07.2019	Fulda, den 03.07.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(gez.) (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2019	<b>RECHTSKRAFT</b> Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 02.07.2019 rechtskräftig.
Fulda, den 03.07.2019	Fulda, den 03.07.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(gez.) (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs- BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung- BauNVO)

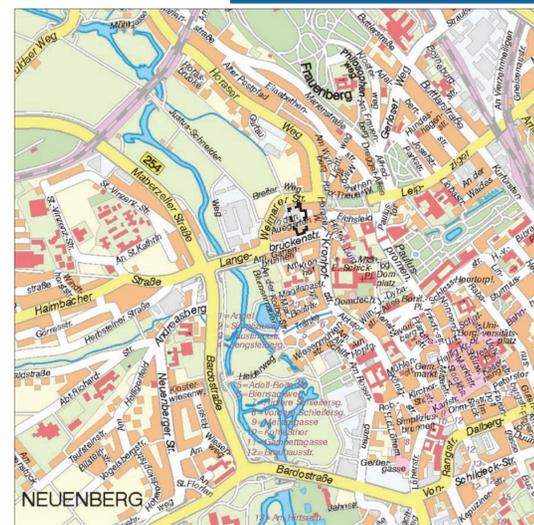
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

max. Anzahl der Vollgeschosse + Staffelgeschosse	max. Attikahöhe N.N.
Bauweise	Dachform
z.B. H 260,50 NN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern
Dachformen: SD	Satteldach
FD	Flachdach
PD	Pultdach



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

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 188 „Langebrückenstraße“

Maßstab: 1:500  
Bearbeitet Gezeichnet: UmbauStadt  
Datum: 10.05.2019

Weimarer Straße



### Flächen

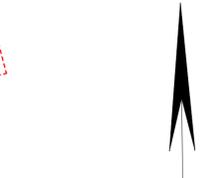
Klassenname	Gesamtfläche
1 Erschließung / Wege (kleinformatiges Betonsteinpflaster)	1659,87m <sup>2</sup>
2 Erschließung / Randbereiche (Rasenfuge)	209,59m <sup>2</sup>
3 Eingangshöfe (kleinformatige Pflasterriegel aus Klinker)	595,00m <sup>2</sup>
4 Terrassenhöfe (Platten / Pflaster / Pflanzen)	210,06m <sup>2</sup>
5 Platzfläche (Wassergeb. Wegedecke / Sabalith od. vergleichbar)	319,92m <sup>2</sup>
6 Platzfläche (Rasen)	398,92m <sup>2</sup>
7 Rabatte (Gräser / Stauden h. max. 0,80 m)	154,55m <sup>2</sup>
8 Gemeinschaftsgärten (Rasen)	831,65m <sup>2</sup>
9 Gründach, extensiv	ca. 1.450,00m <sup>2</sup>

### Vegetation

Klassenname	Anzahl
Baum 1. Ordnung (z.B. Eiche, Silberlinde, Esche, H 4XV W STU 20 - 25)	8
Baum 2. Ordnung (z.B. Traubenkirsche, Feldahorn, Säulenhainbuche, H 3XV W STU 16 - 18)	40
Obstbaum in Sorten (H 3XV W STU 12 - 14)	8
Heckenelement (Hainbuche Hei. 2XV, 125 - 150)	

### Sonstiges

Klassenname
Abstellfläche für Fahrräder
Stellplätze / PKW
Spielskulptur



Fulda, den 03.07.2019  
(Siegel) (Siegel)   
 Amtleiterin Stadtplanungsamt

**Anlage Nr.1 zum Vorhabenbezogenen Bauungsplan der Stadt Fulda Nr. 188 Langebrückenstraße**

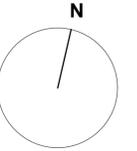
AUFTRAGGEBER  
BG Immo II GmbH & Co. KG  
Propsteihof 5  
36100 Petersberg

PLANUNG  
Heil+Kehl Landschaftsarchitektur  
Bonifatiusplatz 5  
36037 Fulda

PLANNINHALT

**Freiflächen- und Maßnahmenplan**

HEIL + KEHL Landschaftsarchitektur GbR Bonifatiusplatz 5 - 36037 Fulda T +49 (0)561 8339799 M +49 (0)171 433366 heil@heilandkehl.de	
PLANNUMMER	INDEX
PLANGRÖSSE	DATEINAME
MASSSTAB	PLAN
DATUM DRUCK	
DATUM GEZ	DATUM GEPR
09.05.2019	
GEZEICHNET	GEPRÜFT
Kehl	
VON TOTAL	



sturm und wartzeck gmbh  
architekten bda innenarchitekten

Anlage Nr.2 Blatt 1 zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Fulda Nr. 188  
Langebrückenstraße  
Fulda, den 03.07.2019

(Siegel) (gez.) Böcker  
Amstelsheim Stadtplanungamt

**Auftraggeber** BG Immo II GmbH Co. KG  
Propsteihof 5  
36100 Petersberg

**Planverfasser** Sturm und Wartzeck GmbH  
Wilhelm-Ney-Straße 22 36160 Dipperz  
T 06657-91450 F 06657-914511  
mail@sturm-wartzeck.de

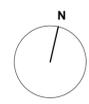
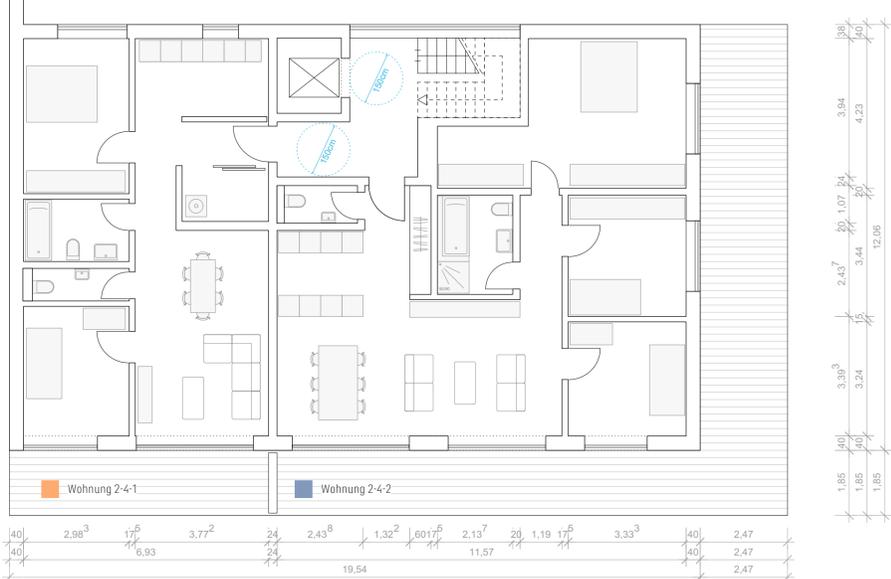
**Projekt** 2-1802  
L14-Langebrückenstrasse  
Langebrückenstrasse 14  
36037 Fulda

**Plan** Stand VE Plan  
Maßstab 1:200  
gez/gepr 07.01.2019  
gez/gepr aco

Grundrisse Erdgeschoss

4.OBERGESCHOSS HAUS-2

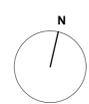
m: 1/100



- Wohnung 2-0-1  
3 ZKB  
ca. 80,30 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-4-2  
4 ZKB  
ca. 127,50 m<sup>2</sup>

3.OBERGESCHOSS HAUS-2

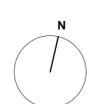
m: 1/100



- Wohnung 2-3-1  
bis 5 ZKB  
ca. 118,70 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-3-2  
4 ZKB  
ca. 99,80 m<sup>2</sup>

2.OBERGESCHOSS HAUS-2

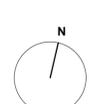
m: 1/100



- Wohnung 2-2-1  
3 ZKB  
ca. 80,30 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-2-2  
2 ZKB  
ca. 52,90 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-2-3  
3 ZKB  
ca. 80,90 m<sup>2</sup>

