



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Amtliche Bekanntmachung

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Kämmerzell Nr. 4 „Nördlich Pflingstweide“

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 25.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Gleichzeitig wurde die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 5,3 ha und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Kämmerzell:

Flurstücke 92 (Gerloser Weg), 93/1, 93/3, 93/4, 94 (Dietershaner Weg), 95, 18/1, 18/2 und in Teilen die Flurstücke 21, 27, 46 (Veilchenstraße), 66 (Geranienstraße) und 74 (Lilienstraße), alle Flur 7.

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Abbildung ersichtlich:



Eine externe Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffes in die Natur, befindet sich 300 Meter nördlich des Neubaugebietes und betrifft das Flurstück 21, Flur 7, ebenfalls Gemarkung Kämmerzell. Weitere vier externe Kompensationsflächen werden zur Ausgleichsberechnung aus dem Ökoko-Konto der Stadt Fulda herangezogen und betreffen folgende Flurstücke:

- Gemarkung Fulda, Flur 11, Flurstück 54/1 tlw.
- Gemarkung Istergiesel, Flur 1, Flurstücke 75 und 223 tlw.
- Gemarkung Kämmerzell, Flur 9, Flurstück 5/1
- Gemarkung Gläserzell, Flur 2, Flurstück 11



Bereits vor 25 Jahren wurde ein Bauleitplanverfahren für die zu entwickelnde Fläche begonnen. Allerdings konnten damals nicht alle betroffenen Flurstücke ins Eigentum der Stadt Fulda überführt werden. Da für das Stadtgebiet weiterhin eine Nachfrage nach Grundstücken in Fuldas Norden besteht, soll diese Fläche, die sich mittlerweile im Eigentum der Stadt Fulda befindet, für eine Neubebauung entwickelt werden.

Es sollen ca. 53 Grundstücke entstehen. Geplant sind 38 Doppelhaus- und 15 Einzelhausgrundstücke.

Um den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden und die Energieversorgung des Neubaugebietes zu sichern, ist in den Bebauungsplan ein Energiekonzept integriert worden, das neben einer Solarthermie-Anlage ein Pellets-Heizkraftwerk vorsieht. Um die Frischluftzufuhr zu fördern, durchzieht eine 20 m breite Parkanlage das Neubaugebiet. Daneben dient diese Fläche der Retention und der Freizeitnutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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

• **Schutzgut Mensch:**

Es sind keine dauerhaften relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar kann es durch den Bau neuer Wohnhäuser zu einem leichten Anstieg des Anliegerverkehrs im angrenzenden Wohngebiet kommen, dieser sollte aber nicht über das übliche Maß hinausgehen. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine besonderen Emissionsquellen.

• **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

An der östlichen Grenze des Bebauungsplans am Dietershaner Weg (Flur 7, Flst. 93) befindet sich ein kleines Sandsteindenkmal mit Kreuzaufsatz. Dieses soll erhalten bleiben. Östlich grenzt laut Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal an das geplante Bebauungsgebiet an. Dieses liegt teilweise in der als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Fläche. Hier erfolgen keine Eingriffe in den Boden.

• **Schutzgut Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes:**

Durch das Bauvorhaben gehen überwiegend Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit verloren. Es handelt sich überwiegend um Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland). Kleinflächig kommen Wiesen-/Feldraine, artenarme Gräben und geschotterte Feld- und Wirtschaftswege vor. Geschützte oder invasive Arten wurden nicht erfasst. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt und des Artenschutzes spielt das Plangebiet keine Rolle, es erfolgte kein Nachweis von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. 60 m östlich des Plangebietes fand sich das Revier einer Feldlerche. Dieses wird wahrscheinlich aufgrund der Stör- und Silhouettenwirkung aufgegeben werden.

• **Schutzgut Boden:**

Die geplante Überbauung und Versiegelung führt zum Verlust von Braunerden mit einer mittleren Ackereignung; insgesamt weisen die natürlichen Bodenfunktionen aktuell einen geringen Funktionserfüllungsgrad auf. Die natürliche Erosionsgefährdung reicht je nach Standort von sehr hoch bis extrem hoch. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wurde in einem gesonderten Gutachten ermittelt (Schnittstelle Boden, 2023).

