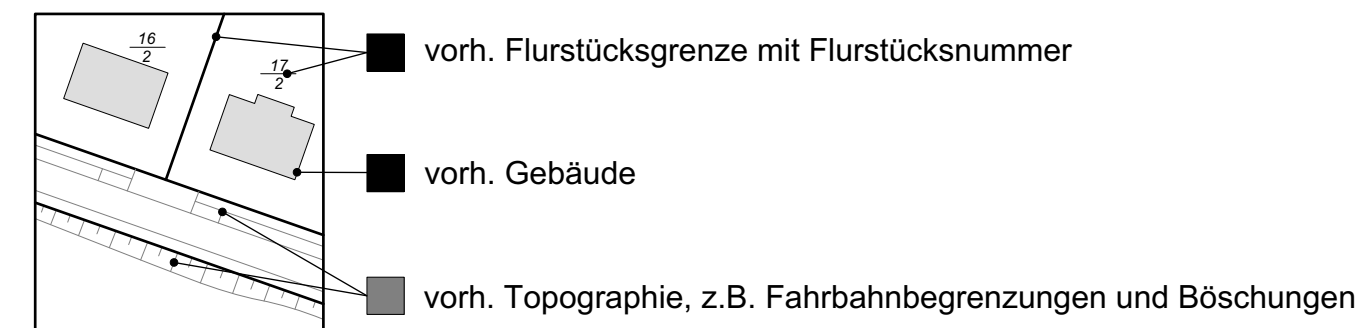




Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



- Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
- Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelanlagen, die in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind. Diese sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Maßnahmen an Einzelanlagen und Gesamtanlagen oder im direkten Umfeld solcher Anlagen bedürfen nach § 18 HDSchG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Zu Gebäuden die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten gemäß "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (eingeführte technische Baubestimmung - HVVTB) herzustellen. (Anforderung gemäß § 5 HBO 2018)
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Sollte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Anschluss der Drainagen an den Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich sein, ist die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.4 "Kommunales Abwasser, Gewässergüte, oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz", Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld abzustimmen.
- Bezüglich Erdwärmenutzung wird auf die grundsätzliche versacherrechtliche Erlaubnispflicht entsprechend § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Nähere Informationen sind dem aktuellen "Leitfaden für Erdwärmesondenanlagen zum Heizen und Kühlen" des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu entnehmen.
- Bei dem Bau und der Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1717:2011-08, die DIN 1988-100 und das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu beachten.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.
- Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Altstandorte erfasst:

ALTS-Nr.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.013-001.095	Malerhandwerk	Sebastianstraße 11
631.009.013-001.096	Maschinenbau	Sebastianstraße 11
In Bearbeitung	Ehem. Gärtnerei	Zeppelinstraße 3
- Da eine umwelttechnische Bewertung über Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechende Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubaubauung der bezeichneten Grundstücke durchzuführen. Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAIBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
- In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandort und unterschiedliche Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Bei Flächen von über 800 m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 Teil 100 notwendig

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Betriebe nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO):
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche mit öffentlichen Durchwegungsrecht

6. Sonstige Planzeichnungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baufeldes
- Maßkette in Metern

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

- Umgrenzung Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- anzupflanzende kleinkronige Bäume / Großsträucher (siehe textliche Festsetzung 5.1)
- anzupflanzende mittelkronige Bäume (siehe textliche Festsetzung 5.1)

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

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

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Im Mischgebiet sind die folgenden Betriebe nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

- In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe FH und Attika- bzw. Brüstungshöhe 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 um bis zu 1,80 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Sie sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhauseln, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.
- Wenn im Rahmen der HBO Dachgeschosse oder Kellergeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, so können diese im Rahmen der Ausnahme zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan eingehalten sind.
- Begrünte, unterirdische Gebäudeteile mit einer Wurzelraumdicke von mind. 40 cm bleiben bei der Ermittlung der GRZ II unberücksichtigt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Grundstücks überlagern, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Im WA 2 und 3 sind Balkone nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.
- Untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Überdachungen, Gesimse und einzelne Fenstervorsprünge dürfen von der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von 0,60 m vor- oder zurückspringen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Gemeinschaftstiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 01.07.2018 unter 1.1 bis 1.4 für Wohngebäude genannten Bedarf auf 1 Stellplatz je Wohneinheit verringert. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterterrassen, Verbundsteine mit Fugen, Kiersteine und Rasengittersteine.
- Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen wie folgt mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen:
 - pro Kleinbaum / Großstrauch: mindestens 0,60 - 0,70 m Wurzelraumdicke auf 6 - 10 m²,
 - mindestens 0,40 m Wurzelraumdicke bei den restlichen Vegetationsflächen.
Notwendige Aufschüttungen für Baumpflanzungen sind im Bereich der nach HBO erforderlichen Abstandsflächen in Höhe von max. 0,30 m zulässig.
- Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmerumwandlung (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlage) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Die im Plan gekennzeichneten, anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den dargestellten Standorten kann um bis zu 10 m abgewichen werden.