1.OBERGESCHOSS HAUS-2

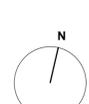
m: 1/100



- Wohnung 2-1-1  
3 ZKB  
ca. 79,50 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-1-2  
2 ZKB  
ca. 52,40 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-1-3  
3 ZKB  
ca. 80,20 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS HAUS-2

m: 1/100



- Wohnung 2-0-1  
3 ZKB  
ca. 79,70 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-0-2  
2 ZKB  
ca. 52,80 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2-0-3  
3 ZKB  
ca. 80,20 m<sup>2</sup>

sturm und wartzeck gmbh  
architekten bda innenarchitekten

Anlage Nr.2 Blatt 2 zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Fulda Nr. 188  
Langebrückenstraße  
Fulda, den 03.07.2019

(Siegel) (gez.)  
Bodeker  
Anrainer Stadtplanungsamt

**Auftraggeber** BG Immo II GmbH Co. KG  
Propsteihof 5  
36100 Petersberg

**Planverfasser** Sturm und Wartzeck GmbH  
Wilhelm-Ney-Straße 22 36160 Dipperz  
T 06657-91450 F 06657-914511  
mail@sturm-wartzeck.de

**Projekt** 2-1802  
L14-Langebrückenstrasse  
Langebrückenstrasse 14  
36037 Fulda

**Plan** Stand VE Plan  
Maßstab 1:100  
gez/gepr 07.01.2019  
gez/gepr acc

Grundrisse exemplarisch (Beispiel Haus 02)

SÜDANSICHT HAUS 1-3 (GLEICH WIE HAUS 4-6)



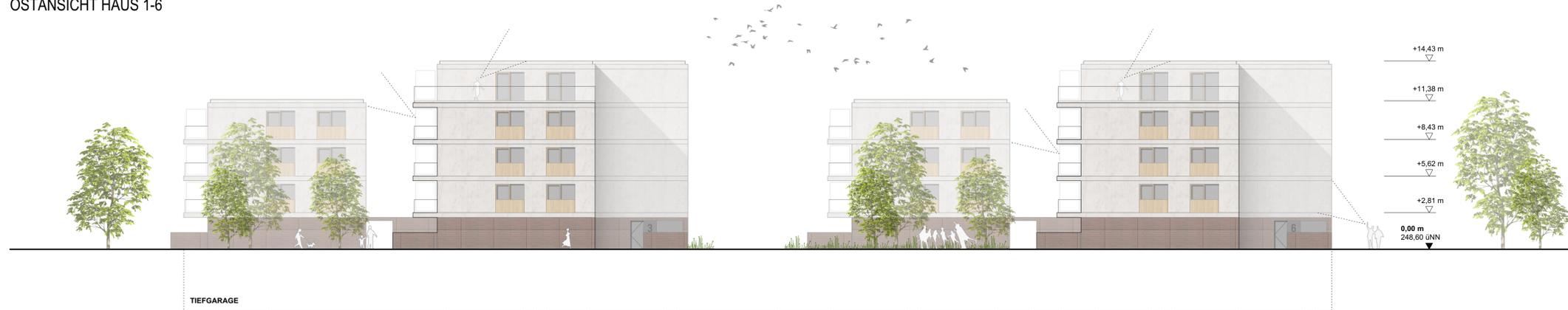
NORDANSICHT HAUS 1-3 (GLEICH WIE HAUS 4-6)



WESTANSICHT HAUS 1-6



OSTANSICHT HAUS 1-6



MATERIALITÄT FASSADE

-  Klinkermauerwerk
-  Putzfassade weiß
-  Abgesetzte Bänderung z.B. Sichtbeton
-  Abgesetzte Gestaltungselemente z.B Holz oder HPL-Platten



sturm und wartzeck gmbh  
architekten bda Innenarchitekten

Anlage Nr.3 Blatt 1 zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Fulda Nr. 188  
Langebrückenstraße

Fulda, den 03.07.2019

**Auftraggeber** BG Immo II GmbH Co. KG  
Propsteihof 5  
36100 Petersberg

**Planverfasser** Sturm und Wartzeck GmbH  
Wilhelm-Ney-Straße 22 36160 Dipperz  
T 06657-91450 F 06657-914511  
mail@sturm-wartzeck.de

**Projekt** 2-1802  
L14-Langebrückenstrasse  
Langebrückenstrasse 14  
36037 Fulda

**Plan** Stand VE Plan  
Maßstab 1:200  
gez/gepr 07.01.2019  
gez/gepr aco

Ansichten 1

Anlage Nr.3 Blatt 1

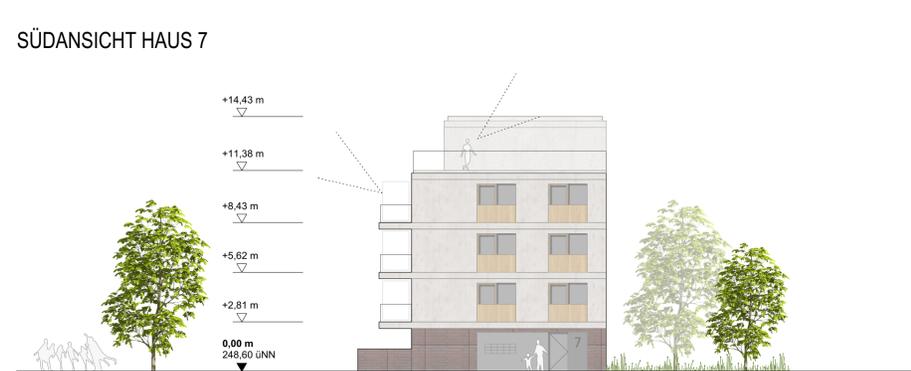
SCHNITT A-1



WESTANSICHT HAUS 7



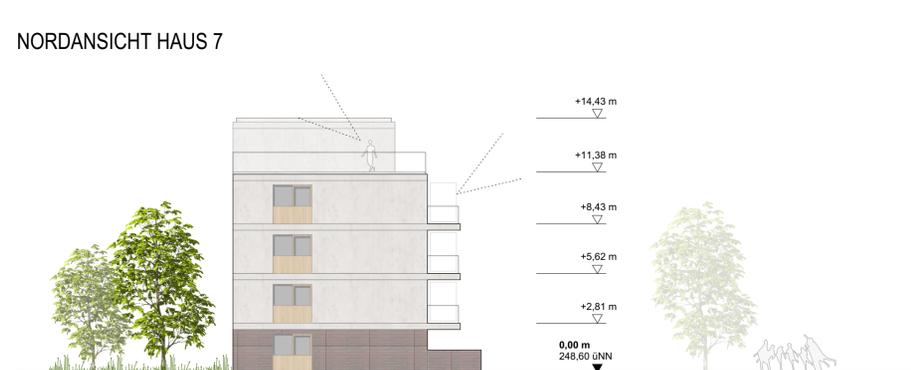
SÜDANSICHT HAUS 7



OSTANSICHT HAUS 7



NORDANSICHT HAUS 7



MATERIALITÄT FASSADE

-  Klinkermauerwerk
-  Putzfassade weiß
-  Abgesetzte Bänderung  
z.B. Sichtbeton
-  Abgesetzte Gestaltungselemente  
z.B Holz oder HPL-Platten



sturm und wartzeck gmbh  
architekten bda innenarchitekten

Anlage Nr.3 Blatt 2 zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Fulda Nr. 188  
Langebrückenstraße  
Fulda, den 03.07.2019

(Siegel) (gez.)  
Amtlichen Siegelungsamt  
Böckler

**Auftraggeber** BG Immo II GmbH Co. KG  
Propsteihof 5  
36100 Petersberg

**Planverfasser** Sturm und Wartzeck GmbH  
Wilhelm-Ney-Straße 22 36160 Dipperz  
T 06657-91450 F 06657-914511  
mail@sturm-wartzeck.de