• **Schutzgut Wasser:**

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer, 75 m südlich fließt der Bocksbach. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zur Ableitung des Oberflächenwassers von Gräben flankiert. Die Grundwasserleitfähigkeit wird im Plangebiet mit mäßig angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit und die Grundwassererergiebigkeit sind als mittel eingestuft. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet. Durch das Bauvorhaben werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht.

• **Schutzgut Klima:**

Im Flächennutzungsplan wird der östliche Teil als Fläche einer Klimafunktionsfläche dargestellt. Auf landwirtschaftlichen Freiflächen bildet sich bei strahlungsarmen Wetterlagen Kaltluft, welche der Hangneigung folgend Richtung Siedlungsgebiet abfließt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes ist mit keinem Einfluss auf das Klima zu rechnen. Mögliche Effekte werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken.

• **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholung:**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der landschaftlichen Vielfalt mit Wald und Offenlandflächen sowie Heckenzügen und einer großen Obstwiese. Der nördliche Rand des Plangebietes öffnet einen weiten Blick auf Kämmerzell und das Fuldata. Das Plangebiet selbst umfasst landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen am Siedlungsrand von Kämmerzell, welche aufgrund der Kleinräumigkeit und der strukturellen Armut für die Naherholung selbst eine untergeordnete Rolle spielt. Bei hinreichender Ein- und Durchgrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

• **Schutzgut Fläche:**

Der Geltungsbereich umfasst rund 5,3 ha. Bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 dürfen rund 2 ha (inkl. Verkehrsflächen und Infrastrukturfächen) versiegelt werden, diese gehen für die Entwicklung der Schutzgüter weitgehend verloren. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan sieht den westlichen Teil des Plangebietes bereits als Siedlungsfläche vor. Der größte Teil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

• **Wechselwirkungen:**

Im Gebiet sind aufgrund der Hanglage vor allem die Wechselbeziehungen zwischen Relief, Boden, Vegetation/Bodennutzung und Lokalklima (tagsüber Erwärmung, nachts Kaltluftbildung und -abfluss) sowie zwischen Boden/Relief und Grundwasser (Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

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

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der PGNU zum Bauentwicklungsgebiet „Nördlich der Pflingstweide“ (2016, 2020).
- Schnittstelle Boden (2023): Fachbeitrag zum Schutzgut Boden

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

- RP Kassel, Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz mit Hinweisen zum Bodenschutz
- RP Kassel, Dez. Kommunales Abwasser, Wassergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz mit Hinweisen zur Einleitung von Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Bocksbach.
- Kreis Ausschuss des Landkreises Fulda – Bauen und Wohnen – mit Hinweisen zur sparsamen Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- OsthessenNetz mit Hinweisen zur umweltverträglichen Straßen- und Außenbeleuchtung.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme des Ortsbeirates Kämmerzell mit Hinweisen zu Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie der Gefahrenabwehr bei Starkregenereignissen abgegeben.

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

23.11.2023 bis 29.12.2023

statt.

Während dieser Zeit werden der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und Bestandsplan Biotoptypen, die Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge, das Bodenschutzgutachten sowie die eingegangenen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Belangen im Internet veröffentlicht und zusätzlich beim Magistrat der Stadt Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Bürgerbüro, zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Donnerstag	von 08:00–18:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00–12:00 Uhr
Freitag	von 08:00–15:00 Uhr
und Samstag	von 09:00–12:00 Uhr,

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

Alle Unterlagen sind während der Veröffentlichungsfrist im Internet unter

<http://www.bauen-fulda-stadt.de>

einsehbar. Wir bitten, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Ein entsprechender Verweis auf diese Seite erfolgt auch im Bauleitplanungssportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/d-f>

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können während der Veröffentlichungsfrist elektronisch an stadtplanung@fulda.de übermittelt werden bzw. schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Sprechzeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Stadtplanungsamt – vorgebracht werden:

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