Pflanzvorschläge Bäume:

Kleinkronige Bäume / Großsträucher	Mittelkronige Bäume
Acer monspessulanum - Felsenahorn	Acer campestre - Feldahorn
Crataegus coccinea - Scharlachdorn	Fraxinus ornus - Blumenesche
Crataegus lavallei - Apfeldorn	Parrotia persica - Eisenholzbaum
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Schneefelsenbire	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus serrulata 'Shirotae' - Fudschijama-Kirsche	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermaus und optaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit naktiver Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich in der jeweils gültigen Fassung als bindend festgesetzt.
- An den neu zu errichtenden Gebäuden sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzlebensräume für Vögel und Fledermäuse anzubringen oder in die Fassade einzubauen. Die Kästen sind als Einzel- oder Mehrfachkästen (für mehrere Brutpaare) in einem Mengenverhältnis von 1 Brutkasten je 20m Fassadenlänge anzubringen. Geeignet sind folgende Kästen:
 - Mauersegler- und Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkästen
 - Nisthöhlen mit Einflugloch
 - Halbhöhlen
 - Fledermauskästen (Sommerquartiere)

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

6. Dächer

- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 5 Grad und ab einer Mindestgröße von 20,00 m² sind extensiv zu begrünen. Die Wurzelraumdicke muss eine Mächtigkeit von mindestens 12,00 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind ausgenommen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5,00 m² sind zu ersetzen.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 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. Der Nachweis ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag bzw. den Bauunterlagen beizulegen ist. Die Verwendung von Koniferen ist auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken.

8. Stützmauern

- Konstruktiv notwendige Stützmauern sind ausschließlich im Blockinnenbereich bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m gemessen von Mauerfußpunkt bis Mauerkrone zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m zwischen zwei aufeinanderfolgenden Stützmauern einzuhalten.
- Erforderliche Stützmauern im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sind von der oben genannten Festsetzung ausgenommen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 26.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am 16.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, 29.03.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, 29.03.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SATZUNGSBESCHLUSS

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Stadt Fulda haben den Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ in ihrer Sitzung am 28.03.2022 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

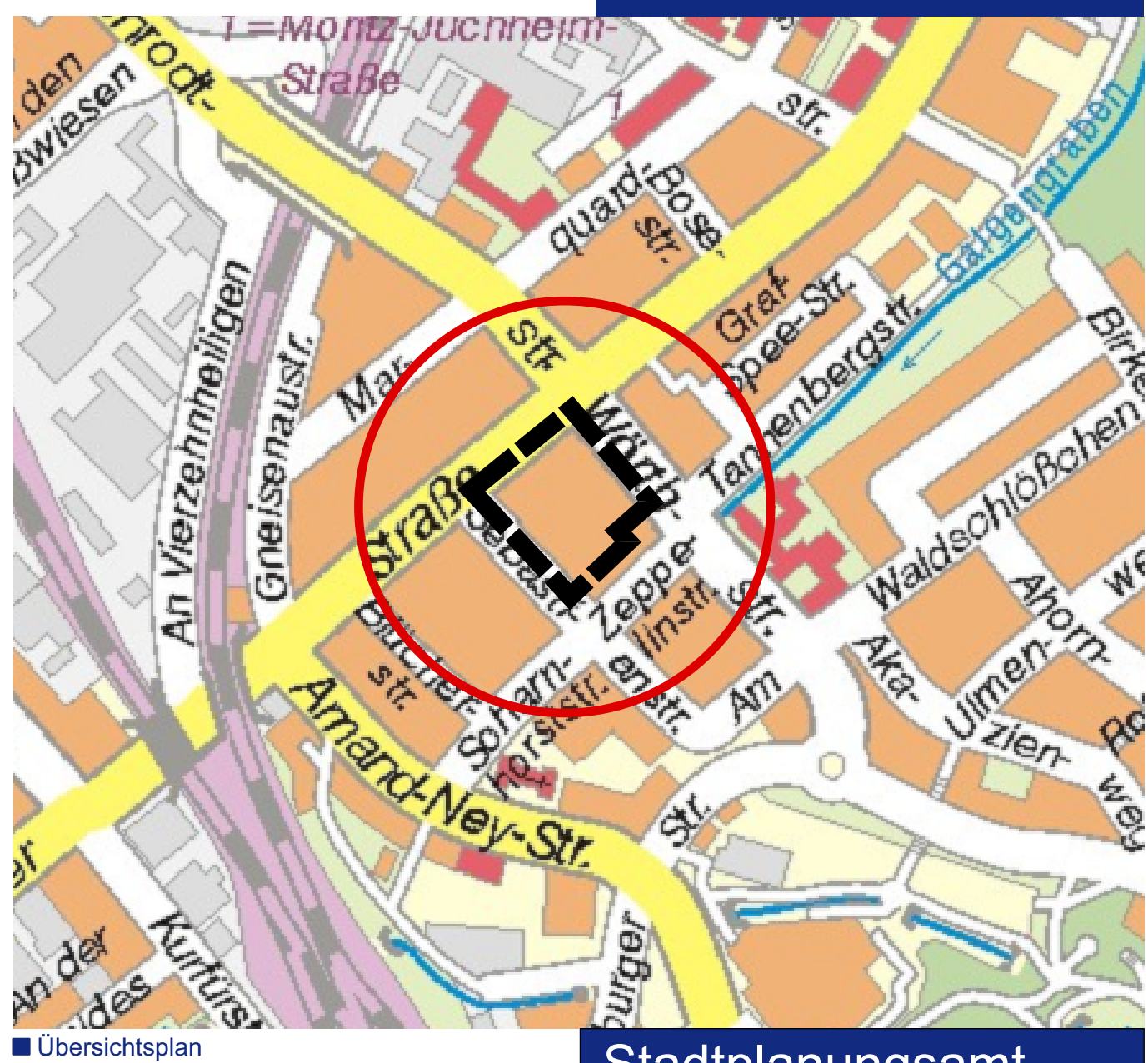
Fulda, 29.03.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, 29.03.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ wurde am 29.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, 29.08.2023 Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, 29.08.2023 Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. (Siegel) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

FULDA
UNSERE STADT



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

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 194 "In den Zeppelingärten"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 194 "In den Zeppelingärten" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Leipzigstraße" außer Kraft.