**Projekt** 2-1802  
L14-Langebrückenstrasse  
Langebrückenstrasse 14  
36037 Fulda

**Plan** Stand VE Plan  
Maßstab 1:200  
gez/gepr 07.01.2019  
gez/gepr aco

Ansichten 2

Schnitt B-1  
M.1:200



Schnitt C-1  
M.1:200



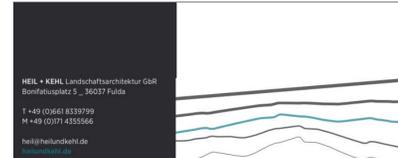
Fulda, den 03.07.2019  
(Siegel) (gez.)  
Bücker  
Amtsleiter im Stadtplanungsamt

BAUVORHABEN  
Anlage Nr. 3 Blatt 3 zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der  
Stadt Fulda Nr. 188 Langebrückenstraße

AUFTRAGGEBER  
BG Immo II GmbH & Co. KG  
Propsteihof 5  
36100 Petersberg

PLANUNG  
Heil+Kehl Landschaftsarchitektur  
Bonifatiusplatz 5  
36037 Fulda

PLANNINHALT  
Freiflächen- und Maßnahmenplan  
Schnittansichten



PLANNUMMER	INDEX	DATEINAME
A1		190105_Schnitte.vwx
MASSTAB	1:200	PLAN
DATUM DRUCK	5.1.19	
DATUM GEZ.	08.01.20	DATUM GEPR.
GEZEICHNET	18	GEPRÜFT
	Kehl	

3 EP

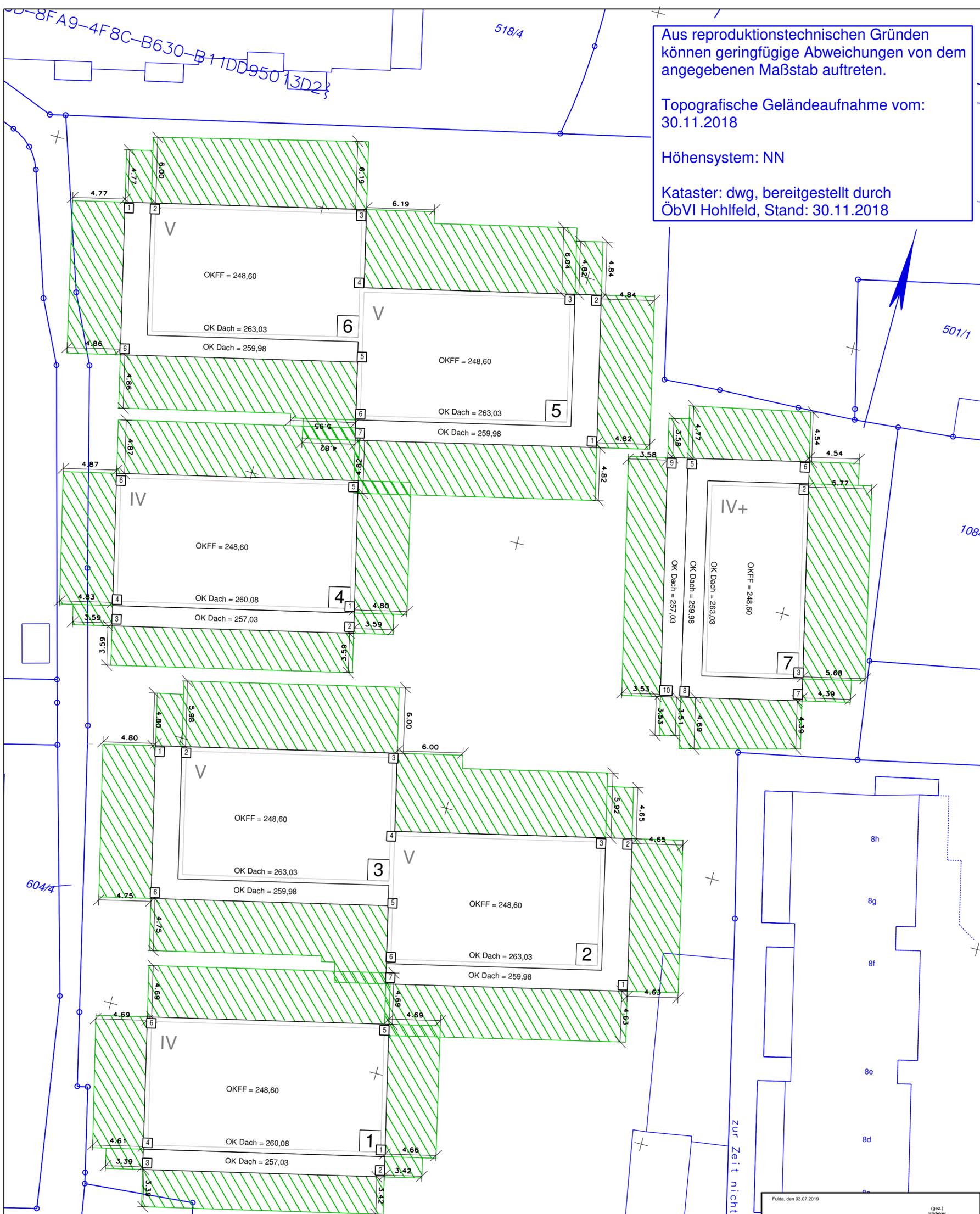
VON TOTAL

Aus reproduktionstechnischen Gründen können geringfügige Abweichungen von dem angegebenen Maßstab auftreten.

Topografische Geländeaufnahme vom:  
30.11.2018

Höhensystem: NN

Kataster: dwg, bereitgestellt durch  
ÖbVI Hohlfeld, Stand: 30.11.2018



Fulda, den 03.07.2019  
(Siegel)  
(gez.)  
Böckler  
Amteiler Stadtplanungsamt

**rebo consult** Ingenieurgesellschaft mbh  
PROJEKT: Anlage Nr.4 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Nr. 188 Langebrückenstraße  
Abstandsflächenplan  
Lageplan M 1 : 250  
DATUM 09.01.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 188**  
**„Langebrückenstraße“**

Mai 2019

Bearbeitung durch:  
UmbauStadt  
Berlin

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsvorgaben
  - 3.1 Rechtsverhältnisse
  - 3.2 Sonstige Satzungen
  - 3.3 Schutzausweisungen/ Denkmalschutz
  - 3.4 Verfahren
    - 3.4.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
    - 3.4.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung
  - 3.5 Umweltverträglichkeit
    - 3.5.1 Umweltbelange
    - 3.5.2 Belange des Artenschutzes
4. Städtebau und Architektur
5. Freiraum und Grün
6. Erschließung und Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel
- 9 Festsetzungen des Bebauungsplanes
10. Bodenordnung
11. Durchführungsvertrag
12. Umweltsteckbrief
13. Übersicht der Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“

### **1. Vorbemerkungen / Planungsanlass**

Das Grundstück Langebrückenstraße Nr. 14 ist Teil des Konversionsgebiets der ehemaligen Baumwollweberei und liegt im Stadtumbaugebiet Langebrückenstraße / Hinterburg. Dessen Umstrukturierung und Neubebauung ist für die Weiterentwicklung des umgebenden Siedlungsraums eine wichtige Voraussetzung und wird dementsprechend als Maßnahme im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) zum Stadtumbaugebiet Langebrückenstraße / Hinterburg aufgeführt. Das Planungsgebiet Langebrückenstraße 14 war Standort einer schon im 19. Jahrhundert gegründeten Baumwollweberei. Nachdem das Grundstück in den letzten Jahren von soziokulturellen Einrichtungen zwischengenutzt wurde, befindet es sich nunmehr vor der Umstrukturierung. Die ehemaligen Produktionshallen stehen leer und wurden bereits zurückgebaut. Das namensgebende, heute ebenfalls leerstehende markante Gründerzeithaus Langebrückenstraße 14 wird dagegen mit seinen unmittelbar angrenzenden, historischen Remisegebäuden auch zukünftig den prominenten Eingang in das Planungsareal markieren und soll zur weiteren Nutzung für inklusives Wohnen an die St. Lioba-Stiftung weiterveräußert werden.