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	Bearbeitet Gezeichnet	11.08.2023 23.02.2022

Begründung

**Bebauungsplan der Stadt Fulda
Nr. 194 „In den Zeppelingärten“**



Inhalts

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsvorgaben**
 - 3.1 Rechtsverhältnisse
 - 3.2 Sonstige Satzungen
 - 3.3 Schutzausweisung, Denkmalschutz
 - 3.4 Verfahren
 - 3.5 Umweltverträglichkeit
- 4. Städtebau und Baurecht**
 - 4.1 Heutige Situation
 - 4.2 Ziele der Planung
- 5. Erschließung und Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel**
- 8. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - 8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
 - 8.4 Verkehrsflächen
 - 8.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
 - 9.1 Dächer
- 10. Städtebaulicher Vertrag**
- 11. Städtebauliche Werte**

Belange von Natur und Umwelt

1. Anlass und Ziel der Planung

Das ehemalige Gärtneriegelände an der Sebastianstraße liegt seit mehreren Jahren brach und soll überplant werden. Durch die Aufgabe der Gärtnerei ergeben sich neue Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Innenbereich der bereits vorhandenen Blockrandbebauung. Eigentümer des ehemaligen Gärtneriegeländes - sowie zahlreicher angrenzender Grundstücke innerhalb der Blockrandbebauung - ist der Fuldaer Spar- und Bauverein eG, welcher im Innenbereich mit Wohnbebauung nachverdichten möchte. Das Vorhaben entspricht der Interessenlage der Stadt Fulda, für die eine Deckung des aktuell hohen Wohnraumbedarfs größte Priorität hat. Ein Teil der geplanten Wohneinheiten soll über das städtische Förderprogramm des bezahlbaren Mietwohnungsneubaus „Mittlere Einkommen“ gefördert werden.

Um eine gelungene Nachverdichtung im Innenbereich der Blockrandbebauung sichern zu können, erarbeitete das Fuldaer Architekturbüro Reith Wehner Storch für den Fuldaer Spar- und Bauverein eG Konzepte, welche mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda vorgestellt und diskutiert worden sind. Der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte und weiter ausgearbeitete Entwurf ist die Grundlage für eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich.

Das Plangebiet befindet sich beinahe vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße“. Die Festsetzungen entlang der bestehenden Blockrandbebauung entsprechen zum Teil nicht dem tatsächlichen Bestand und sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ korrigiert werden. Die südlich gelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche, die den Blockinnenbereich erschließt, wird mit in den Bebauungsplan Nr. 194 aufgenommen. Die Nachverdichtung im Blockinnenbereich wird über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert, welcher vor Rechtskraft des Bebauungsplanes unterzeichnet werden soll.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ liegt nördlich der Fuldaer Innenstadt und befindet sich angrenzend zur Haupteinfallsstraße Leipziger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten von der Leipziger Straße, im Nordosten von der Wörthstraße, im Südosten von dem Flurstück 2/19, Flur 13, Gemarkung Fulda sowie im Südwesten von der Sebastianstraße umfasst.

Leipziger Straße bezieht. Die rückwärtigen Flächen der Blockrandbebauung zur Leipziger Straße werden als Wohnbauflächen umgewidmet. Der gesamte Blockinnenbereich sowie die übrige Blockrandbebauung ist somit als Wohnbaufläche gewidmet. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan trifft keine Empfehlungen für den engeren Planbereich. Jedoch sind für die angrenzende Leipziger Straße Begrünungsmaßnahmen durch Straßenbäume und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überlagert in Teilen den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** der Stadt Fulda Nr. 20 „Leipziger Straße“ von 19.02.1971. Der bestehende Bebauungsplan weist zur Leipziger Straße ein Mischgebiet sowie im rückwärtigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet auf. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entlang der Blockrandbebauung entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung korrigiert.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Leipziger Straße“ außer Kraft.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Wegen der zentralen innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend von dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda für Wohngebäude unter Punkt 1.1 bis 1.4 genannten Bedarf, die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

3.3 Schutzausweisungen, Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude an der Ecke Leipziger Straße/Wörthstraße. Die Gebäude der Leipziger Straße 52 und 54 sind als Einzeldenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen.

3.4 Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 Widernutzbarmachung 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 m² unterschreiten.

Die Kriterien treffen auf den Bebauungsplanentwurf der Stadt Fulda Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

3.5 Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird an dieser Stelle dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen.

Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltsteckbrief abgehandelt.

4. Städtebau und Baurecht

4.1 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich primär um eine klassische Blockrandbebauung entlang der Haupteinfallstraße Leipziger Straße. Die Blockrandbebauung besitzt zur Zeppelinstraße keinen klassischen Abschluss und endet mit vereinzelt Baukörpern. Weitere vereinzelt Baukörper befinden sich rückwärtig im Blockinnenbereich.

Der Innenbereich der Blockrandbebauung wurde zur damaligen Zeit als Gärtnereigelände genutzt. Seit geraumer Zeit stand die Gärtnerei leer und verfiel, weshalb Anfang des Jahres eine Abbruchgenehmigung erteilt worden ist. Durch den Abbruch der Gärtnerei inkl. der jeweiligen Nebenanlagen, ergibt sich ein neues ungenutztes Potential im Innern der Blockrandbebauung.