Dieses von mittelalterlicher Baustruktur der historischen Vorstadt, gründerzeitlichen Gewerbearealen sowie Verkehrsinfrastrukturen geprägte Quartier am Schnittpunkt zwischen historischer Innenstadt und Fuldaaue wird in den kommenden Jahren wesentlich umstrukturiert und aufgewertet. Der Bereich ist über Jahrhunderte hinweg gewachsen und stellt in seiner Stadtgestalt eine besondere städtebauliche sowie kulturelle Qualität dar. Der Langebrückenstraße – die westliche Einfallstraße der Stadt – kommt mit ihrer Lage eine bedeutende Funktion als Tor zur Altstadt zu. Das Gebiet ist durch eine bislang fragmentiert wirkende Stadt- und Bebauungsstruktur unterschiedlicher Funktionen aus unterschiedlichen Epochen gekennzeichnet.

Durch die Revitalisierung des Schlüsselgrundstücks Langebrückenstraße 14 ergeben sich im gesamten Quartier neue Entwicklungschancen, welche im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung genutzt werden sollen. Die Eigentümerin des Grundstücks, die *BG Immobilien II GmbH + Co KG*, plant einen dichten, lebendigen und durchmischten Stadtbaustein mit innerstädtischem Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten. Es werden 85 Wohneinheiten in offener Mehrgeschossbauweise entstehen, davon werden 19 Wohneinheiten als mietpreisgebundener Wohnraum erstellt.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 „Langebrückenstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes geschaffen.

Ein entsprechender Antrag der Vorhabenträgerin, *BG Immobilien II GmbH + Co KG*, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor.

### **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet Langebrückenstraße 14 liegt am nordwestlichen Rand der historischen Fuldaer Altstadt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 681/2 und 534/1, beide Flur 2 in der Gemarkung Fulda und hat eine Größe von rd. 0,74 ha.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Rechtsverhältnisse**

##### **Regionalplan Nordhessen**

Der Regionalplan Nordhessen (RROPN) 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum aus. Er stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar. Ein wesentliches Ziel der Regionalplanung ist die Stärkung der Innenentwicklung.

Die beabsichtigte Revitalisierung des Konversionsgebiets ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und stärkt zugleich die innerstädtische Wohnfunktion und Bedeutung Fuldas als Oberzentrum, es entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

##### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan bereitet als vorbereitender Bauleitplan die Rechtssetzung zur zukünftigen Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet vor. Bebauungspläne sind gemäß Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt für das Planungsgebiet und seine Umgebung eine gemischte Baufläche dar. In diesem Bereich ist eine Mischung der unterschiedlichen Nutzungsfunktionen Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen zulässig. Der B-Plan sieht für den Geltungsbereich die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB) vor und ist somit aus der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan entwickelbar. Die neue Wohnbaufläche bildet im Zusammenhang mit den umliegenden Wohngebäuden und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen an der Weimarer Straße/ In den Auengärten den Charakter einer gemischten Baufläche, was den planerischen Grundzügen des Flächennutzungsplans entspricht. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll erfolgen, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“ Rechtskraft erlangt.



### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda wurde im Jahr 2002 fertiggestellt und stellt den Zustand von Natur und Landschaft dar. Seine Aussagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Teilkarte Geologie (Plan 1) wird das Plangebiet in die Geologische Formation „Mittlerer Buntsandstein“ eingeordnet, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen. Der Landschaftsplan kategorisiert das Plangebiet in der Teilkarte „Bodenformengesellschaften“ (Plan 2) als „Siedlungsbereich mit künstlich verändertem Gelände“, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen.

Die Biotoptypenkarte (Plan 3) des Landschaftsplans stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dar, es sind keine allgemeinen oder besonderen Biotope vorhanden.

Die Teilkarte „Wasser – Bestand/ Zustandsbewertung“ (Plan 4) nimmt für das Plangebiet keine Bewertung vor. Bei versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich sind die Ergiebigkeitsmengen um mindestens 60% reduziert. Eine Verschmutzungsempfindlichkeit ist je nach anstehendem Muttergestein vorhanden, kann aber aufgrund der Versiegelung bzw. der Bodenverhältnisse nicht genau ermittelt werden.

In der Karte „Örtliches Klima“ (Plan 5) ist der Planbereich als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt, für das Vorbelastungen durch Überwärmung und Verkehr kennzeichnend sind. Aufgrund des geringen Durchgrünungsgrades und der Verkehrsbelastung ist das Gebiet durch leichte Überwärmung und ein eher ungünstiges Bioklima belastet. Als Maßnahmen zur Verringerung der thermischen Belastung werden die Erhöhung des Grünanteils (bspw. Straßenbepflanzung, Fassaden-/ Dachbegrünung), Entsiegelung des Bodens sowie Öffnung vorhandener Baublöcke empfohlen.

In der Teilkarte „Landschaftsbild“ (Plan 6) ist für den Geltungsbereich die Stadtbildqualität „mittel“ (Stufe II) festgelegt worden.

Zur „Schutzgebietskonzeption“ (Plan 7) trifft der Landschaftsplan keine Aussagen zum Plangebiet.

Die Teilkarte „Landespflegerische Entwicklungskonzeption“ (Plan 8) macht keine Aussagen zum Plangebiet.

### Bebauungsplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“ wird der nördlich und westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 133 „Weimarer Straße“ im Bereich des Anschlusses an die Weimarer Straße überplant. Die vorhandene Zufahrt wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 133 „Weimarer Straße“ in dem überplanten Bereich außer Kraft.

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet ist Teil des von der Stadt Fulda erarbeiteten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Hinterburg/ Langebrückenstraße“ zur städtebaulichen Neuordnung des Stadtbereichs. Eine Maßnahme des ISEKs ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets „Langebrückenstraße 14“ gemäß den städtischen Entwicklungszielen. Mit der Eigentümerin des Areals Langebrückenstraße 14 wurde gemeinsam ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, welcher als städtebauliches Grundgerüst für die verbindliche Bauleitplanung dient. Das Wohnungsbauvorhaben der Eigentümerin ist somit direkt aus der städtischen Entwicklungsplanung abgeleitet und entspricht den kommunalen Entwicklungszielen für das Plangebiet.

**3.2 Sonstige Satzungen****Stellplatzsatzung**

2018 ist die Fortschreibung der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt gemäß der Verkehrszonen-Einteilung der Stellplatzsatzung in der Verkehrszone II. Für das Plangebiet gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder.

**Gestaltungssatzung**

Die Stadt Fulda hat im Jahr 2006 eine Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen für weite Teile des Siedlungsgebiets erlassen. Die Gestaltungssatzung soll dem Erkennen, Bewahren, Bewerten und Weiterentwickeln von stadtbildprägenden Elementen und Zusammenhängen dienlich sein. Die Ausführungen zur grundsätzlichen Gestaltung des Städtebaus, von Freiräumen und baulichen Anlagen sowie im einzelnen Außenwände/ Fassaden, Fenster/ Schaufenster, Dächer und den Vorschriften zu Werbeanlagen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

**3.3 Schutzausweisungen/ Denkmalschutz**

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich das Bestandsgebäude Langebrückenstraße 14, welches Teil des Denkmalensembles „Gesamtanlage Barockviertel“ ist. Für das Gebäude Langebrückenstraße 14 wird derzeit durch das Landesamt für Denkmalpflege geprüft, ob eine Eintragung als Einzeldenkmal vorgenommen werden soll.

**3.4 Verfahren****3.4.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

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

Beide Kriterien treffen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“ zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

**3.4.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 27.02.2019 bis zum 30.03.2019.

Die während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen z.B. zur Versorgung des Gebietes oder Umgang mit Bodendenkmälern oder eventuellen Kampfmittelfunden konnten berücksichtigt werden oder wurden zur Beachtung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger und die zuständigen Dienststellen weitergeleitet. Zwei

Stellungnahmen vom Landkreis Fulda und der Industrie- und Handelskammer bezüglich Festsetzung von Lärmimmissionsrichtwerten und Änderung der Erschließung wurden nicht aufgegriffen, weil sie für nicht erforderlich gehalten werden: die geforderten Immissionsrichtwerte ergeben sich bereits aus den gesetzlichen Vorgaben nach BImSchG und die gewünschte Erschließung entspricht der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung. Die beiden Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung geäußert.

### **3.5 Umweltverträglichkeit**

#### **3.5.1 Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung aufgestellt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

#### **3.5.2 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. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgte im Rahmen des Abrissantrages in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### **4. Städtebau und Architektur**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 188 „Langebrückenstraße“ liegt im Herzen des Stadtumbaugebiets „Langebrückenstraße/ Hinterburg“. Dieses von mittelalterlicher Baustruktur der historischen Vorstadt, gründerzeitlichen Gewerbearealen sowie Verkehrsinfrastrukturen geprägte Quartier am Schnittpunkt zwischen historischer Innenstadt und Fuldaaue wird in den kommenden Jahren wesentlich umstrukturiert und aufgewertet. Auf dem zentralen, ehemals von einer Bauwollspinnerei genutzten Areal Langebrückenstraße 14 soll dabei ein dichter, lebendiger und durchmischter Stadtbaustein mit innerstädtischem Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten entstehen.

Unmittelbar grenzen an das Areal Langebrückenstraße 14 folgende Strukturen an: Zwischen dem Knotenpunkt Weimarer Straße/ Langebrückenstraße und dem Bereich Hinterburg bildet die Langebrückenstraße in ihrem Verlauf die historische Vorstadt genau ab. Die Langebrückenstraße ist noch zum Teil durch zweigeschossige, traufständige Bebauung mittelalterlichen Ursprungs auf sehr schmaler Parzelle geprägt. Zum Teil wurden diese durch bis zu viergeschossige gründerzeitliche oder erst seit den 1990er Jahren entstandene straßenbegleitende Überbauungen ersetzt. Einen auch baulich wichtigen Schwerpunkt bildet die Liegenschaft Langebrückenstraße 14 als Eingang zum Planungsgebiet Langebrückenstraße 14.

Die Langebrückenstraße mündet in den ebenfalls in seiner Grundstruktur mittelalterlich geprägten Bereich Hinterburg/ Angel.

Der unmittelbar nordwestlich an die Langebrückenstraße 14 angrenzende Bereich „Weimarer Straße und Parkplatzareal“ bildet in seiner heutigen Struktur eine starke Barriere zur unmittelbar anschließenden Fuldaaue, aber auch zu dem weiteren wichtigen Entwicklungsbereich des „Bauhofareals“. Das Parkplatzareal an der Weimarer Straße steht im Spannungsfeld zwischen dem Naherholungsgebiet Fuldaaue und der Verkehrsachse Weimarer Straße. Auf der einen Seite fallen die grünen Abstandsflächen und der hohe Baumbestand auf. Auf der anderen Seite dominieren – vor allem zu den Stoßzeiten am Wochenende – PKWs, Busse und Wohnmobile das Areal. Im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Parkplatzareal steht heute das als Bauhofareal, zum Teil aber auch für kulturelle und soziale Zwecke genutzte, ebenfalls gründerzeitliche Gewerbeareal mit denkmalgeschützten Gewerbehallen mit Backsteinfassade. Die großzügigen Räumlichkeiten sowie der umliegende Freiraum an der Fuldaaue bieten viele Entwicklungsmöglichkeiten– vor allem für kreative bzw. soziokulturelle und kulturelle Nutzungen.

Die herausragende innerstädtische Lage sowie die umliegende, gewachsene Quartiersstruktur machen das Grundstück Langebrückenstraße 14 für eine Wohnbebauung besonders attraktiv. Der Abbruch der alten Produktionshallen wurde bereits vollzogen und eröffnet neue Möglichkeiten der stadträumlichen Anbindung. So kann zum einen die Zuwegung „In den Auegärten“ verlängert und als westlicher Zugang gestaltet werden. Zum anderen bietet eine über die Weimarer Straße hinausreichende Verknüpfung zu den angrenzenden Arealen (Parkplatz- und Bauhofareal) die Chance, vorgeschriebene Stellplatzbedarfe auszulagern, soweit sie nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden können, um den Freiraum möglichst weitgehend von PKWs freizuhalten.

Die Entwicklungsabsichten der Vorhabenträgerin wurden im März 2018 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda vorgestellt. Die herausragende Bedeutung von Grundstück und Bauaufgabe leitet sich nach Einschätzung des Beirats aus der bevorzugten Lage des Perimeters an der Grenze zur mittelalterlichen Stadt ab, die bis heute in der kleinteiligen Bebauung und Parzellenstruktur ablesbar ist, sowie von seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur angrenzenden Fuldaaue ab. Diese Lagecharakteristik und -gunst muss nach Auffassung des Gestaltungsbeirats die Referenzgröße für den Charakter des Neubauvorhabens bilden. Der Gestaltungsbeirat hat Anforderungen an den Sieger-Entwurf des städtebaulichen Gutachterverfahrens formuliert, die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Grundlage des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, weitgehend umgesetzt werden sollen.

### **Städtebauliches Konzept**

Das Planungsgebiet am nordwestlichen Rand der historischen Fuldaer Altstadt ist geprägt von der mittelalterlichen Baustruktur im Osten, gründerzeitlichen Gewerbearealen im Süden und der in den 2000er Jahren entstandenen Wohnbebauung „In den Auegärten“ im Westen des Gebiets. Nach Norden schließt das Baugebiet an die Randbebauung zur Weimarer Straße an, im Nordwesten liegt ein Parkplatz des angrenzenden Einzelhandels.

Entlang der umliegenden Straßenzüge Weimarer Straße, Langebrückenstraße und Horaser Weg ist ein teils offener, teils geschlossener Blockrand ausgebildet. Im Zentrum dieses Blockrands liegt das Planungsgebiet. Die kammartige, städtebauliche Figur der geplanten Wohngebäude bezieht sich auf die verzahnte, innere Struktur dieses Blockrands.

### **Architektonisches Konzept**

Durch die versetzt angeordneten 7 Einzelgebäude entstehen auf dem Areal differenzierte Außenbereiche. Mit der konsequenten Ausrichtung der Wohnräume nach Süden soll eine möglichst gleichwertige Qualität der unterschiedlichen Wohngrundrisse erzielt werden. Die großzügigen Terrassen im Süden der Gebäude dienen als erweiterte Wohnbereiche und Verschattungszonen. Abweichend ist ein Gebäude als Ost-West ausgerichtetes Einzelhaus konzipiert und schließt das Areal nach Osten ab. Die Eingänge zu den Gebäuden sind von der Haupteingangsachse zwischen Weimarer Straße und Langebrückenstraße direkt erreichbar. Vor allen Hauptzugängen ist eine geschützte Zone ausgebildet, welche sich aus der Stellung der Müllbehältnisse und der Gartenhöfe ergibt (siehe „Außenanlagen“).

### **Materialität und Fassade**

Die geplanten Gebäude werden in Massivbauweise erstellt, die Staffelgeschosse ggf. abweichend in Leichtbauweise (z.B. Holzbau) errichtet. Die Fassaden der Sockelgeschosse werden mit Klinkermauerwerk verkleidet. Die massiven Außenwände der Obergeschosse bestehen weitestgehend aus Mauerwerk in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem. Sie sind hell verputzt und durch eine geschossweise, horizontale Bänderung, z.B. in Sichtbeton, gegliedert. Die Dachflächen sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung ausgebildet. Die Geländer der Terrassen werden als Stabgeländer oder alternativ Ganzglasgeländer erstellt.