Für den Planbereich besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Leipziger Straße“ von 19.02.1971 Baurecht. Für den nördlichen Teil angrenzend zur Leipziger Straße ermöglicht das bestehende Bauplanungsrecht ein Mischgebiet mit zwingend viergeschossiger, geschlossener Bauweise sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0. Als Abstufung zur Leipziger Straße ist im rückwärtigen Bereich ebenfalls ein Mischgebiet mit einer viergeschossiger aber offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 gleich. Die Blockrandbebauung entlang der Sebastianstraße sowie Wörthstraße ist als Allgemeines Wohngebiet mit zwingend dreigeschossiger sowie geschlossener Bauweise und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,9 festgesetzt. Das bestehende Bauplanungsrecht ermöglicht im Blockinnenbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise sowie einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,6. Die festgesetzte Bauweise und Geschossigkeit korrespondieren nicht mit den festgesetzten Nutzungsmaßen von GRZ und GFZ, so dass die Bestandsgebäude der Blockrandbebauung die festgesetzten Nutzungsmaße größtenteils überschreiten und somit keinen Spielraum mehr für die angestrebte Nachverdichtung im Blockinnenbereich lassen.

4.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ sollen die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Leipziger Straße“, welche nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, korrigiert werden. Hierbei handelt es sich um das Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung des Blockinnenbereiches gemäß den angefügten Abbildungen in Form von Wohnbebauung geschaffen werden. Die Gebäude erhalten eine maximal viergeschossige Bauweise mit

Flachdach. Weiterhin können als Erholungsort für den Blockinnenbereich nunmehr grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.



Abb. 2: Lageplan des Entwurfs zur Nachverdichtung im Blockinnenbereich

Bei der Nachverdichtung des Blockinnenbereichs handelt es sich um eine verzahnte viergeschossige Zeilenbebauung, welche sich bedingt durch die vorhandene Topografie leicht abstuft. Im Außenbereich schließen südwestlich einzelne Gartenbereiche an. Die Zeilenbebauung wird durch zwei dreigeschossige Torhäuser flankiert. Eine Durchwegung des Quartiers ist ausschließlich fußläufig möglich. Der ruhende Verkehr ist hauptsächlich in einer Quartierstiefgarage untergebracht, welche durch die vorhandene Stichstraße von der Sebastianstraße erschlossen wird. Hieran mündet ein Privater Fußweg an, welcher eine Durchquerung bis zur Wörthstraße ermöglicht. Der Private Fußweg ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die gesamte Bebauung im Blockinnenbereich erhält eine qualitative sowie wertbeständige Klinkerfassade. Diese Materialität wird entlang der Tiefgaragenzufahrt fortgeführt und verleiht dem Vorhaben einen einheitlichen Gesamtauftritt.

Die Außenanlagen des Blockinnenbereiches werden durch neu anzupflanzende Bäume gegliedert und insgesamt aufgewertet. Diese Maßnahme dient zusätzlich als Kompensation des hohen Versiegelungsgrades entlang der Blockrandbebauung. Die großzügigen Freiflächen im Blockinnenbereich werden durch zusätzliche Baumpflanzungen neu gegliedert und erhalten dadurch private sowie gemeinschaftliche Freiflächen im Blockinnenbereich. Die Baumpflanzungen werden über Eintragung in den Bebauungsplan als anzupflanzende Bäume festgesetzt, um die Qualität auch nachhaltig sichern zu können.