### **Gebäudetechnik**

Die Vorabstimmung der Planung mit den beauftragten Fachplanern für Energietechnik sowie technische Gebäudeausrüstung ist erfolgt. Es wird ein nachhaltiges Technikkonzept angestrebt. Die Konzeptionierung der Gebäudetechnik wird zum Bauantrag vorgelegt.

### **Barrierefreiheit**

Alle geplanten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. In jedem Haus sind Aufzüge vorhanden. Es werden insgesamt 20 Wohnungen barrierefrei gemäß HBO §43(2) ausgebildet. Diese Wohnungen können sich je nach Grundrisstyp auf unterschiedlichen Stockwerken befinden.

### **5. Freiraum und Grün**

Auf dem hoch versiegelten Grundstück befand sich aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung nur wenig Grünbestand. Der Grünbestand wurde mit dem Gebäudeabbruch und der Baureifmachung des Grundstücks in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in das vorhandene Grün sollen soweit möglich durch Neupflanzungen auf dem Grundstück kompensiert werden, die dem speziellen Charakter eines nachhaltigen und mit qualitätsvollen Freiflächen durchzogenen gemischten Wohnquartiers entsprechen. Die Auswahl der Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Stadtservice.

## **6. Erschließung und Verkehr**

### **Straßenverkehrsnetz**

Das Planungsgebiet umgeben als Straßen mit regionaler Bedeutung die Langebrückenstraße und die Weimarer Straße. Diese bilden in Verlängerung zur Leipziger Straße die von Westen anschließende nördliche Tangente der historischen Altstadt.

Der westliche Teil der Langebrückenstraße übernimmt die ursprüngliche Funktion eines verkehrlichen Eingangs. Im Gegenzug hat der östliche Teil diese Funktion an die Weimarer Straße abgegeben und bildet mit der Tunnellösung, Leipziger Straße und Pauluspromenade den aus verkehrstechnischer Betrachtung stabileren Eingang zur Innenstadt. Die östliche Langebrückenstraße mit der geminderten Verkehrsbelastung stellt sich nun als Verteiler und Umlenkpunkt zur Kronhofstraße dar, welche wiederum die westliche Tangente der Altstadt bildet.

### **Öffentlicher Personennah-/ fernverkehr**

Den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten zwei Buslinien. In Nord-Süd-Richtung binden die Buslinie 2 (Zieher-Süd – Aschenberg West) und 2A (Zieher-Süd – Aschenberg West) und in Ost-West-Richtung die Buslinie 5B (Giesel/Niederrode/ Sickels – Pilgerzell) das Gebiet an das gesamtstädtische Nahverkehrsnetz an.

Die Bushaltestelle Weimarer Straße stellt einen Haltepunkt der Busfahrgesellschaft Flixbus dar. Von ihr aus können diverse regionale Verkehrsziele (Frankfurt, Kassel, Darmstadt, Hanau, u.v.m) als auch bundesweite Fernziele (Hannover, Wolfsburg, Kiel, Magdeburg, Jena, u.v.m) und europäische Fernreiseziele (Wien, Mailand, u.w.) erreicht werden.

### **Radverkehr**

Entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Weimarer Straße sind Radverkehrsanlagen vorhanden, im Altstadtbereich mit engen Straßenquerschnitten wie der Langenbrückenstraße wird der Radverkehr im Mischprinzip auf der Fahrbahn geführt. Ein Maßnahmenvorschlag des ISEK zum Stadtumbaubetrieb betrifft den Umbau der Langebrückenstraße mit der Zielsetzung, die Dominanz des motorisierten Verkehrs zu reduzieren und die Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Bislang bestehen lediglich an Randlagen des ISEK-Gebietes Radrouten, die vordergründig einen regionalen und gesamtstädtischen Fokus besitzen.

### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr konzentriert sich zunehmend auf den großen Parkplatz westlich der Weimarer Straße. Weitere Parkmöglichkeiten stellen der Kundenparkplatz der Norma-Filiale und die Freiflächen im zentralen Bereich zwischen Weimarer Straße und Langebrückenstraße dar. Vereinzelt Parkmöglichkeiten mit geringer Stellplatzanzahl und straßenbegleitendes Parken im Horaser Weg und Hinterburg versorgen den Bereich am und um den zentralen Knotenpunkt Langebrückenstraße/ Hinterburg.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen. Sofern sich eine technische Anpassung der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweist, wird dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

## **8. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im städtischen Altflächenkataster aufgrund der Vornutzungen Maschinenfabrikation und KfZ-Reinigung mit der Schlüsselnummer 631.009.012-001.016 vermerkt. Den Branchen der verzeichneten Nutzungen wird ein überwiegend hohes Umweltgefährdungspotenzial zu geschrieben.

Zusätzlich liegt das Grundstück in einem Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs. Im Vorfeld von bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung erforderlich. Davon ausgenommen sind Bereiche, in den durch Nachkriegsbebauung bereits bodenengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden.

### 9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO). Alle Baufelder auf dem Grundstück werden als besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Die umgebende Bebauung in den Auegärten, Langebrückenstraße und Horaser Weg weist bereits eine verdichtete, innerstädtische Bebauung mit hohem Wohnanteil auf. Entsprechend der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnungen soll die innerstädtische Wohnbebauung im geschützten Blockinnenbereich zwischen der Weimarer Straße und der Langebrückenstraße fortgeführt werden.

Die im besonderen Wohngebiet gem. § 4a (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 4 a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind unzulässig, da sie zu Konflikten mit der vorhandenen und geplanten zukünftigen Wohnnutzung führen.

Im Sinne der Stärkung und Entwicklung der bereits vorhandenen Wohnnutzung wird der Anteil der Wohnnutzung im besonderen Wohngebiet auf mindestens 70 % der Geschossfläche festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 – 20 BauNVO) wird die Anzahl der Vollgeschossen mit IV bis V Geschossen, bzw. mit IV Geschossen plus Staffelgeschoss festgesetzt. Die vorhandenen rückwärtigen Nebengebäude im südöstlichen Plangebiet werden als zweigeschossige Gebäude gesichert. Zudem werden im Geltungsbereich die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe FH, Traufhöhe TH und Attikahöhe H durch Eintragung in den Plan als NN-Höhen festgesetzt. Die geplante dichte Bebauung soll über detaillierte Aussagen zur Höhenentwicklung und Staffelung der einzelnen Baukörper mit dem umgebenden Stadtraum verknüpft werden und mit der vorhandenen Anschlussbebauung korrelieren. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Die Dachaufsicht ist für die umliegende Wohnbebauung von großer Bedeutung und entfaltet wegen der Lage im Talraum auch eine Fernwirkung. Technische Aufbauten sollen daher im Plangebiet auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben und sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

Zur Bauweise und überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) wird festgesetzt, dass die rückwärtigen Baufelder zwischen der Langebrückenstraße und Weimarer Straße in offener Bauweise und einem Flachdach errichtet werden. Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Langebrückenstraße, die Bestandteil der unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlage „Barockviertel“ ist, wird entsprechend der Bestandsbebauung ein Satteldach festgesetzt. Die vorhandenen rückwärtigen Nebengebäude im südöstlichen Plangebiet werden ebenfalls in ihrer vorhandenen Kubatur mit Pultdach gesichert. Die Stellung der Baukörper ist mit Baulinien definiert. Im Sinne einer innerstädtischen, verdichteten Bauweise dürfen die nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Grundstücks überlagern, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO).