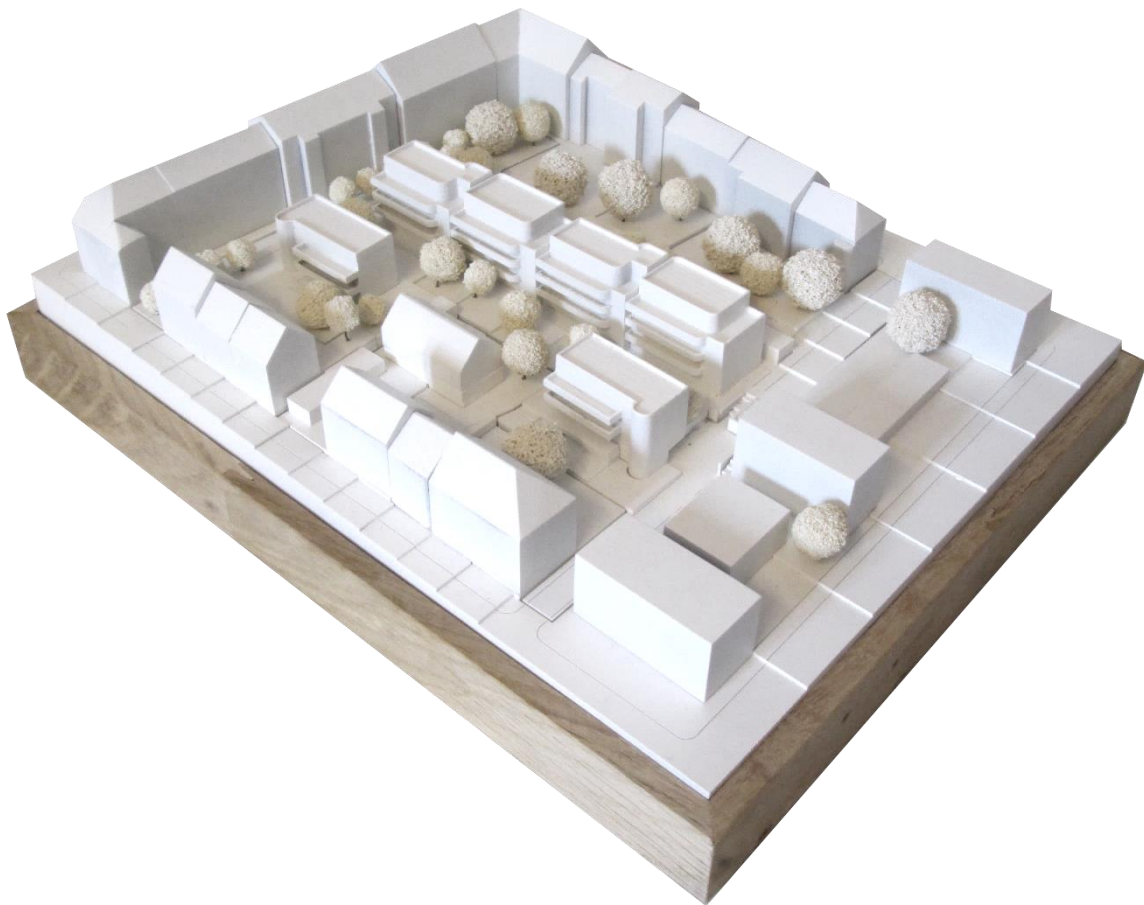


Abb. 3: Modell zur geplanten Nachverdichtung im Blockinnenbereich

5. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes findet über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße, über die Wörthstraße sowie die Sebastianstraße statt. Die Erschließung des Innenbereichs der Blockrandbebauung erfolgt über eine Stichstraße von der Sebastianstraße. Darüber hinaus ist eine fußläufige Erschließung auch über die Wörthstraße vorhanden.

An der Hauptverkehrsstraße Leipziger Straße sind Radverkehrsanlagen vorhanden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltestelle „Wörthstraße“, die von der Linie 6 „Fulda - Niesig Am Gerlos“, „Fulda - Bronnzell Fasaneriestraße“, „Fulda - Bernhards Ortsmitte“, von der Linie 16 „Fulda - Lehnerz Einsteinstraße“, „Fulda ZOB“ sowie von den Sammeltaxen AST AT 9 „Fulda Stadtschloss“ und „Fulda - Lehnerz Steinauer Straße“ bedient werden. Damit ergibt sich eine gute direkte Fahrtmöglichkeit und eine ca. 5-minütige Anbindung an den ZOB sowie die zentrale Umsteigehaltestelle am Stadtschloss innerhalb von ca. 10 Minuten.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen. Sofern sich technische Anpassungen der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweisen, werden diese im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren bzw. im städtebaulichen Vertrag abgestimmt und umgesetzt.

Im Bereich der geplanten Blockinnenbebauung ist der Bau von zusätzlichem Speichervolumen zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers notwendig. Die Regenwasserspeicherung bzw. das gedrosselte Ableiten des Oberflächenwassers kann durch einen Stauraumkanal in der geplanten Zufahrt zwischen der Tiefgarage und der Sebastianstraße, über begrünte Dachflächen oder in Form von Mulden im Bereich der Grünzüge geschaffen werden.

7. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel

Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Altstandorte erfasst:

ALTIS-Nr.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.013-001.095	Malerhandwerk	Sebastianstraße 1a
631.009.013-001.096	Maschinenbau	Sebastianstraße 11
In Bearbeitung	Ehem. Gärtnerei	Zeppelinstraße 3

Da eine umwelttechnische Bewertung über Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechende Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubaubebauung der bezeichneten Grundstücke durchzuführen.

Die Grundstücke liegen im Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher eine Kampfmittelerkundung erforderlich. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. In den Bebauungsplan wird der

Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet liegt.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die vorhandene Blockrandbebauung zur Leipziger Straße ist weiterhin mit seiner abschirmenden Wirkung als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Mischgebiete sind die gemäß §§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass sich keine flächenintensiven Nutzungen mit hohen Verkehrsintensität in diesem Bereich ansiedeln. Ebenso sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution unzulässig, da sie zu Konflikten mit der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung führen.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 20 „Leipziger Straße“ ist für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die seinerzeit festgesetzte GRZ entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand und wird durch die Bebauungsplanänderung angepasst.

Im Zuge der Novellierung der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO neu gefasst. Gemäß Novellierung handelt es sich nun um Orientierungswerte. Nach § 17 BauNVO ist die GRZ für Mischgebiete mit 0,6 angegeben. Eine GRZ von 0,6 wird entlang der Leipziger Straße teilweise eingehalten. Für die Eckgrundstücke ist künftig eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was dem tatsächlichen Bestand mit seinen geringen Grundstücksgrößen entspricht. Bei Eckgrundstücken liegt eine größere Ausnutzung der Grundstücksflächen vor, da diese jeweils von zwei Straßen gleichzeitig angegliedert werden und somit bei geschlossener Bauweise eine höhere Dichte aufweisen.

Allgemeine Wohngebiete

Die Blockrandbebauung entlang der Sebastianstraße und Wörthstraße sowie der gesamte Blockinnenbereich werden im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Für die allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß §§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass sich keine flächenintensiven Nutzungen mit hoher Verkehrsintensität in diesem Bereich ansiedeln.

Gemäß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 20 „Leipziger Straße“ wird zwischen der Blockrandbebauung und dem Blockinnenbereich differenziert. Für die Blockrandbebauung entlang der Wörthstraße und Sebastianstraße ist ein allgemeines Wohngebiet mit zwingend dreigeschossiger Bauweise sowie einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Für den Blockinnenbereich ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,3. Die damals festgesetzte GRZ entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung korrigiert.