Zur Versorgung des geplanten Wohngebiets mit ausreichend KfZ-Stellplätzen wird eine Tiefgarage als Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) festgesetzt. Mit der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage kann der Verkehrsraum im Blockinnenbereich zugunsten der Aufenthaltsqualität für die Anwohner weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

Zur Sicherung der Erschließung werden folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) festgesetzt. Das zukünftige Wohngebiet wird durch zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ für den motorisierten Individualverkehr an die Weimarer Straße(Norden) und an die Straße „In den Auegärten“ (Westen) angebunden. Die nördliche, untergeordnete Zuwegung verläuft von der Weimarer Straße aus bis zur nördlichen Platzfläche. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die Straße „In den Auegärten“ bis zur Einfahrt der Tiefgarage. Die restliche innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr. Auf diese Weise bleibt der Blockinnenbereich

abgesehen von der Zufahrtmöglichkeit für Feuerwehr, Andienung und Hofzufahrt für das Gebäude Langebrückenstraße 14 frei von Verkehr und bietet Raum für zwei geschützte Quartiersplätze und den Gebäuden zugeordnete autofreie, private Wohnhöfe.

Um eine gute Durchwegung und Vernetzung des Quartiers mit dem umgebenden Stadtraum zu gewährleisten, wird im südlichen Abschluss des Geltungsbereichs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) von der Toreinfahrt des Bestandsgebäudes Langebrückenstraße 14 aus in den hinteren Grundstücksbereich zum Anschluss an die innere Erschließung des Wohnquartiers, festgesetzt.

Wegen der verdichteten, innerstädtischen Bebauung im Plangebiet ist für die Wohnqualität der bereits vorhandenen Wohnnutzung und der geplanten Entwicklung weitere Wohnbebauung im Blockinnenbereich, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen von besonderer Bedeutung.

Aus diesem Grund werden im Freiflächen- und Maßnahmenplan (Anlage 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) detaillierte Angaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen, die im qualifizierten Freiflächenplan im Bauantrag nachzuweisen sind.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden auf dem Grundstück insgesamt 56 anzupflanzende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO festgesetzt. Die Pflanzungen sind entsprechend der Verortung der 8 Bäume 1. Ordnung in der Planzeichnung sowie den Angaben des Freiflächen- und Maßnahmenplans (Anlage 1) umzusetzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet, mit einer Mindestbreite von 2,5 m, mit mind. 10 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,5 m je Baum zur Verfügung steht, ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden.

Gemäß den Regelungen für die Stadterhaltung und des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird die unter Ensembleschutz stehende Gesamtanlage „Barockviertel“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO) wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet die Flachdächer zu mind. 80 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 15 cm betragen. Gerade in stark verdichteten Innenstadtbereichen ist die Dachbegrünung ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und Entlastung des Wasserhaushaltes. Zudem sind Gründächer auch als Dachaufsicht für umliegende höher gelegene Wohngebiete von Bedeutung. Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Langebrückenstraße, die Bestandteil der unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlage „Barockviertel“ ist, wird entsprechend der Bestandsbebauung ein Satteldach festgesetzt. Zudem gelten für geneigte Dächer die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu Gauben und Eindeckungen. Gauben im Spitzboden sind unzulässig.

#### **10. Bodenordnung**

Für die Umsetzung des Vorhabens sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Fulda geregelt werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereich soll eine Grundstückstrennung des Bestandsgebäude Langebrückenstraße 14 von der nördlich anschließenden neugeplanten Wohnbaufläche erfolgen (siehe Anlage 4 „Abstandsflächenplan“). Die St. Lioba-Stiftung wird das Bestandsgebäude erwerben und für inklusives Wohnen nutzen.

#### **11. Durchführungsvertrag**

Zum Satzungsbeschluss wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet mit folgenden Inhalten:

- Herstellung der Erschließungsanlagen,
- Übernahme der Erschließungsanlagen,
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne,
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist.

**12. Umweltsteckbrief**

<b>Belange von Natur und Umwelt</b>	
<p>Da mit dem Bebauungsplan Nr. 188 „Fulda Langebrückenstraße“ eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen wird, erfolgt das Bauleitplanverfahren 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Folgenden eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Hierbei sind die Belange des Emissions-, Denkmal- und Bodenschutzes hervorzuheben.</p>	
<b>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</b>	
<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> Das Grundstück wurde Mitte des Jahres 2018 aus Gründen der Bauvorbereitung von der Eigentümerin freigemacht. Die ehemaligen Gewerbebauten wurden im Zuge der Baufreimachung abgebrochen und der Grünbestand gefällt. Die Abbrucharbeiten und der Abgang des Grünbestands erfolgten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Durch Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurde versucht die Einnistung von geschützten Vogelarten in den Dachbereichen der Bestandsgebäude zu verhindern. Hinweise auf Wochenstuben oder Sommerquartier von geschützten Fledermausarten wurden nicht ermittelt. Wahrscheinlich gehen mit dem Gebäudeabbruch Fledermaushabitate verloren, diese werden durch künstliche Quartiere ersetzt. Die Anzahl, Standorte und Ausführung der neuzuschaffenden Quartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Fulda abzustimmen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit dem Abbruch der Bestandsgebäude, dem Abgang des Grünbestands erfolgte ein Eingriff in Pflanzbestände sowie Lebensräume für Tiere (Vögel, Nagetiere) und somit eine Beschränkung der biologischen Vielfalt. Im Rahmen der Errichtung des neuen Wohngebiets werden insgesamt 1.405 m<sup>2</sup> neue öffentliche und private Grünflächen geschaffen sowie 56 neue Baumpflanzungen. Zusätzlich werden in Abstimmung mit der UNB Fulda neue künstliche Fledermaus-Quartiere geschaffen. Die neugewonnen Grünbereiche werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere bieten und die biologische Vielfalt des Stadtraumes insgesamt erhöhen.</p> <p>Geologie und Boden <u>Bestand:</u> Gemäß den Informationen der Stadt Fulda liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. <u>Auswirkungen:</u> Durch die geringere Grundflächenzahl der baulichen Anlagen der Neuplanung, im Vergleich zur Bestandssituation, ergibt sich eine Entsiegelung ehemals bebauter Flächenanteile. Zum anderen werden durch die Neuordnung der Erschließung Stellplatzbedarfe ausgelagert, um die Freiflächen möglichst weitgehend von PKWs freizuhalten. Dadurch können attraktive Freiflächen für das Quartier geschaffen und gleichzeitig weniger Boden versiegelt werden. Dies kommt der städtebaulichen Qualität und dem Mikroklima des Wohnquartiers zu Gute.</p> <p>Wasser <u>Bestand:</u> Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der Aussagen des Landschaftsplans ist von geringen Versickerungseigenschaften des Bodens auszugehen. <u>Auswirkung:</u> Durch die Reduzierung der Versiegelung im Vergleich zur Bestandssituation wird die Grundwasserneubildung verbessert und der Versickerungsgrad erhöht. Es ist somit eine Verbesserung im Bereich der Versickerungseigenschaft durch die Planung zu erwarten.</p>

	<p>Luft, Klima</p> <p><u>Bestand:</u> Der Luftreinhalteplan der Stadt Fulda (2010) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Es bestehen jedoch lufthygienische Belastungen an der Weimarer Straße und der Langebrückenstraße durch verkehrsbedingte Emissionen. Hinzu kommen Hausbrand-Emissionen sowie Aufheizeffekte durch die umgebende Bebauung und Versiegelung.</p> <p>Der Baumbestand im östlichen Gebietsabschluss mit teils großgewachsenen Bäumen entfaltet eine stadtklimatische Positivwirkung durch Abkühlung, Verdunstung, Beschattung und Staubbinding.</p> <p><u>Auswirkung:</u> Im Zuge der Baufreimachung des Grundstücks sind Baumfällungen erfolgt. Weitere Bäume entfallen im Zuge der weiteren Baumaßnahmen im Bereich des WB 7. Durch die insgesamt 56 neuanzupflanzenden Bäume auf den Freiflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen wird eine größere stadtklimatische Positivwirkung erzielt als in der Bestandssituation.</p> <p>Ortsbild</p> <p><u>Bestand:</u> Die im inneren des Grundstücks angeordnete ehemalige gewerbliche Bebauung ist nur von der Weimarer Straße aus und über die Wegeanbindung „In den Auegärten“ aus dem städtebaulichen Umfeld einsehbar. Die Gewerbebauten waren in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wiesen wenig gestalterische Qualität auf. Nach dem Abbruch der Gewerbebauten liegt das Plangebiet in diesen Bereichen aktuell brach.</p> <p><u>Auswirkung:</u> Die Neuordnung des Areals und Schaffung einer neuen Nutzungsperspektive wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken. Die aktuelle Innenstadtbrache wird durch ihre Neubebauung wieder nutzbar gemacht. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats der Stadt Fulda durchgeführt. Der Siegerentwurf des Gutachterverfahrens ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs.</p>
Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und –objekte (§1 (6) Nr. 7b BauGB)	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)	<p>Bestand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Als ehemaliges Gewerbegebiet und durch die nördlich und südlich angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bietet das Plangebiet derzeit keine Aufenthaltsqualität.</p> <p>Auswirkungen: Durch die Planung wird die Erholungsnutzung des Areals gestärkt. Die Ausbildung qualitätsvoller Freiräume in Form von zwei Quartiersplätzen sowie die Grün- und Freiräume zwischen den Wohnbaufeldern erhöhen die Aufenthaltsqualität des Plangebiets.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Plangebiet sind hochrangige Bodendenkmäler, Siedlungsrelikte und Feuchtbodenerhaltungen, bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege soll in einer Voruntersuchung inklusive Ausgrabungen berücksichtigt werden. Bodeneingriffe und Abrissarbeiten müssen von einer Baubeobachtung begleitet werden und sind mit der Stadtarchäologie der Stadt Fulda abzustimmen. Bei Auftreten bedeutsamer Siedlungsreste oder Kulturdenkmäler sind Grabungsmaßnahmen vorzunehmen, bevor weitere Bodeneingriffe durchgeführt werden.</p> <p>Im Südlichen Abschluss des Geltungsbereichs ist das Gebäude Langebrückenstraße 14 Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Die Unterschutzstellung des Gebäudes als Einzeldenkmal wird derzeit durch das Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Bei der Errichtung des neuentstehenden Wohnquartiers werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt, dies gilt besonders für das Baufeld WB 4.</p>
Emissionen,	<u>Bestand:</u> Der Lärmaktionsplan des Regierungspräsidiums Kassel (2016) trifft keine

Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	Aussagen zum Plangebiet. Direkt nördlich und südlich angrenzend verlaufen die Weimarer Straße und die Langebrückenstraße (Landesstraße), zwei stark befahrene Straßen, von denen Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen. <u>Auswirkungen:</u> Durch den Wohnungsneubau ist mit zusätzlichen Verkehrsströmen durch Anlieger zu rechnen.
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Regionalplan Nordhessen (2009): - Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Landschaftsplan (2004): - Bodenformengesellschaften (Teilkarte 2): Siedlungsbereich mit künstlich verändertem Gelände, - Biotoptypen (Teilkarte 3): Gemischte Baufläche, keine allgemeinen oder besonderen Biotope, - Örtliches Klima (Teilkarte 5): Industrie- und Gewerbegebiet mit leichter Überwärmung und ungünstigem Bioklima, - Landschaftsbild (Teilkarte 6): Stadtbildqualität mittel (Stufe II), - In den anderen Teilkarten werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.
<b>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</b>	
	Aufgrund des Zustands, mit einem hohen Versiegelungsgrad und einem geringen Grünanteil, hat die Fläche keine besondere Bedeutung innerhalb des städtischen Biotopverbund, auch nicht für das Lokalklima. Auch für das Ortsbild erfüllt die Fläche keine besondere Funktion. Vorbelastungen resultieren in erster Linie aus den stark befahrenen Straßen (Lärm, Luftschadstoffe) und den möglichen Verunreinigungen von Grund und Boden durch die gewerblichen Vornutzungen.
<b>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>	
	Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung die Anpflanzung neuer Laubbäume. Darüber hinaus werden durch die Entsiegelung von Flächen und die zusätzliche Anlage von Freiflächen stadtklimatische Positiveffekte erzielt. Durch die neuen Grünräume werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die biologische Vielfalt des Siedlungsgebiets erhöht. Mit der Anlage von Gründächern werden weitere Positiveffekte für das Grundstück in Bezug auf Kühlung, Verdunstung und biologische Vielfalt erzielt.
<b>Alternativenprüfung</b>	
	Das Vorhaben stellt ein Konversionsprojekt einer vormals gewerblich genutzten und aktuell brachliegenden Fläche hin zu einer Wohnnutzung dar. Die Stadt Fulda hat Bedarf an neuen Wohnungen, dabei sind Innenstadtlagen aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu bevorzugen, anstatt alternativ unbebaute Flächen in peripheren Siedlungsbereichen zu versiegeln bzw. zu erschließen. In Bezug auf die städtebauliche Gestaltung hat eine Alternativenprüfung im Rahmen des städtebaulichen Gutachterverfahrens stattgefunden. Als Vorgaben waren u.a. die „Ausbildung qualitätsvoller Freiräume“ sowie die „sorgfältige Einpassung der neuen Bebauung in die differenzierte Nachbarschaft“ zu beachten.
<b>Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatschG)</b>	
	Da das Jahr zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans bereits weit fortgeschritten war, konnten keine aussagekräftigen Erhebungen zu betroffenen Tierarten erfolgen. In den Bestandsgebäuden fanden sich keine Hinweise auf Wochenstuben- oder Sommerquartiere von geschützten Fledermausarten. Durch Vergrämungsmaßnahme wurde versucht die Einnistung geschützter Vogelarten in den Bestandsgebäuden zu verhindern. Aufgrund fehlender Biotopausstattung ist nicht davon auszugehen, dass nennenswerte Lebensräume für Tiere verloren gehen. Durch den Abgang des Gehölzbestands ist der Verlust von Lebensräumen von Vögeln und höhlenbrütender Tierarten möglich.

<b>Gesamtbeurteilung des Vorhabens</b>	
	<p>Es bestehen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf verschiedene Schutzgüter. Im Rahmen der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens müssen folgende Belange berücksichtigt werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.</p> <p>Das Vorhaben muss den Vorgaben des Lärm- und Emissionsschutz entsprechen und dabei besonders die Emissionsquelle des Straßenverkehrs der Weimarer Straße und der Langebrückenstraße sowie des durch zusätzliche Anlieger im Plangebiet entstehenden motorisierten Individualverkehrs berücksichtigen.</p> <p>Bei der Vorbereitung des Bauvorhabens muss das Schutzgut Boden in der Hinsicht beachtet werden, dass die möglichen bestehenden Bodenverunreinigungen aus der gewerblichen Nutzung des Grundstücks beseitigt werden. <i>Bei bodeneingreifenden Maßnahmen sind arbeitsschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, für die Ausführungen der Tiefbauarbeiten ist ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator zu bestellen.</i></p> <p>Das Vorhaben muss die Belange des Denkmalschutzes in Zusammenhang mit dem Gesamtensemble „Barockviertel“ und den möglichen auftretenden Bodendenkmalen berücksichtigen.</p> <p>Die Baumfällungen und der Abgang des Unterholzes müssen im Rahmen der Neuplanung ausgeglichen werden. Die Schaffung künstlicher Fledermaus-Quartiere ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Fulda abzustimmen.</p>

### **13. Übersicht der Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Langebrückenstraße“**

Anlage 1 Freiflächen- und Maßnahmenplan

Anlage 2 Blatt-1\_GR-EG

Anlage 2 Blatt-2\_GR-Exemplarisch

Anlage 3 Blatt-1\_Ansichten

Anlage 3 Blatt-2\_Ansichten

Anlage 3 Blatt-3\_Schnittansichten

Anlage 4 Abstandsflächenplan

Fulda, den 03.07.2019

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

Oberbürgermeister

(Siegel)