Blockrandbebauung

Der Orientierungswert der GRZ liegt bei allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO bei 0,4. Diesem Orientierungswert wird entlang der Blockrandbebauung zur Wörthstraße entsprochen. Das Verhältnis Gebäude und Grundstücksfläche ist ausgewogen, so dass mit der festgesetzten GRZ von 0,4 rückwärtig zum Innenbereich eine angemessene Freiraumqualität entsteht.

Entlang der Sebastianstraße weist der Bestand nahezu ausschließlich geringe Grundstückstiefen auf. Diese besitzen oftmals durch die niedrigen Grundstücksgrößen von ca. 100 bis 120 m² eine deutlich höhere Ausnutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Leipziger Straße“ entsprechen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht dem tatsächlichen Bestand. Der Bebauungsplan Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ setzt künftig entlang der

Sebastianstraße eine GRZ von 0,6 fest, was der durchschnittlichen Ausnutzung des tatsächlichen Bestandes entspricht.

Blockinnenbereich

Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO ist für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 angegeben. Die Nachverdichtungsmaßnahme im Blockinnenbereich entspricht dem Orientierungswert mit einer GRZ von 0,4.

Ermittlung der Grundflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass begrünte, unterirdische Gebäudeteile mit einer Wurzelraumdicke von mind. 40 cm bei der Ermittlung der GRZ II unberücksichtigt bleiben, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu befördern.

Gebäudehöhen und Vollgeschosse

In allen Baugebieten werden die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als maximale First- und Attika- bzw. Brüstungshöhen ü. NN durch Einschrieb in den Bebauungsplan 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 um bis zu 1,80 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Die Dachaufsicht ist für die umliegende Wohnbebauung von großer Bedeutung. Technische Aufbauten sollen daher im Plangebiet auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben und sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, soweit sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

8.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Die bestehende Blockrandbebauung wird weiterhin als geschlossene Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Straßenseitig wird eine Baulinie sowie rückwärtig eine Baugrenze festgesetzt. Die Nachverdichtung des Blockinnenbereichs wird im Bereich der Torhäuser als offene Bauweise und im Bereich der in sich verzahnten Zeilenbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt, da diese die maximale Gesamtlänge von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO überschreitet. Die Baufelder erhalten eine Baugrenze.

Im Sinne einer innerstädtischen, verdichteten Bauweise dürfen die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Grundstückes überlagern, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine Überlagerung von Abstandsflächen auf verschiedenen Grundstücken ist von dieser Regelung ausgenommen, um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden.

8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Im Plangebiet wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen auf einen Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Bei neu erstellter Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass wegen der zentralen innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Ansatz von einem Stellplatz je Wohneinheit dem Bedarf entspricht.

Die notwendigen Stellplätze der Nachverdichtung im Blockinnenbereich werden zugunsten der Aufenthaltsqualität des Blockinnenbereiches hauptsächlich in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird über die Stichstraße der Sebastianstraße festgesetzt.

8.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung werden folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO festgesetzt: Die künftige Nachverdichtung des Blockinnenbereichs wird über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche mit öffentlichen Durchwegungsrecht“ an die Wörthstraße angebunden. Die verkehrliche Anbindung des Quartiers erfolgt über die vorhandene Stichstraße der Sebastianstraße bis zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Auf diese Weise bleibt der Blockinnenbereich weitestgehend frei von Verkehr und bietet Raum für geschützte Freiraumqualitäten.

8.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Schaffung der Freiraumqualitäten des Innenbereichs werden im Bebauungsplan anzupflanzende Bäume festgesetzt. Hierbei handelt es sich um 10 mittelkronige Bäume sowie 22 kleinkronige Bäume bzw. Großsträucher. Diese können gemäß der Festsetzung in einem Radius von 10 m verschoben werden. Die im Plan gekennzeichneten, anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Die Dachaufsicht ist für die umliegende Wohnbebauung von großer Bedeutung. Um das Lokalklima zu verbessern und den Wasserhaushalt zu entlasten, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 5 Grad und ab einer Mindestgröße von 20,00 m² extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind ausgenommen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen.

Im Sinne eines stimmigen, geschlossenen Straßenbildes sind in geschlossener Bauweise entlang der Blockrandbebauung die Dächer einheitlich zu gestalten.

10. Städtebaulicher Vertrag

Für die Umsetzung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen im Bereich des Blockinnenbereichs sinnvoll, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer der Flächen im Blockinnenbereich, dem Fuldaer Spar- und Bauverein eG, und der Stadt Fulda geregelt werden soll.

Weitere Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind Regelungen und Vereinbarungen zum Bauablauf, Bauzeiten, Ver- und Entsorgung, Architektur bzw. Fassadengestaltung, Straßenbau, Nutzung, Freiflächen und Anschlussflächen an den öffentlichen Straßenraum. Der städtebauliche Vertrag soll vor in Kraft treten des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

11. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	10.716 m²
davon:	
Mischgebiet	1.974 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.306 m ²
Verkehrsflächen	436 m ²

Belange von Natur und Umwelt

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 194 „In den Zeppelingärten“ und gleichzeitige Änderung Nr. 2 des B-Plans Nr. 20 „Leipziger Straße“ dient den Zielen der Nachverdichtung im planungsrechtlichen Innenbereich. Sie weist eine zusätzliche Grundfläche unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² aus und ist somit 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 angemessen zu berücksichtigen, wird im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind im Zuge der vorliegenden Umweltfolgenabschätzung auch artenschutzrechtliche Belange zu betrachten und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Der Änderungsbereich liegt nahezu komplett im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 „Leipziger Straße“. Lediglich für eine 243 m² große Teilfläche im Südosten liegt kein Bebauungsplan vor. Dieser Flächenanteil ist dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Der B-Plan Nr. 20 setzt zwei- bis viergeschossige allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete als geschlossene Blockrandbebauung sowie in offener Bauweise im Blockinnenbereich fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB werden nicht getroffen. Geregelt sind lediglich die maximalen Höhen von Heckenpflanzungen sowie die Unzulässigkeit sichtbehindernder Gehölzpflanzungen in den Vorgärten an Straßeneinmündungen. Für Gehölzbestände in Blockinnenbereich besteht planungsrechtlich somit kein Schutzstatus.

Die nachfolgende Beschreibung der Bestandssituation bezieht sich auf den Zeitraum vor der inzwischen erfolgten Baufeldfreimachung.

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 Änderungsbereich umfasst eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung sowie freistehende Wohngebäude und die im Verfall befindlichen Gewächshäuser und Betriebsgebäude einer ehemaligen Gärtnerei. Zudem befinden sich im Blockinnenbereich vollversiegelte oder mit Rasengittersteinen befestigte Stellplatzflächen und sonstige Erschließungsflächen wie Zufahrten und Wege.</p> <p>Die begrünten Innenhofbereiche werden überwiegend von häufig gemähten Rasenflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern eingenommen. Es sind sowohl Laub- als auch Nadelgehölze sowie freiwachsende und geschnittene Hecken vorhanden. Innerhalb der Vegetationsflächen findet sich das gesamte Spektrum von Jungaufwuchs durch Naturverjüngung bis zu Großbäumen. Auf den Flurstücken 2/16 und 1.254/2 fallen aufgrund ihrer Größe und Einzelstellung zwei hochstämmige Laubbäume ins Auge. Insgesamt überwiegt der Anteil der Ziergehölze über dem der heimischen Gehölzarten.</p> <p>Auf dem stillgelegten Außengelände der Gärtnerei hat sich eine artenarme hochwüchsige Ruderalflur etabliert. Hier finden sich u.a. die Kanadische Goldrute, Brennesseln, Disteln und der Gemeine Beifuß. So bilden sowohl die Baukörper, als auch die Freiflächen der Gärtnerei einen ausgesprochen verwilderten Charakter mit Ruderalaufwuchs, Schutt- und Abbruchmaterial und verfallenen Gebäuden.</p> <p>Es liegen keine Daten zu Tierarten im Plangebiet vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölze und die verfallenen Gewächshäuser von Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat genutzt werden. Auch das Vorkommen von Zwergfledermäusen ist wahrscheinlich – diese können sowohl kleinere Hohlräume und Nischen in den Gebäuden besiedeln, als auch die Grünflächen als Jagdgebiet aufsuchen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die geplante Neubebauung kommt es zum Verlust vorhandener Gehölzflächen und Ruderalbestände. Die betroffenen Gehölze genießen aufgrund des bereits bestehenden Baurechts planungsrechtlich keinen Schutz.</p>

Im Zuge der Freiflächengestaltung ist die Eingrünung der neuen Baukörper durch Baumpflanzungen vorgesehen.

Geologie und Boden

Bestand: Bodenkundliche Daten liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich aufgrund der innerstädtischen Lage um umgeschichtete und anthropogen veränderte Böden handelt. Es bestehen Vorbelastungen durch Überbauung und Versiegelung.

Das Gelände steigt Richtung Norden an und überwindet hierbei einen Höhenunterschied von rund 7 m.

Gemäß Kampfmittelbelastungskarte des Regierungspräsidiums Darmstadt (1995) liegt der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden.

Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Altstandorte erfasst:

- Sebastianstraße 1a: Malerhandwerk
- Sebastianstraße 11: Maschinenbau

Auswirkungen: Durch Neubebauung und zusätzliche Flächenversiegelung verlieren die bisher unversiegelten Freiflächen ihre ursprünglichen Bodenfunktionen. Es sind jedoch keine natürlich gewachsenen, sondern stark überformte Böden betroffen.

Fläche

Bestand: 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 Arten und Biotope und den klimatischen Ausgleich hat der betroffene Bereich inmitten der verdichteten Innenstadt eine mittlere Bedeutung.

Wasser

Bestand: Hinsichtlich der Grundwasserneubildung sind aufgrund vorhandener Versiegelungen die Ergiebigkeitsmengen erheblich reduziert.

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

Luft, Klima

Bestand: Die Blockrandbebauung wirkt im Zusammenhang mit der verdichteten baulichen Umgebung als ausgeprägte Wärmeinsel mit eingeschränkten Austauschbedingungen. In den Sommermonaten können hohe Strahlungstemperaturen auftreten und zu Hitzestress führen. Zudem besteht aufgrund von Hausbrand-Emissionen und umgebenden Straßen, insbesondere der Leipziger Straße, eine erhöhte lufthygienische Belastung.

Der Gehölzbewuchs im Innenhof mildert diese Negativwirkungen durch Verdunstung, Beschattung und Staubbindung.

Auswirkungen: Die geplante Bebauung verstärkt die negativen lokalklimatischen Bedingungen. Negativ ist insbesondere der Verlust von Gehölz -und Grünstrukturen.

Ortsbild/Naherholung

Bestand: Der Planbereich bietet ein heterogenes Bild: Dies betrifft einerseits den Gebäudebestand, der sich aus einer geschlossenen Blockrandbebauung im Wechsel mit Baukörpern in Einzelstellung oder offener Bauweise zusammensetzt. Sowohl die architektonischen Ausgestaltungen der Baukörper, als auch die Geschossigkeiten zwischen ein bis vier Geschosshöhen variieren.

Ähnlich verhält es sich mit den Freiflächen im Innenhof: sie bilden ein Mosaik unterschiedlich befestigter Stellplatz- und Erschließungsflächen, gärtnerisch gepflegter Grünflächen sowie verwilderter Vegetationsbestände. Auffällig sind

	<p>einzelne Großbäume, sowohl Laubbäume, als auch Koniferen. Teilweise sind die Grundstücke im Blockinnenbereich durch Zäune voneinander abgegrenzt. Aufgrund fehlender Nutzungsangebote und der geringen gestalterischen Qualität der Grünflächen bestehen kaum Anreize, sich im Hofbereich länger aufzuhalten.</p> <p>Eine gestalterische Besonderheit bildet eine ca. 60 Jahre alte Allee aus Schwedischen Mehlbeeren in der Sebastianstraße direkt angrenzend an den Änderungsbereich.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Neubebauung ergibt sich die Chance einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung sowohl im Hinblick auf die geplanten Baukörper, als auch bzgl. der Freiflächen.</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Der B-Plan-Änderungsbereich ist von Straßenverkehrsflächen umgeben und dient überwiegend der Wohnnutzung. Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Satzung wird der Neubau von bis zu 53 weiteren Wohneinheiten ermöglicht.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Bei den Wohngebäuden in der Leipziger Straße 52 und 54 handelt es sich um Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr.7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend verläuft die Leipziger Straße, eine stark befahrene Landesstraße, von der Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen. Nach aktuellen Verkehrsdaten verkehren hier werktags täglich rund 15.400 KFZ (davon 600 LKW). Eine weitere Emissionsquelle ist die Bahnlinie, die in einem Abstand von ca. 200 m nordwestlich verläuft.</p>

	<p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Nachverdichtung geht eine erhöhte Emissionsbelastung durch Hausbrand einher. Hinzu kommen zusätzliche Verkehrsströme in einem bereits von hohen Verkehrsbelastungen betroffenen Innenstadtbereich. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es hinsichtlich der Emissionsbelastung zu Grenzwertüberschreitungen kommt.</p> <p>Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstofffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand).</p> <p>Landschaftsplan, Maßnahmenplan (2004): Der Landschaftsplan trifft keine Empfehlungen für den engeren Planbereich. Jedoch sind für die angrenzende Leipziger Straße Begrünungsmaßnahmen durch Straßenbäume und Fassadenbegrünung vorgesehen.</p>
<p>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</p>	
<p>Insbesondere aufgrund umfangreicher Bestands-Bebauung ist das Gebiet bzgl. der Umweltmedien stark vorbelastet. Eine besondere Qualität ergibt sich allerdings durch den begrünten Innenhof, der wichtige Funktionen für das Lokalklima erfüllt. Weitere Vorbelastungen resultieren u.a. aus Flächenversiegelungen und der angrenzenden stark befahrenen Leipziger Straße (Lärm, Luftschadstoffe).</p>	
<p>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p>	
<p>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 folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzung von Bäumen, • Teilweise Begrünung von Dachflächen, • Insektenfreundliche Außenbeleuchtung, • Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten, • Integration von Nisthöhlen und Fledermauskästen in die Gebäudefassaden, • Tierfreundliche Gestaltung von Zäunen (Ermöglichen von Wanderbewegungen). 	
<p>Alternativenprüfung</p>	
<p>Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und ist einer Inanspruchnahme von bisherigem Landschaftsraum vorzuziehen.</p> <p>Voraussetzung für eine Nachverdichtung ist die Verfügbarkeit einer geeigneten Fläche bzw. die Bereitschaft des Eigentümers zu deren baulicher Entwicklung.</p>	

Dies ist bei dem betreffenden Areal der Fall. Auch der Umstand, dass auf der betreffenden Fläche die bisherige Nutzung als Gärtnerei aufgegeben wurde und somit neue Möglichkeiten einer baulichen Verwertung bestehen, machen den Änderungsbereich besonders geeignet für eine Neubebauung.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)

Auch wenn das Bauvorhaben dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus nationalen und europäischen Richtlinien und Gesetzen resultieren, im B-Plan-Änderungsverfahren zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich sowohl von Fledermäusen, als auch von Vögeln als Lebensraum genutzt wird, so dass mit der baulichen Entwicklung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten. Um dies zu vermeiden wird im B-Plan die Schaffung von Ersatzlebensräumen durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an den Gebäudefassaden festgesetzt.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Die gravierendsten Auswirkungen der Neubebauung bestehen in dem Verlust eines großzügigen, begrünten Blockinnenbereichs. Auch wenn dieser keine besonderen gestalterischen Freiraumqualitäten aufweist, verfügt er dennoch über ein hohes Entwicklungspotenzial als Freizeit- und Erholungsfläche für die Anwohner. Zudem erfüllen die vorhandenen Gehölze klimatische Ausgleichsfunktionen und bieten der heimischen Tierwelt einen Lebensraum inmitten der Stadt.

Allerdings besteht für den Planbereich bereits Baurecht, so dass die geplante Neubebauung bereits vor der nunmehr geplanten B-Plan-Änderung zulässig war. Zudem dient das Vorhaben der Nachverdichtung und ist der Inanspruchnahme von unbebautem Landschaftsraum vorzuziehen.

Das Vorhaben ist daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen.

Fulda, den 29.03.2022
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister