

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

BauNutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenerverordnung 1990 **PlanZv** vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I, S. 2542)

Gesetz über die Umweltprüfung **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I, S. 892)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I, S. 429)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72.80)

**Planzeichenerklärung**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

■ Flächen für Gemeinbedarf

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

①② Geschossflächenzahl, Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

OK 20,00m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

TH 17,50m Traufhöhe oder OK-Attika oberstes Vollgeschoss als Höchstmaß

FH 14,50m Firsthöhe als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 20 BauNVO)

--- Baugrenze

9 geschlossene Bauweise

▲ nur Hausgruppen zulässig

**4. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

▼ Einfahrt

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

■ öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

**6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

■ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

■ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● anzapflanzende Bäume

● zu erhaltende Bäume

●● anzapflanzende kleinkronige Bäume/ Boskett

**8. Sonstige Planzeichen**

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

■ Umgrenzung der Flächen, die im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandorte gekennzeichnet sind.

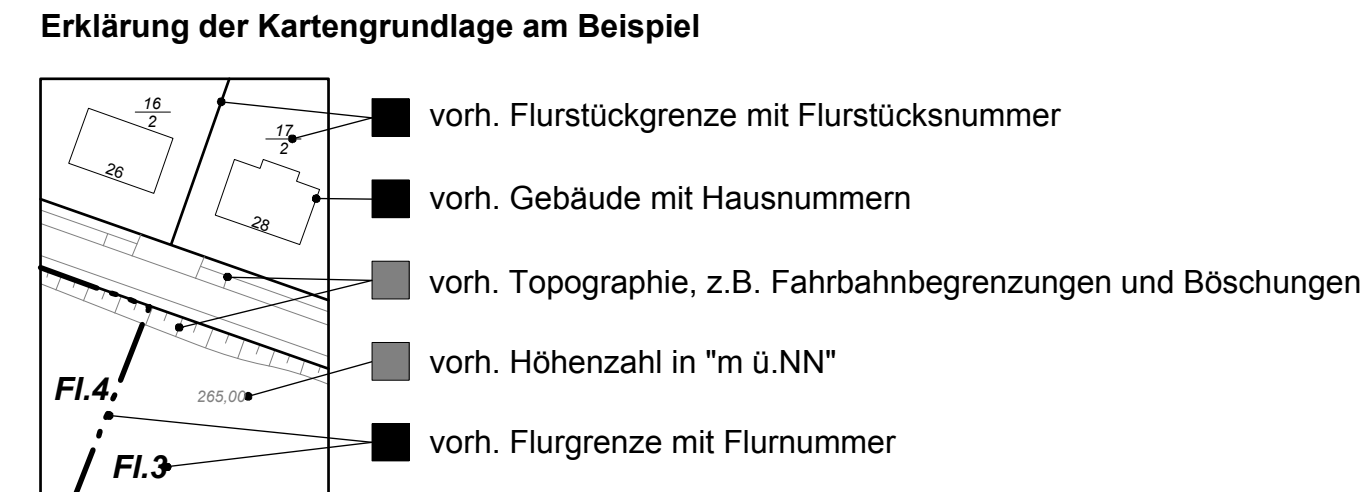
■ Umgrenzung der Flächen, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Din 4109 erforderlich sind.

LPB IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

● Einrichtung für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

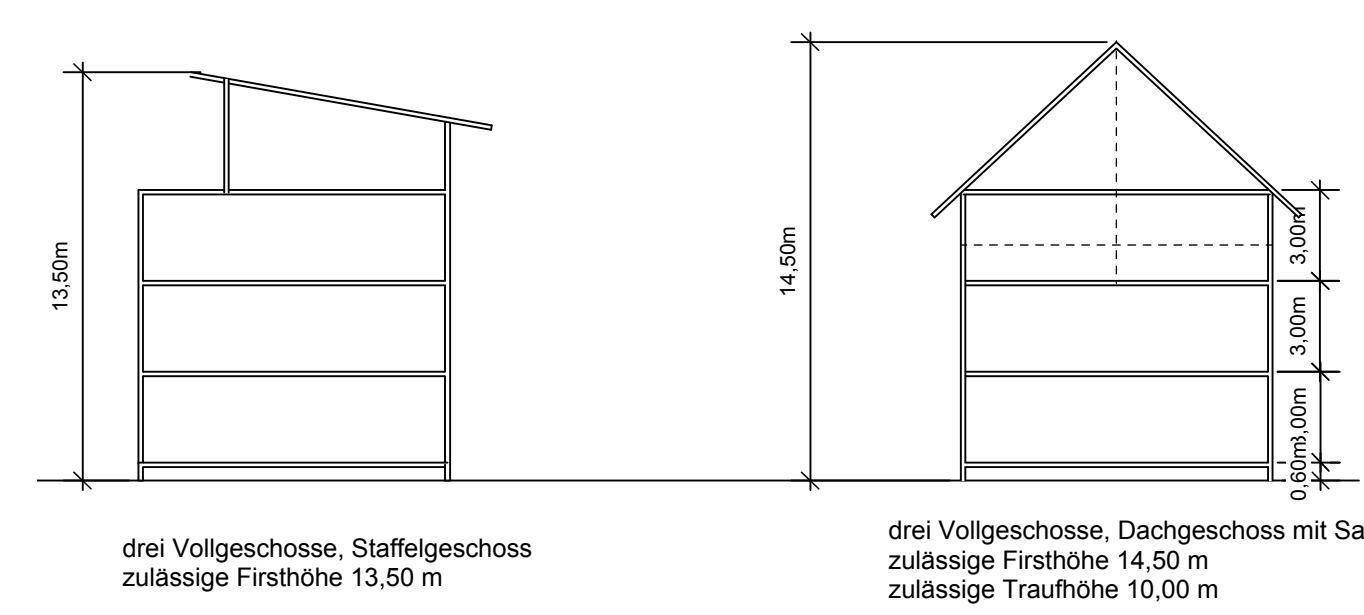
**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelanlagen sowie eine Gesamtanlage, die in die Hessische Denkmalschutzliste eingetragen sind. Diese sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Maßnahmen an Einzelanlagen und Gesamtanlagen oder im direkten Umfeld solcher Anlagen bedürfen nach § 16 HDschG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Aufgrund der seit langer Zeit bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung des Areals ist eine Belastung des Bodens im gesamten Plangebiet mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Werden im Bebauungsplangebiet Eingriffe in den Boden vorgenommen, so wird empfohlen, die Bauflächen hinsichtlich ihrer industriell-gewerblichen Vornutzung zu untersuchen und das Altflächeninformationssystem (ALTIS) des Landes Hessen einzusehen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde, das Regierungspräsidium Kassel zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 8 BodSchV) sind zu beachten. Bei allen Eingriffen in den Boden im Bereich der als „Altstandorte“ gekennzeichneten Flächen ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 in Bad Hersfeld zu beteiligen.
- Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern unbedingt 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.
- 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.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisrausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
- Der Boden ist durch historische Bebauung und Einbeugung anthropogen verändert. Außerdem ist das Grundwasser unter den überlagernden Schichten gespannt. Aus diesem Grunde werden objektorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.
- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.



**Kartengrundlage Topographie**  
 Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

**Schnitt für III-geschossige Gebäude mit MI 2, MI 3 und MI 6 Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß**



**Textliche Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, §6, §7 BauNVO)**
- 1.1 Kerngebiet (§7 BauNVO):
- Im Kerngebiet MK sind ausschließlich im Erdgeschoss Verkaufsfächen mit Ausnahme der Sortimente Bücher, Bekleidung, Schuhe und Sport zulässig.
  - Im Kerngebiet MK sind Wohnungen allgemein zulässig.
  - Im Kerngebiet MK sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
    - Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (Nr. 2).
    - Tankstellen (Nr. 5)

- 1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO):
- Im Mischgebiet MI sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
    - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5),
    - Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und
    - Tankstellen (Nr. 7)
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- 1.3 In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
- 1.4 Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.
- 1.5 Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen, Traufhöhen, Firsthöhen und für die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Gelände-niveau an der Seite der Haupteinfahrt des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles. Für die Gebäude entlang der Dalbergstraße gilt die Dalbergstraße als Haupteinfahrt.
- 1.6 In dem als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnetem Gebiet beiderseits der Florengasse und des Duume kann in Ausnahmefällen, wenn der Grundstückszuschnitt dies erforderlich macht, die festgesetzte GRZ und GFZ bis zu einem Maße von GRZ 1,0 und GFZ 2,0 überschritten werden.

**2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 2.1 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1 Stellplatz je Wohnfläche festgesetzt.
- 2.3 Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein einheimischer und standortgerechter Baum als Hochstamm, Mindestgröße 14-16 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von ausreichender Größe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.4 Ausnahmsweise sind statt der den Stellplätzen zugeordneten Baumpflanzungen auch alternative Grünflächenkonzepte z.B. mit heimartigen Anpflanzungen zulässig. Die Grünflächenqualität ist in einer qualifizierten Freiflächenplanung nachzuweisen.
- 2.5 Ebenfalls, nicht überdeckte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitflügeligen Pfaster, Kassenflügelplaster, Schotterrasen, wasserdurchlässigen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.
- 2.6 Die Geschossfläche von Garagengeschossen wird gemäß § 21 a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro-räume
IV	65 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

**4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

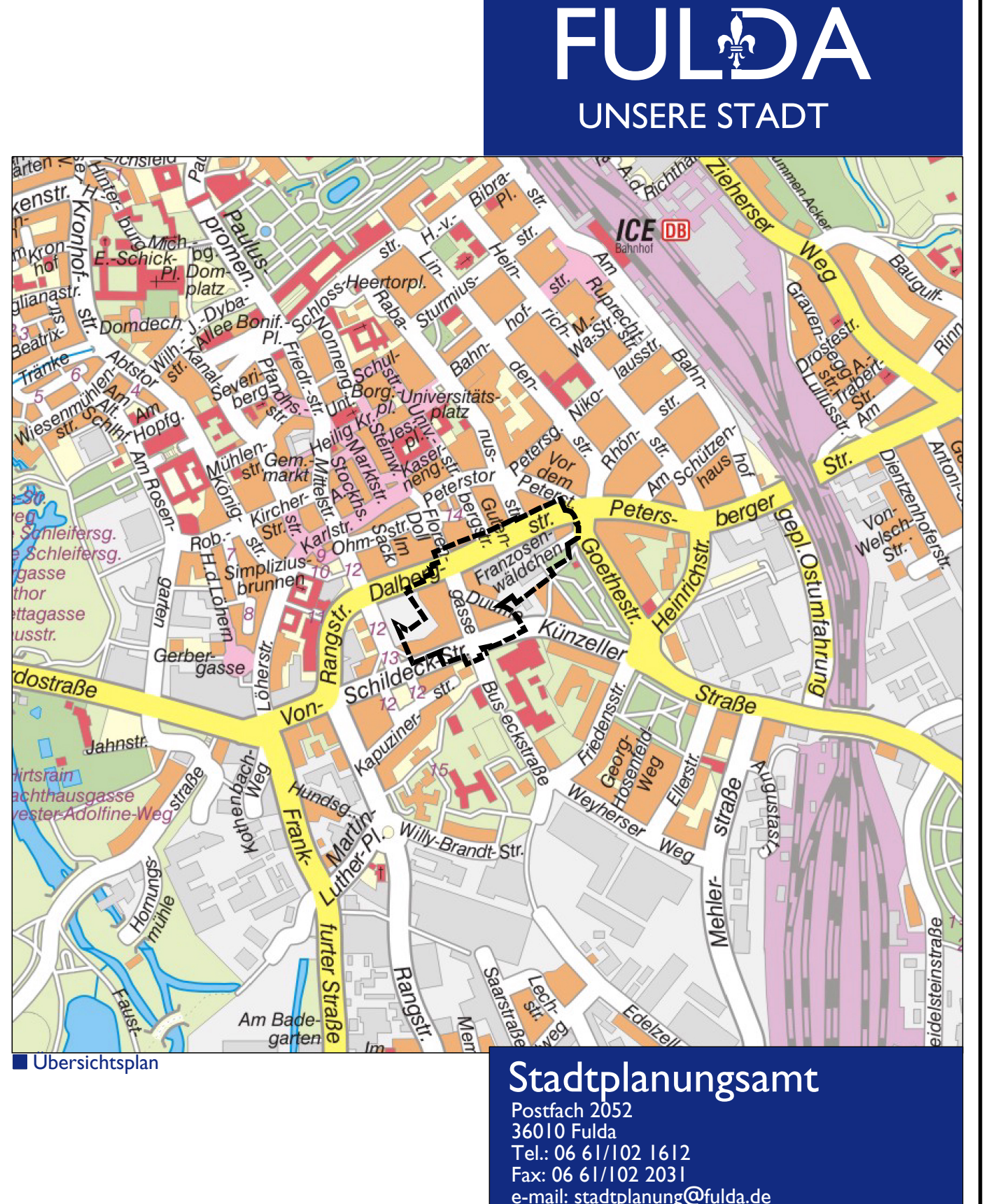
- 4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäumearten zu ersetzen.
- 4.2 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Der Mindeststammumfang beträgt 16 - 18 cm in 1 m Höhe.
- 4.3 Die Dicke der Vegetationsschicht bei den anzupflanzenden kleinkronigen Bäumen/Bosketten muss mindestens 80cm betragen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig.

**Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

- 5 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 5.1 Die Dächer sind als Satteldächer, Puttdächer, flach geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt:
- für Satteldächer 38°-45°,
  - für einseitig geneigte Dächer: höchstens 15°
  - für Flachdächer höchstens 6°.
- 5.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Gebäude in den Farben rot, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.
- 5.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
- 5.4 Bei Hausgruppen sind die Dächer einheitlich zu gestalten.
- 5.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind mindestens zu 70 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mindestens 12 cm betragen. Im Falle von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen entfällt die Verpflichtung zur Begrünung für diesen Bereich.
- 5.6 Im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage und der Einzeldenkmale gilt 5.1- 5.4 nicht. Die Dachform und Dachfarbe ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gürndernisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag beizulegen ist.
- 6.2 Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfäche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Bei Grundstück mit weniger als 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfäche kann auf die Baumpflanzung verzichtet werden.

**Verfahrensvermerke**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses am 28.02.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2011 in der Fuldaer Zeitung	des Aufstellungsbeschlusses am 26.03.2011 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 18.08.2014	Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)
<b>INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT</b>	<b>INFORMATION DER BEHÖRDEN</b>
Der Ferner für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 04.07.2011 bis 04.08.2011 zur Einsichtnahme aus	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2011 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Fulda, den 18.08.2014	Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)
<b>OFFENLEGUNG</b>	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b>
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 23.12.2011 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.2011 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 18.08.2014	Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)
<b>ERNEUTE OFFENLEGUNG</b>	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b>
Die erneute Offenlegung des Entwurfes wurde am 25.09.2012 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2012 über die erneute Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 18.08.2014	Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)
<b>ERNEUTE OFFENLEGUNG</b>	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b>
Die erneute Offenlegung des Entwurfes wurde am 16.07.2013 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 24.07.2013 bis 26.08.2013 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2013 über die erneute Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 18.08.2014	Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	<b>RECHTSKRAFT</b>
durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2014	Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 29.07.2014 rechtskräftig.
Fulda, den 18.08.2014	Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Siegel) (Oberbürgermeister)



**Stadtopferungsamt**  
 Postfach 2052  
 99010 Fulda  
 Tel.: 06 61/102 1612  
 Fax: 06 61/102 2031  
 e-mail: stadtopferungsamt@fulda.de

**Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 174 "Gebiet zwischen Florengasse und Franzosenwäldchen, Teilbereich A"**

■ Maßstab 1:1000

■ Zeichen AK MB / AK

■ Datum 03.06.2014 03.06.2014

© Stadt Fulda, 2014. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Fulda.

# Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 174 „Bereich zwischen Florengasse und Franzosen- wäldchen, Teilbereich A“

Begründung einschließlich Umweltbericht



**Juni 2014**

## **TEIL I BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemein**

#### **1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 174 liegt in der Innenstadt zwischen der Dalbergstraße, der Von-Schildeck-Straße und dem Franzosenwäldchen und ist Teil der Masterplanung „südliche Innenstadt“.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 174 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers geschaffen werden. Insbesondere soll hier Wohnraum für Familien mit Kindern und ältere Menschen entstehen.

#### **1.2 Planverfahren**

Es wird das zwei-stufige Bauleitplanverfahren angewendet mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), (2) und 4 (1), (2) BauGB.

Nach der frühzeitigen Beteiligung im Juli und August 2011 wurde das Plangebiet in Teilbereich A und B unterteilt. Nur Teilbereich A wird zum jetzigen Zeitpunkt weitergeführt. Teilbereich B soll, sobald alle städtebaulichen Randbedingungen geklärt sind, ebenfalls weitergeführt werden.

#### **Interessenbekundungsverfahren für das Flurstück 725/15**

Die Stadt Fulda hat im Sommer 2012 ein Interessenbekundungsverfahren für das Flurstück 725/15 (ehemaliges LZB-Grundstück) durchgeführt.

In der ersten Stufe wurde in der örtlichen Presse (FZ) das Grundstück ausgeschrieben und Investoren aufgefordert, ihr Interesse zu bekunden. Darauf sind fristgerecht sieben Bewerbungen von Investoren eingegangen. In der zweiten Stufe wurde die Erarbeitung eines konkreten Entwurfes mit Plänen im Maßstab 1:200 verlangt. Zum Abgabetermin am 24.09.2012 haben fünf Interessenten die geforderten Unterlagen fristgerecht eingereicht.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda hat eine Empfehlung abgeben, welche Entwürfe weiter bearbeitet werden sollen. Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus unabhängigen Fachleuten aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur und Landschaftsplanung zusammen. Als beste Arbeit bezeichnete der Gestaltungsbeirat den Entwurf der Fa. Werner, gefolgt von dem Entwurf der Investorengemeinschaft HKMV. Beiden Arbeiten bescheinigte der Gestaltungsbeirat großes Potential für die weitere Entwicklung und hält sie für umsetzungswert.

Nach Abwägung aller Kriterien hat die Stadt Fulda beschlossen, den Entwurf der Firma Werner Holding dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Da dieser Entwurf nicht den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanentwurfs entsprach, ist eine erneute Offenlegung im Sommer 2013 durchgeführt worden.

#### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Fuldaer Innenstadt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:



## 2.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert in Teilen den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 „Florengasse“. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 174 „Gebiet zwischen Florengasse und Franzosenwäldchen Teilbereich A“ ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 in diesem Bereich verbunden.

## 2.5 Sonstige Satzungen

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

### Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine anderen Aussagen treffen (z. B. Dachform).

## 2.6 Masterplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Masterplanung „Südliche Innenstadt“.

Die Masterplanung „Südliche Innenstadt“ wurde im Jahr 2005 im Auftrag der Stadt Fulda erarbeitet und von den Gremien der Stadt Fulda beschlossen.

Ziel der Masterplanung ist die städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung der 'Südlichen Innenstadt'. In direkter Anknüpfung an die Kernstadt sollen hier die einzelnen, z. T. sehr heterogenen Areale in ihrer Funktionsfähigkeit geordnet und unter Berücksichtigung standortspezifischer Potenziale und Charakteristika weiterentwickelt sowie mit der Kernstadt stärker verknüpft werden.



Die Masterplanung sieht in diesem Bereich ein gemischt genutztes städtisches Quartier vor, für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen mit einer IV-V geschossigen Bebauung entlang der Dalbergstraße. Das Quartier soll für Fußgänger durchlässig sein.

Der Bebauungsplan entspricht der Weiterentwicklung der Masterplanung. Die Hauptbaumassen orientieren sich zur Dalbergstraße. Damit wird die Quartiersfront zur Dalbergstraße weitgehend geschlossen und das Quartiersinnere vom Verkehrslärm abge-

schirmt. Eine Nutzungsmischung von Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzung ist geplant. Auch eine fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers ist vorgesehen.

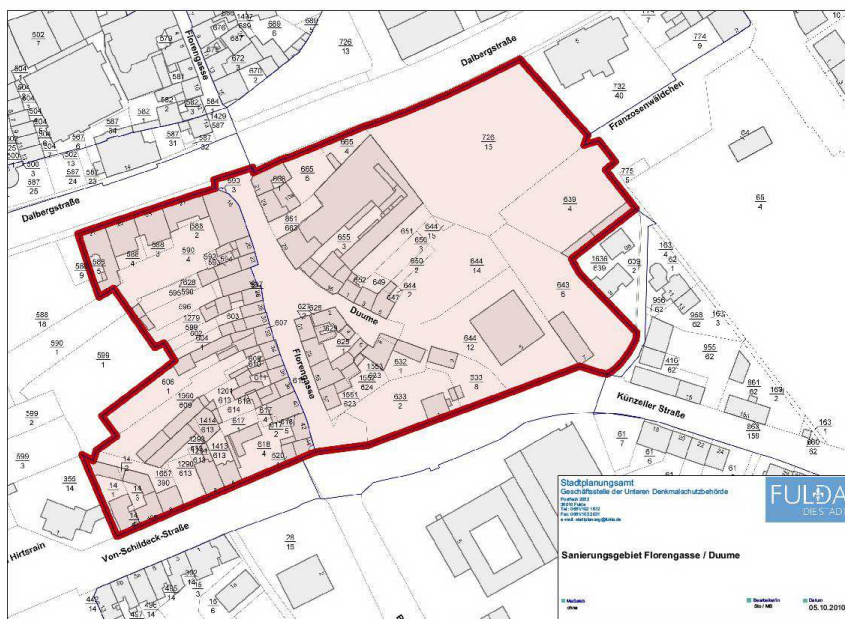
Im Bereich des Flurstücks 725/15 (ehemaliges LZB-Grundstück) weicht der Bebauungsplan mit dem vorgelegten Entwurf bezüglich der Geschossigkeit von der Masterplanung ab. In einem der vier Angebote der Masterplanung wird die Dalbergstraße mit giebelständigen Gebäuden zum Straßenraum hin geöffnet, um eine bessere Verzahnung mit der Innenstadt zu erreichen, allerdings mit viergeschossigen Gebäuderiegeln. Die vom Gestaltungsbeirat, den Gremien und der Denkmalbehörde bescheinigte hohe architektonische und städtebauliche Qualität des Entwurfs der Firma Werner rechtfertigt diese Abweichung vom Masterplan (siehe unter 1.2 Interessenbekundungsverfahren). Die geplante Bebauung mit dem durchgängigen Sockelgeschoss entfaltet eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegende Bebauung.

## 2.7 Sanierungsgebiet

Für das Gebiet Florenzgasse/Duume wurde eine „Vorbereitende Untersuchung“ nach § 141 BauGB erstellt, um die Eignung als Sanierungsgebiet zu klären. Im Dezember 2010 wurde die Sanierungssatzung beschlossen und im Januar 2011 rechtskräftig.

Ziel der Sanierung ist die Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Insbesondere werden folgende Ziele festgelegt:

- Das Sanierungsgebiet soll in seiner Funktion als attraktiver Standort für innerstädtisches Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und –schichten und besonders für Familien sozialverträglich aufgewertet werden.
- Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollen zulässig sein
- Die Baustruktur im Bereich Florenzgasse und Duume soll erhalten bleiben
- Vorhandene Gebäude mit noch intakter oder erhaltenswerter Bausubstanz sollen instand gesetzt und modernisiert werden.
- Die Industriebrachflächen und Baulücken sollen durch angepasste Bebauung neu bebaut und geschlossen werden.
- Das Wohnumfeld soll kindgerecht und barrierefrei gestaltet werden.
- Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes soll verbessert werden.
- Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen und Tiefgaragen ist wünschenswert.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets Florenzgasse / Duume

## 2.8 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage „südliche Florengasse“ umfasst die ehemalige südliche Vorstadt Fuldas, die im späten Mittelalter als Obere Florengasse von der noch im Stadtgebiet gelegenen Unteren Florengasse durch Stadtmauer, Graben und Florentor getrennt war. Obwohl die historische Bebauung der Florengasse durch Um- und Neubauten erheblich gestört ist, lässt sich der spezifische Charakter einer urwüchsigen Fuldaer Vorstadtstraße noch deutlich ausmachen. Aus sozial- und stadtbaugeschichtlichen Gründen ist daher die Gesamtanlage im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten.

*aus: Denkmaltopographie, Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen Stadt Fulda, 1992*

## 2.9 Gutachten

### Verkehrsgutachten

Zur Untersuchung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die Entwicklung des neuen Mischgebiets insbesondere bezüglich der B 458 (Dalbergstraße) und der L 3377 (Künzeller Straße) wurde ein Verkehrsgutachten zur Verkehrserschließung vom Büro „Verkehr 2000 Ahner und Münch“, Weimar 06.06.2011 erstellt.

Es wurden vier Varianten bearbeitet, zwei mit Durchstich Dalbergstraße - Künzeller Straße und zwei ohne diesen Durchstich.

Variante 1:

Durchstich Dalbergstraße- Künzeller Straße, Einbahnstraße Florengasse Richtung Süd

Variante 1a:

Durchstich Dalbergstraße- Künzeller Straße, Einbahnstraße Florengasse Richtung Nord

Variante 2:

Anbindung Dalbergstraße (kein Durchstich), Einbahnstraße Florengasse Richtung Süd

Variante 2a:

Anbindung Dalbergstraße (kein Durchstich), Einbahnstraße Florengasse Richtung Nord

Abschätzung des Verkehrsaufkommens:

Aufgrund des städtebaulichen Entwurfs und der Ausnutzungsziffern im Bebauungsplan werden folgende zusätzliche verkehrswirksame Nutzungen unterstellt:

- Rund 100 Wohnungen
- Ca. 6500 m<sup>2</sup> BGF gewerbliche Nutzung.

Aus der zusätzlichen Nutzung ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rund 1200 Kfz-Fahrten/24 Stunden. Hierbei wurde die in Zukunft möglicherweise entfallende Nutzung im Sinne einer Maximalbetrachtung nicht abgezogen.

Ergebnis:

Insgesamt bleibt das Verkehrsaufkommen bei allen Varianten in einem begrenzten Umfang. Durch die Einschränkungen in den zusätzlichen Abbiegebeziehungen kann auf weitergehende bauliche Maßnahmen verzichtet werden.

Bei Durchbindung der Gutenbergstraße kann gebietsfremder Verkehr nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Anbindung und Erschließung des Gebiets erfolgt allerdings relativ flexibel in die verschiedenen Richtungen.

Mit der Anbindung nur an die Dalbergstraße und die Goethestraße (jeweils nur rechts rein, rechts raus) treten Mehrwegslängen für die Fahrtbeziehungen (z.B. Blockumfahrung) auf. Gebietsfremder Verkehr wird allerdings konsequent ausgeschlossen.

Das Drehen der zulässigen Fahrtrichtung in der südlichen Florengasse verlagert Verkehr auf andere Fahrtrouten. Bei Variante 1 mit Durchbindung Gutenbergstraße muss dann auch mit einem geringen Teil gebietsfremden Verkehrs gerechnet werden.

Das Drehen der Einbahnstraße in Kopplung mit dem Verzicht auf die Durchbindung bindet im Vergleich der untersuchten Varianten am meisten Verkehr auf die Dalbergstraße.

Aus verkehrlicher Sicht wird der Variante 1 – Durchbindung der Gutenbergstraße mit Einbahnstraße Florengasse wie im Bestand - der Vorzug gegeben.

Die ermittelten Verkehrsbelastungen lassen bei allen Varianten für die maßgebende Spitzenstunde keine verkehrstechnisch relevanten Probleme an den Knotenpunkten entlang der Hauptverkehrsstraßen erwarten.

### Schalltechnisches Gutachten

In der Trägerbeteiligung wurde gefordert, die Lärmbelastungen entlang der Dalbergstraße (B 458) und der Künzeller Straße (L 3377) durch den vorhandenen Verkehr genauer zu untersuchen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde vom Büro „GSA Limburg GmbH“ aus Limburg erstellt: „Gutachterliche Stellungnahme P 12027“.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass entlang der Dalbergstraße tagsüber ein Beurteilungspegel von 71 dB(A) und nachts von 65 dB(A) auftritt. Auch entlang der Künzeller Straße werden Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Die gemäß DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 und nachts 55 dB(A) werden somit überschritten. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich V bzw IV.

Es werden daher passive bauliche Schallschutzmaßnahmen bei den geplanten Gebäuden erforderlich. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für Außenbauteile betragen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		Erf. R`w,res des Außenbauteils in dB	
IV	65 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich IV und V wird darüberhinaus empfohlen, bei Schlafräumen /Kinderzimmern zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen.

In den Lärmpegelbereichen II und III kann die erforderliche Schalldämmung mit den schon aus Wärmeschutzgründen eingesetzten Fensteranlagen erreicht werden. Hier werden im Allgemeinen keine besonderen konstruktiven Aufwendungen erforderlich.

Durch die fortschreitende Bebauung treten Gebäudeabschirmungen für zurückgezogene Fassadenabschnitte/Baufelder auf, sodass hier geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind. Im Rahmen der Objektplanung können durch ergänzende schalltechnische Berechnungen die konkreten Belastungen ermittelt werden oder – nach dem Verfahren der DIN 4109 - die zu erwartende Gebäudeabschirmung pauschal ohne besonderen Nachweis



- bei offener Bauweise um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bauweise und in Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen. Als Dimensionierungsgrundlage können die in der Darstellung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche herangezogen werden.



### 3 Heutige Situation

#### 3.1 Städtebau und Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt und ist Teil der gründerzeitlichen Stadterweiterung, die hier zur sukzessiven Ansiedlung von Produktionsbetrieben und Solitärbauten führte. Im Laufe der letzten 20 Jahre sind die Produktionsbetriebe aufgegeben und deren Bausubstanz teilweise abgebrochen worden. Ein neues viergeschossiges Klinikgebäude entstand 2007 in der Dalbergstraße 5, an der Ecke Dalbergstraße/Goethestraße befindet sich eine Tankstelle. An der Künzeller Straße sind ein Computer und Softwarehandel, dahinter zwei Wohngebäude und ein Getränkemarkt vorhanden.

Im Bereich Florenngasse/ Duume befindet sich eine kleinteilige verdichtete innerstädtische Bebauung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Die traufständigen Gebäude auf den meist schmalen Grundstücken sind zwei- bis dreigeschossig und besitzen ein Satteldach. Die hinteren Grundstücksbereiche werden überwiegend als Stellplätze oder Garagen genutzt. Es ist ein Mangel an nutzbaren privaten Gärten zu erkennen. Der Bereich unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalschutz.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets an der Ecke Brauhausstraße/ Dalbergstraße hat ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Baurecht für die „Dalberghöfe“ geschaffen. Hier entsteht ein Gebäudekomplex mit einem Lebensmittelmarkt, Gewerbeflächen und Wohnungen.

Luftbild  
Die Gebäude der Firma Weisensee sind bereits abgebrochen



Blick in die Florenzgasse



Florenzgasse



Duume



Gasthaus zur Eintracht



### 3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist im Norden von der Dalbergstraße, im Süden von der Von-Schildeck-Straße erschlossen. Die Florengasse verläuft in Nord-Süd-Richtung und verbindet diese beiden Straßen.

Die nördlich verlaufende Dalbergstraße übernimmt als Bundesstraße (B 485) die Haupterschließung der Kernstadt sowie die Durchführung des in Ost-West-Richtung fließenden Verkehrs zwischen Rhön und Vogelsberg. Auch die südlich angrenzende Von-Schildeck-Straße hat als Landesstraße (L 3377) eine Haupterschließungsfunktion, insbesondere für die Anbindung der Gemeinden Künzell und Eichenzell an die Fuldaer Innenstadt. Insbesondere die Dalbergstraße entfaltet eine starke Barrierewirkung für den Fußgängerverkehr zwischen Altstadt und Stadterweiterung. Der östliche Bereich des Plangebietes besitzt keine öffentliche innere Erschließung. Bei einer kleinteiligeren zukünftigen Nutzung werden hier zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich.

#### ÖPNV

In den umgebenden Straßen des Planbereichs sind drei Bushaltestellen vorhanden. Die Haltestelle Brauhausstraße in der Brauhausstraße wird von den Buslinien 4 und 9, die Haltestelle Florengasse in der Künzeller-/ Von-Schildeck-Straße von der Linie 9 sowie die

Haltestelle Dalberg von den Buslinien 1, 5, 7 angefahren. Dadurch ist der Planbereich optimal an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, insbesondere die zentralen Umsteigepunkte ZOB und Stadtschloss werden erreicht. Ebenso besteht eine gute Anbindung der benachbarten Ortsteile sowie der Nachbargemeinde Petersberg.

### **Ruhender Verkehr**

Der schmale Straßenraum von Florengasse und Duume führt in Verbindung mit der geschlossenen Blockrandbebauung zu einem knappen, überwiegend gebührenpflichtigen Angebot von Stellplätzen im öffentlichen Raum. Der generelle Parkdruck in Zentrumsnähe hat dazu geführt, dass fast alle anfahrbaren privaten Freiflächen als Stellplätze befestigt und zum Teil an Nutzer außerhalb des Plangebietes vermietet sind. Die Nutzung der privaten Stellplätze für gebietsfremde Nutzer ist eine Beeinträchtigung der Qualität des Wohnstandortes.

### **Altlasten**

Aufgrund der dichten Bebauung, dem hohen Versiegelungsgrad und industrieller Vornutzungen bestehen erhebliche Vorbelastungen des Bodens. Hierzu wurden verschiedene umwelttechnischen Untersuchungen erstellt und Dekontaminationen durchgeführt. Bei folgenden Grundstücken ist die Altlastensanierung unter Einbeziehung des staatlichen Umweltamtes abgeschlossen:

- Dalbergstraße 17 (LZB-Grundstück)
- Florengasse 29-35 (Weisensee-Grundstück)
- Franzosenwäldchen 10 (Brähler + Nüchter-Grundstück)

Genauere Angaben dazu finden sich im Umweltbericht unter Punkt 2.4 Boden.

## **4 Ziele der Planung**

### **4.1 Städtebau**

Das Plangebiet soll in seiner Funktion als attraktiver Standort für innenstadtnahes Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe sowie kleinteiligen Einzelhandel sozialverträglich stabilisiert und entwickelt werden. Auf dem östlichen Teilbereich ist neben der Intensivierung der Wohnfunktion auch die Entwicklung größerer Dienstleistungsflächen an der Dalbergstraße erwünscht.

#### **Städtebauliche Struktur**

Die vorhandenen geschlossenen Raumkanten in Florengasse, Duume, Dalbergstraße und Von-Schildeck-Straße sollen erhalten und in Bereich von Brachen und Baulücken durch Neubebauung ergänzt werden.

#### **Nutzungsstruktur**

Die Entwicklung der Wohnfunktion steht im Gesamtquartier im Vordergrund. Gewerbliche Nutzungen sollen sich auf die Erdgeschossbereiche beschränken. Entlang der Dalbergstraße sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsunternehmen in den Obergeschossen möglich. Eine möglichst geschlossene, mindestens vier-geschossige Bebauung entlang der Dalbergstraße soll eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegende Bebauung entfalten.

#### **Verkehr**

Eine neue Erschließungsstraße, die von der Dalbergstraße zum Franzosenwäldchen und zur Künzeller Straße führt ist geplant. Die Zufahrt über die Dalbergstraße erfolgt lediglich

als Rechtsabbieger. Eine Möglichkeit, aus der neuen Erschließungsstraße links abzubiegen wird nicht geschaffen.

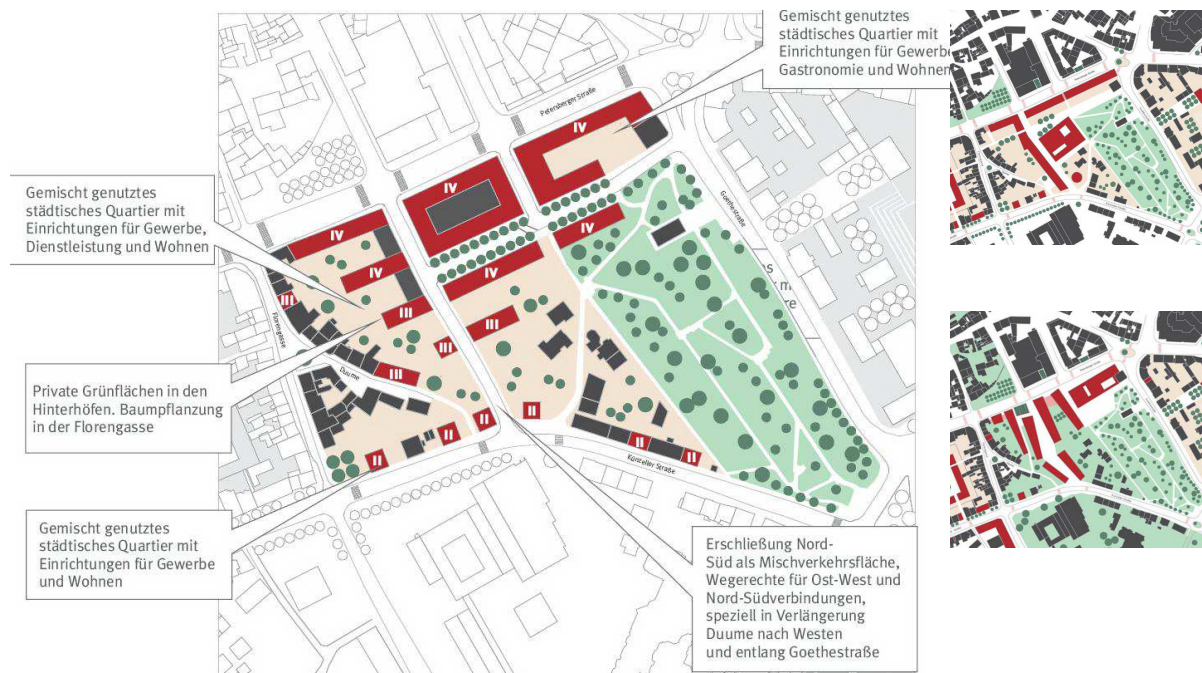
## 4.2 Entwicklungsziele der Freiraumplanung

Hinsichtlich des Plangebietes bestehen folgende freiraumplanerische Zielsetzungen:

- Eine fußläufige Vernetzung des Gebietes durch die Schaffung neuer Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung und vom Duume zur Künzeller Straße soll hergestellt werden.
- Der Erhalt sowie Ergänzung des stadtbildprägenden Baumbestandes soll gesichert werden.
- Die bestehenden bioklimatischen Belastungen sollen durch Dachbegrünung oder andere geeignete Maßnahmen gemindert werden.
- Ein Kinderspielplatz für das neu entstehende Quartier soll errichtet werden.

## 4.3 Städtebaulicher Entwurf

### Weiterentwicklung der Masterplanung



Masterplanung südliche Innenstadt Fulda 2005

In der Masterplanung „südliche Innenstadt Fulda“ von 2005 wurden verschiedene mögliche Szenarien für das Gebiet zwischen Florengasse und Franzosenwäldchen dargestellt. Diese wurden bearbeitet und entsprechend der aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben.



Fortschreibung Masterplanung 2009

### Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan



Der städtebauliche Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung betrachtet Teilbereich A und B im Zusammenhang. Kennzeichnend für den Entwurf ist die neue Wegeverbindung zwischen Dalbergstraße und Künzellerstraße sowie zum Franzosenwäldchen. Hierdurch wird die notwendige Erschließung für eine kleinteilige Nutzung im Inneren des Bereichs geschaf-

fen. Entlang der Dalbergstraße sollen größere Gebäude entstehen, die eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegende, deutlich niedrigere Bebauung entfalten. Im Inneren des Bereichs sollen Reihenhäuser, Doppelhäuser und Stadtvillen entstehen. Die Baulücken entlang Künzeller Straße, Von-Schildeck-Straße und im Duume sollen geschlossen werden.

Eine Fußwegeverbindung von der Künzeller Straße zum Duume und eine Verbindung vom Duume zu der neuen Erschließungsstraße soll hergestellt werden. Damit wird die fußläufige Durchlässigkeit des neuen Quartiers gewährleistet.

Varianten für süd-östlichen Teilbereich (Teilbereich B)



Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Variante erarbeitet, die die Flexibilität im süd-westlichen Teilbereich verbessert. Hierzu ist die Verlängerung der Gutenbergstraße im südlichen Teil nach Westen verschoben worden.

Falls von einer durchgängigen Verbindung zur Künzeller Straße aus verkehrlichen Gründen oder aus Gründen, die mit dem Grunderwerb zusammenhängen, Abstand genommen wird, kann die neue Straße vorher enden. Eine ökonomische Bebaubarkeit der Grundstücke ist in allen Fällen möglich.

Nach dem Interessenbekundungsverfahren für das Flurstück 725/15 (ehemaliges LZB-Grundstück) wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan überarbeitet, um den Siegerentwurf zu ermöglichen.

Aus dem Protokoll des Gestaltungsbeirats zu dem Projekt der Werner Holding von dem Architekturbüro Reith + Wehner:

„Durch eine sorgfältige Analyse des äußerst heterogenen Ortes zeigt der Vorschlag Werner / Reith & Wehner, dass eine durchaus vom B-Plan-Entwurf abweichende Konzeption mit einem städtebaulichen Hochpunkt erhebliche Vorteile bringen kann. Die starke Plattform greift ein stadthistorisch bekanntes Element auf; dies wird als geeignetes Mittel angesehen, sowohl den Straßenraum zu fassen und öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu generieren. Darin wird eine große Chance gesehen, die jedoch in der weiteren Bearbeitung sichergestellt werden muss (Zugänglichkeit, Vegetation, Parkplätze

...). Die Plattform trägt zur Beruhigung des Stadtraumes bei, wird keineswegs als abweisend gewertet, sondern zeigt über den sorgfältig gesetzten Einschnitt und das dahinter liegende Nutzungsangebot eine besondere Qualität.



Lageplan



Perspektive

Architekten: Reith + Wehner,  
Investor: Werner Holding

## 5 Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung,

#### Kerngebiet

Ein ca. 25 – 30,00m breiter Streifen entlang der Dalbergstraße wird als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen für Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Die Errichtung von Verkaufsflächen wird auf das Erdgeschoss begrenzt, wobei die Sortimente Bücher, Bekleidung, Schuhe und Sport generell ausgeschlossen sind. Die Beschränkungen der Ver-



kaufsflächen und der Ausschluss einzelner, in besonderem Maße zentrenrelevanter Sortimente dienen der Stärkung der innerstädtischen Haupteinkaufslage (Achse Bahnhofstraße – Marktstraße – Löherstraße). Die Sortimentsausschlüsse begründen sich aus den Ergebnissen des für die Neugestaltung des Einkaufszentrums Löhertor 2010 erstellten Gutachtens der GMA, das durch die Neugestaltung des Löhertor Centers die größten Umsatzumverteilungen innerhalb der Innenstadt für die Sortimente Bücher, Bekleidung, Schuhe und Sport gegeben sieht. Diese Sortimente werden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, um weitere Umsatzumverteilungen zu unterbinden.

Für das Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO (sonstige Tankstellen) ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass sich keine flächenintensiven Nutzungen mit hoher Verkehrsintensität in diesem Bereich ansiedeln. Ebenso sind Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution unzulässig. Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind allgemein zulässig. Das Sortiment für Handelsbetriebe wird auf die nicht zentrenrelevanten Waren beschränkt.

### **Mischgebiet**

Alle übrigen Bauflächen des Plangebietes werden als Mischgebiet festgesetzt. Für das Mischgebiet werden die flächenintensiven Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) ausgeschlossen, da für diese Art der Nutzungen die Innenbereiche des Quartiers insbesondere unter Beachtung des Entwicklungsziel Dienstleistung und Wohnen nicht geeignet sind. Ebenso sind Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution unzulässig.

Im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles sind die Grundstücke z. T. sehr klein, in Einzelfällen ist das gesamte Grundstück überbaut. Um hier eine Diskrepanz zum Bebauungsplan zu vermeiden, wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt. In Ausnahmefällen kann, wenn der Grundstückszuschnitt dies erforderlich macht, die festgesetzte GRZ und GFZ bis zu einem Maße von GRZ 1,0 und GFZ 2,0 überschritten werden.

### **Gebäudehöhen und Vollgeschosse**

In allen Baugebieten werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhen, als Trauf- und Firsthöhen oder/und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Als Bezugshöhe für Gebäudehöhen und für die Anzahl der Vollgeschosse gilt das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupteinschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles. Für die Gebäude entlang der Dalbergstraße gilt die Dalbergstraße als Haupteinschließung.

Sofern Dachaufbauten aus technischen Gründen zwingend notwendig sind, dazu gehören z.B. Aufzugsüberfahrten, dürfen die Höchstmaße um bis zu 2,00 m auf 10% der für den Dachaufbau beanspruchten Dachebene überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Damit ist gewährleistet dass die Dachaufbauten bei Hochhäusern von unten nicht sichtbar sind.

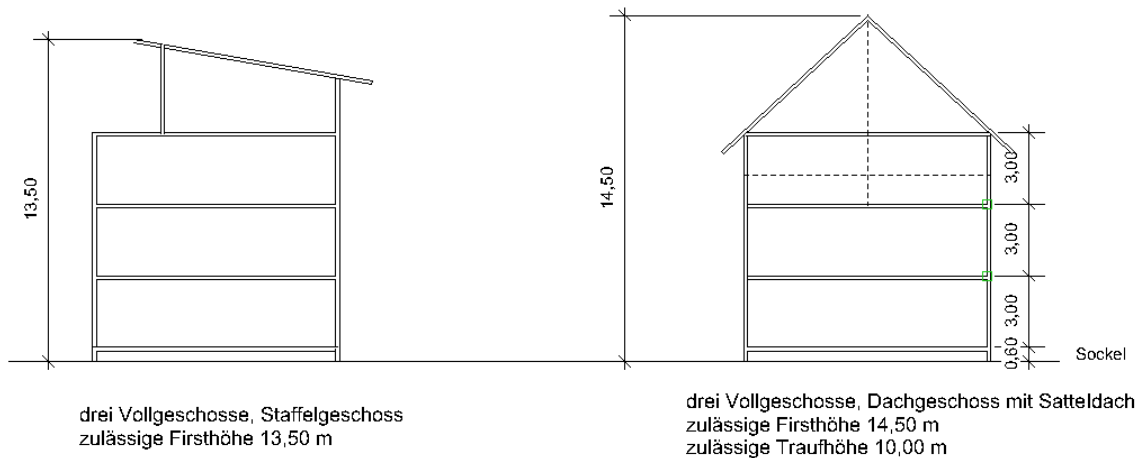
Im MI 2, MI 3 und MI 6 wird für die Zahl der Vollgeschosse sowie für die Trauf- und die Firsthöhe ein Höchstmaß festgelegt.

Bei einer III-Geschossigkeit gilt:

Bei einem Staffelgeschoss ist die maximale zulässige Firsthöhe 13,50 m.

Bei einem Dachgeschoss mit Satteldach ist die maximale zulässige Traufhöhe 10,00m, die Firsthöhe 14,50 m.

siehe Schnitt



Im MI 5 werden über das dritte Vollgeschoss hinaus Staffelgeschosse ausgeschlossen. Die Gebäudehöhe wird auf 10,50m begrenzt, ein Flachdach mit maximaler Dachneigung von 6° ist vorgeschrieben. Diese Festsetzungen sichern eine einheitliche Gestaltung und nehmen Rücksicht auf die dahinterliegende Bebauung.

Im MI 6 wird die GFZ auf 1,8 festgesetzt, um aus städtebaulichen Gründen dreigeschossige Stadthäuser auf relativ kleinen Grundstücken zu ermöglichen.

### Fundamente

Wegen des gespannten Grundwasserspiegels unter den überlagernden Schichten sollen die Fundamente der baulichen Anlagen mit ihrer Unterkante nicht in das Grundwasser eindringen. Wenn in den Bereich des gespannten Grundwassers eingegriffen wird, so muss von baulicher Seite dafür Sorge getragen werden, dass kein Wasser in das Gebäude und keine Verunreinigungen in das Grundwasser eindringen können.

Der Boden ist durch historische Bebauung und Einebnung anthropogen verändert. Außerdem ist das Grundwasser unter den überlagernden Schichten gespannt. Aus diesem Grunde werden objektorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### 5.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Wegen der zentralen innerstädtischen Lage und der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans, abweichend von der Stellplatzsatzung, die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen auf einen Stellplatz je Wohneinheit verringert. Durch die Herabsetzung der nachzuweisenden Stellplätze soll der bestehenden verdichteten innerstädtischen Bebauung Rechnung getragen werden und die gewünschte Entsiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, die gegenwärtig überwiegend als Stellplatz- und Garagenhöfe genutzt werden, unterstützt werden. Bei neu erstellter Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass wegen des hervorragenden innerstädtischen Standorts und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine Reduktion der Stellplätze für Wohnungen keine nachteiligen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben wird.

Für alle anderen Nutzungsarten gilt die Stellplatzsatzung.

In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Je angefangener 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein einheimischer und standortgerechter Baum als Hochstamm, Mindestgröße 14-16 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von

ausreichender Größe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausnahmsweise sind statt der den Stellplätzen zugeordneten Baumpflanzungen auch alternative Grünflächenkonzepte z. B. mit hainartigen Anpflanzungen zulässig. Die Grünflächenqualität ist in einer qualifizierten Freiflächenplanung nachzuweisen.

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen

## **5.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume zu ersetzen.

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Der Mindeststammumfang beträgt 16 – 18 cm in 1 m Höhe

Im Bereich des Flurstücks 726/15 muss die Dicke der Vegetationsschicht bei den anzupflanzenden kleinkronigen Bäumen/Bosketten mindestens 80cm betragen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig.

## **5.3 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Um das Lokalklima zu verbessern und den Wasserhaushalt zu entlasten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) mindestens zu 70 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mindestens 12 cm betragen. Im Falle von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dachflächen entfällt die Verpflichtung zur Begrünung für diesen Bereich.

## **5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag beizulegen ist.

Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Bei Grundstücken mit weniger als 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche kann auf die Baumpflanzung verzichtet werden.

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1 Einführung

#### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Fulda verfolgt mit dem B-Plan Nr. 174 das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des gemischt genutzten Areals zwischen Florengasse und Franzosenwäldchen. Neben der Entwicklung von innenstadtnahem Wohnraum für Familien mit Kindern sollen kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe gefördert und entwickelt werden. Nähere Angaben zu dem Vorhaben können dem Punkt 4 „Ziele der Planung“ des Begründungstextes entnommen werden.

#### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die in der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltbelange sind in erster Linie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen

- a) „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (...)

zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a BauGB).

#### 1.3 Planerische Vorgaben

##### Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht, noch gesetzlich geschützte Biotope oder Naturdenkmale vorhanden.

## **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) schlägt entlang der Dalbergstraße Begrü- nungsmaßnahmen (Straßenbäume, Fassadenbegrünung) vor. Ferner sind hier die In- standhaltung bzw. Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes (Belag, Beschilder- ung) als überörtliche Verbindung zwischen Innenstadt und der Nachbargemeinde Pe- tersberg vorgesehen.

## **2 Raumanalyse**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein verdichtetes innerstädtisches Quartier, das sowohl zu Wohn- und Arbeitszwecken, als auch zum Einkaufen aufgesucht wird. Besonders von der stark befahrenen Dalbergstraße (Bundesstraße), aber auch von der Von-Schildeck-Straße (Landesstraße) gehen erhebliche Lärm- und Schadstoffemissionen aus, die sich belastend auf die menschliche Gesundheit auswirken. Aufgrund der starken Frequentierung beider Straßen besteht ein erhöhtes Unfallrisiko und eine Barrierewirkung für den fußläufigen und den Radverkehr.

### **2.2 Kultur- und Sachgüter**

Die Gebäude rund um die Florengasse und Duume bilden als ehemalige südliche Vorstadt von Fulda ein denkmalgeschütztes Ensemble. Im späten Mittelalter war der Bereich noch durch Stadtmauer, Graben und Florentor vom Fuldaer Stadtgebiet getrennt. Im Zentrum der Gesamtanlage befindet sich an der Wegegabelung Florengasse/Duume ein platzarti- ger Bereich, an dem bis 1904 ein Brunnen stand. Die zumeist schlichten, verputzten Fachwerkbauten sind in geschlossener Bauweise aufgereiht und durchweg traufständig. Ein nicht geringer Teil der Häuser wurde inzwischen durch Neubauten ersetzt.

Neben der vorgenannten denkmalgeschützten Gesamtanlage werden im Planungsgebiet zwei Einzelgebäude auf der Denkmalliste des hessischen Denkmalamtes aufgeführt: ein Wohnhaus des späten Historismus, erbaut in 1906 (Von-Schildeck-Straße 6) sowie eine in 1900 erbaute Villa des Historismus (Von-Schildeck-Straße 10).

### **2.3 Biotope, Tiere und Pflanzen**

Große Teile des Plangebiets nehmen überbaute und versiegelte Flächen ein. Dazwischen befinden sich, eingebettet in die kleinteilige Bebauung an Duume und Florengasse, überwiegend kleine Gärten mit geringer Lebensraumbedeutung. Auf den seit Jahren brach liegenden Grundstücken haben sich Ruderalfluren mit Sukzessionsgebüsch- en entwickelt, denen eine mittlere Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zukommt. Im Gebiet befinden sich relativ wenige Bäume, Einzelne bilden stattliche Exemplare mit wichtigen ökologischen Funktionen. Insgesamt bestehen erhebliche Vorbelastungen, die nur wenigen unempfindlichen Arten einen Lebensraum bieten.

### **2.4 Boden**

Geologisch befindet sich der Vorhabenbereich auf der Nordflanke des Pilgerzeller Gra- bens, der durch Gesteine des Muschelkalks und Keupers aufgebaut ist. Im Westen bilden Flussaufschüttungen aus Buntsandstein und Quarzgeröll den geologischen Untergrund.

Aufgrund der dichten Bebauung, dem hohen Versiegelungsgrad und industrieller Vornut- zungen bestehen erhebliche Vorbelastungen des Bodens. Für das ehemalige Gelände der

**Landeszentralbank Hessen** in der Dalbergstraße 17 (Flurstücke 726/15 und 644/15) wurde im Jahr 1997 eine Boden- und Grundwassersanierung durchgeführt, nachdem im Zuge der Baumaßnahmen für eine neue Filiale Belastungen durch PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Chrom und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt worden waren. Von ca. 1938 bis 1977 war das Areal durch einen Baustoffhandel genutzt worden, der vermutlich PAK-haltige Teeröle zur Holzimprägnierung verwendet hatte. Während der nachfolgenden Nutzung durch ein Druck- und Verlagshaus befanden sich auf dem Grundstück u.a. eine Kfz-Werkstatt, eine Betriebstankstelle, eine Schreinerei und ein Altöl- und Lösemittellager. Auch von dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 639/4) gingen durch die Verwendung chromhaltiger Produkte bei der Wachsbleiche Stoffeinträge auf das Grundstück aus.

Unter Einbeziehung des staatlichen Umweltamtes beim Regierungspräsidium Kassel erfolgte die Sanierung der Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch. Aus baustatischen Gründen konnten die chromhaltigen Materialien zwar nicht vollständig entfernt werden, aufgrund der mäßigen Belastung geht von dem Erdmaterial jedoch keine Umweltgefährdung aus, die einen weiteren Sanierungsbedarf nach sich zieht.

Auch das Grundstück **Franzosenwäldchen 10** (Flurstück 639/4) wurde durch Rückbau vorhandener Gebäude und Bodenaustausch saniert.

Ferner wurden für folgende Grundstücke innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs sowie daran angrenzend umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt:

#### **Ehemaliges Weisensee-Gelände (Flurstücke 655/3, 665/4)**

Seit ca. 1863 wurde der östliche und ab 1941 zusätzlich der westliche Teil des Areals industriell genutzt. Die Metallwarenfabrik Weisensee hatte bis Ende der 1990er Jahre hier ihren Standort.

Nachdem bereits im Jahr 1994 Bodensondierungen durchgeführt und unterschiedliche Verunreinigungen der Bausubstanz und des Bodens festgestellt worden waren, erfolgten in 2005 weitere Bodenerkundungen durch die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH/Münster. Demnach wird die oberste Bodenschicht des Grundstücks durch heterogene Auffüllböden gebildet, die mineralische Fremdbestandteile enthalten (u.a. Bauschutt, Schlacke, Asche) und im Mittel eine Mächtigkeit von 2,5 m im östlichen und 1 m im westlichen Teilbereich aufweisen. Festgestellt wurden u.a. Belastungen mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW), PAK, Schwermetallen und Öl. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass bei Bodeneingriffen die schadstoffbelasteten Böden nahezu komplett auf abfallrechtlich genehmigten Deponien zu entsorgen sind. Zudem wird eine weitere Grundwassererkundung bzgl. LCKW-Belastungen für erforderlich gehalten, in deren Rahmen über evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen des Kluftgrundwassers zu entscheiden ist.

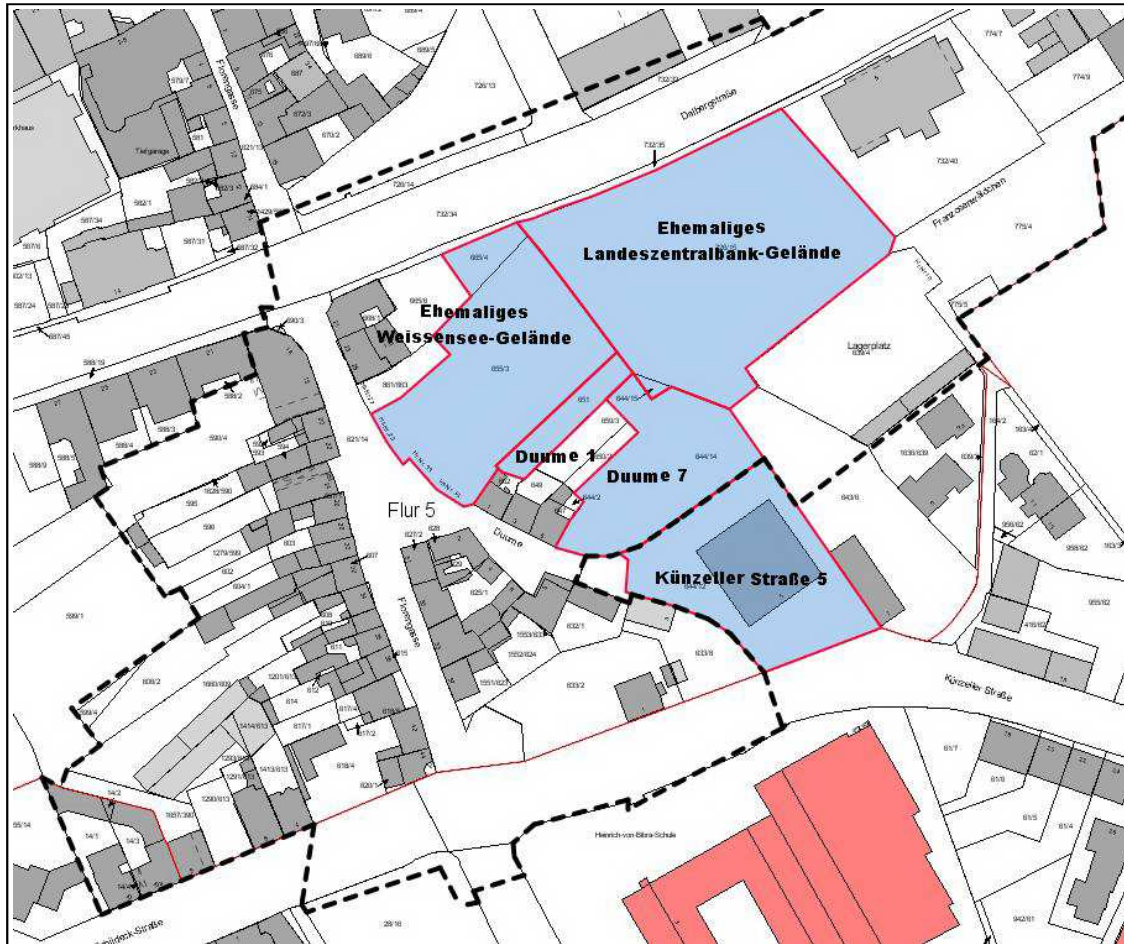
Die Stadt Fulda hat zwischenzeitlich die aufstehenden Gebäude abgebrochen und das Grundstück altlastenfrei im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes unter Federführung des staatlichen Umweltamtes saniert. In diesem Zusammenhang wurden zwei bis dahin vorhandene Betriebsbrunnen zurückgebaut und verfüllt.

#### **Duume 1 (Flurstück 651)**

Das schmale, langgezogene Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an das Betriebsgrundstück der ehemaligen Firma Weisensee und somit an eine industriell intensiv genutzte Fläche. Bisher wurde es als Gartenfläche mit einem kleinen Wohnhaus genutzt.

Über dem anstehenden Boden (Decklehm) befindet sich eine 0,9 bis 1,1 m mächtige Auffüllung aus fein- bis gemischtkörnigem Boden mit Einlagerungen von Asche, Schlacken und Bauschutt. In der vom Baugrundlabor Fulda in 2010 untersuchten Auffüllung wurden erhöhte Werte an PAK sowie einiger Schwermetalle festgestellt, wie sie typisch für Ver-

brennungsrückstände (Schlacken) sind. Da in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist, soll der belastete Boden komplett ausgetauscht werden.



Grundstücke, die im Hinblick auf Altlasten untersucht bzw. saniert wurden und deren Gutachten der Stadt Fulda vorliegen.

#### **Duume 7 (Flurstücke 644/14 und 644/15)**

Aktuell wird das Grundstück als asphaltierter Parkplatz genutzt. Die obere Bodenschicht bildet aufgefülltes Material aus feinsandigem, schwach tonigen bis tonigen Schluff in einer Mächtigkeit von 1,0 bis 5,4 m. Innerhalb dieser Auffüllung wurde im Zuge einer umwelttechnischen Untersuchung durch das Baugrundlabor Fulda in 2010 bauschuttartiges Material (Ziegelschutt) festgestellt. Eine Analyse der Bodenproben ergab geringe Chromgehalte und in einem Teilbereich eine mäßige Konzentration mit MKW. Für den Fall einer Entsiegelung und sensiblen Nachnutzung (Wohnbebauung/Gartennutzung) wird im Bereich der ca. 100 m<sup>2</sup> großen MKW-Belastung ein Bodenaustausch oder alternativ eine mindestens 50 cm mächtige Überdeckung mit unbelasteter Erde empfohlen. Zudem schlagen die Gutachter für eine abschließende Gefährdungsabschätzung eine nutzungsbezogen weitergehende Untersuchung der restlichen Auffüllfläche vor.

#### **Künzeller Straße 5 (Flurstück 644/12)**

Vor der heutigen Nutzung als Getränkemarkt wurde auf dem Flurstück ein Autohaus mit Werkstatt betrieben. Auf dem Grundstück befindet sich eine ca. 0,5 – 0,9 m hohe Auffül-

lung aus fein- bis gemischtkörnigem Boden mit Einlagerungen von Asche, Schlacken und Bauschutt. Im westlichen Abschnitt der Auffüllung wurden geringfügig erhöhte Gehalte an PAK sowie einigen Schwermetallen festgestellt. Aktuell ist der belastete Bereich mit einer Auffüllung aus Kalk- und Basaltschotter abgedeckt, der einen unmittelbaren Kontakt Boden-Mensch ausschließt. Für den Fall einer Umnutzung wird der Austausch der Auffüllung und die Entsorgung auf einer entsprechend zugelassenen Deponie empfohlen (Baugrundlabor Fulda, 2010). Alternativ könnte das Material mit einer mindestens 50 cm mächtigen Deckschicht aus unbelastetem Erdmaterial überschüttet werden.

Mit Blick auf die bisher durchgeführten Untersuchungen ist festzustellen, dass dort, wo bisher keine Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, aufgrund der jahrelangen Industrie- und Gewerbenutzung mit einer Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffen zu rechnen ist. Alle erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung und nach Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes beim Regierungspräsidium Kassel erfolgen.

### **Künzeller Straße 7 (Flurstück 643/6)**

Für die Fläche liegen keine Angaben zu umweltrelevanten Vornutzungen vor. Im Rahmen von umwelttechnischen Untersuchungen im Jahr 2007 wurde jedoch im hinteren, nördlichen Teilbereich des Grundstückes eine Auffüllung aus chrom-belastetem Material in einer Mächtigkeit von 2,1 bis 2,5 m nachgewiesen (Baugrundlabor Fulda 2007). Die Auffüllung diente vermutlich der Anpassung des Geländes an die Nachbarflächen. Möglicherweise wurde Abrissmaterial der ehemaligen Wachsbleiche am Franzosenwäldchen 10 verwendet.

Die Auffüllung besteht im Wesentlichen aus bauschuttartigem Material (Ziegel, Beton) und Verbrennungsrückständen wie Schlacken und Aschen. Diese Materialien sind in eine gemischtkörnige Matrix aus überwiegend feinsandigem, schwach tonigen bis tonigen Schluff eingelagert. Darunter befinden sich gering durchlässige Schichten aus Verwitterungslehm.

Grundwasser wurde in den maximal 3 m tief reichenden Bohrungen nicht angetroffen. Auf Grundlage von Daten aus benachbarten Grundwassermessstellen ist von einem Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 4,5 m auf dem Flurstück 643/6 auszugehen. Die feinkörnige Schicht aus Verwitterungslehm stellt gegenüber der belasteten Auffüllung eine wirksame vertikale Barriere dar. Es ist daher anzunehmen, dass das in den tieferliegenden Horizonten zirkulierende Grundwasser durch die vorhandene Belastung nicht beeinträchtigt wird. Allerdings kann eine Beeinflussung des Grundwassers aus Nachbargrundstücken nicht sicher ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die aktuelle Nutzung wurde für die überbaute und mit Verbundpflaster versiegelte Fläche keine Gefährdung der Schutzgüter festgestellt, da ein Kontakt mit dem belasteten Material ausgeschlossen ist. Die geplante Überbauung des Geländes mit einer Straße sowie der Rückbau von Flächenbefestigungen machen allerdings eine Sanierung der Bodenbelastungen erforderlich.

### **Altstandorte (ALTIS)**

Folgende „Altstandorte“ sind laut Altflächen Informationssystem Hessen (ALTIS) im Plangebiet vorhanden. Zuständig für Altlasten und Altstandorte ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Bad Hersfeld.



ALTIS-Nummer	Art der Fläche	Straße	Status
631.009.011-001.180	Altstandort	Dalbergstraße 1	Fläche nicht bewertet
631.009.011-001.159	Altstandort/ Altablagerung	Dalbergstraße 17 (LZB-Grundstück)	Sanierung abgeschlossen
631.009.011-001.110	Altstandort	Von-Schildeck-Straße 10	Fläche nicht bewertet
631.009.011-001.250	Altstandort	Von-Schildeck-Straße 10a	Fläche nicht bewertet
631.009.011-001.155	Altstandort	Von-Schildeck-Straße 6	Fläche nicht bewertet
631.009.011-001.285	Altstandort/ Altablagerung	Künzeller Straße 7	Nachsorge
631.009.011-001.286	Altstandort	Floregasse 29-35 (Weisensee-Grundstück)	Sanierung abgeschlossen
631.009.011-001.284	Altablagerung	Duume (Parkplatz im Duume)	Nachsorge
631.009.011-001.270	Altstandort	Franzosenwäldchen 10	Sanierung abgeschlossen
631.009.011-001.033	Altstandort	Künzeller Straße 9	Fläche nicht bewertet

## 2.5 Wasser

Im Planbereich sind weder künstliche noch natürliche Oberflächengewässer vorhanden. Grundwasser steht erst in den klüftigen Festgesteinen des Unteren Muschelkalks ca. 7 m unterhalb der Geländeoberfläche an. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwest gerichtet mit einem relativ starken Gefälle.

Der örtliche Bodenaufbau mit gering durchlässigen Schichten über dem Grundwasser (feinsandiger, schwach toniger Schluff), der große Grundwasserflurabstand und umfangreiche Versiegelungen bedingen eine geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Gemäß den unter Punkt 2.4 genannten umwelttechnischen Bodenuntersuchungen können Belastungen des Grundwassers nicht im gesamten Areal ausgeschlossen werden. So dokumentieren die Befunde des ehemaligen Geländes der Landeszentralbank aus den Jahren 1997 und 2008 erhöhte Chromkonzentrationen im Grundwasser, die im Falle einer Grundwasserentnahme dessen Aufbereitung erforderlich machen würden. Für das ehemalige Weisenseegelände wird eine weitere Grundwassererkundung bzgl. LCKW-Belastungen für notwendig gehalten, in deren Rahmen über evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Kluftgrundwassers zu entscheiden ist.

## 2.6 Klima

Der Planbereich ist Teil einer innerstädtischen Wärmeinsel mit erhöhten Lufttemperaturen, verringertem Luftaustausch und vermehrten Emissionen aus Hausbrand und Verkehr. Der vorhandene Baumbestand trägt durch Verdunstung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion und Beschattung zu einer Milderung dieser Negativeffekte bei.

## 2.7 Ortsbild und Naherholung

An der Ecke Florengasse / Von-Schildeck-Straße befindet sich ein kleiner öffentlicher Platz mit Brunnen, umrahmenden Bäumen und Bänken. Er ist durch die Von-Schildeck-Straße verlärmert und wird u.a. gerne von Schülerinnen und Schülern der nahegelegenen Heinrich-von-Bibra-Schule aufgesucht. Außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs stehen im nahen Umfeld der neu gestaltete Hirtsrain (Entfernung ca. 50 m), der Alte städtische Friedhof (östlich angrenzend) und der Ferdinand-Braun-Park (Entfernung ca. 180 m) den Quartiersbewohnern als öffentliche Parkanlagen zur Verfügung. Insgesamt kann von einer guten Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ausgegangen werden.

Defizite bestehen jedoch hinsichtlich einer Versorgung mit privatem bzw. gemeinschaftlich genutztem Grün. Die begrenzten Freiflächenpotenziale werden in erheblichem Umfang von Stellplätzen beansprucht. Verlärmung durch Autoverkehr geht somit nicht nur von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen aus, sondern auch von den zahlreichen Stellplatzflächen im inneren Planbereich. Hinsichtlich des Ortsbildes fallen einerseits erhebliche Sanierungsdefizite ins Auge, andererseits geht von der historischen Bausubstanz ein besonderer Reiz aus.

## 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Hervorzuheben sind die Wechselwirkungen zwischen Boden und Grundwasser: Im Planbereich befinden sich teilweise mit Schadstoffen belastete Böden, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann. Die relativ undurchlässigen Bodenschichten sowie großflächige Versiegelungen schützen zwar vor einer Verlagerung dieser Schadstoffe ins Grundwasser, dennoch wurden im Rahmen durchgeführter Bodenuntersuchungen lokale Belastungen des Grundwassers nachgewiesen.

## 3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

### 3.1 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Trotz der hohen Lagegunst als Wohnstandort ist das Plangebiet von einer vergleichsweise hohen Fluktuation betroffen. Sanierungsrückstände, Leerstand und brach liegende Grundstücke entfalten Struktur- und Qualitätsdefizite, die sich künftig verstärken würden. Es ist davon auszugehen, dass sich bestehende städtebauliche Missstände mittelfristig verstärken würden.

### 3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers mit kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe geschaffen. Die Ausweisung von Kerngebieten an der Dalbergstraße bedeutet gegenüber dem aktuellen Planungsrecht zwar eine höhere bauliche Verdichtung, sie ist jedoch mit keinen gravierenden Umweltauswirkungen verbunden, da die Grundflächenzahl und somit die maximal zulässige Versiegelung nicht erhöht wird.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Mensch** ist von einer Aufwertung gegenüber der derzeitigen Situation auszugehen: sowohl das Wohnungs-, als auch das Versorgungsangebot im Stadtteil werden verbessert. Zudem gewinnt das Wohnumfeld durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen und den Neubau eines Spielplatzes im Blockinnenbereich des ehemaligen Weisenseegeländes an Attraktivität. Von der Anlage neuer Querverbindungen zum Franzosenwäldchen und über das Weisensee-Gelände profitiert insbesondere der fußläufige Verkehr. Die erheblichen Verkehrsbelastungen, besonders auf der Dalbergstraße,

jedoch auch auf der Von-Schildeck-Straße, werden zu Beeinträchtigungen der straßenbegleitenden Neubebauung führen. Verkehrslärm und Luftschadstoffe belasten die menschliche Gesundheit und bedingen eine Minderung der Wohn- bzw. Nutzungsqualität der geplanten Baukörper. Angesichts der hohen Emissionsgrundbelastung ist nicht davon auszugehen, dass mit der Neubebauung einhergehende, zusätzliche Emissionen aus Hausbrand und Verkehr zu spürbaren Verschlechterungen führen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Bedeutung des Planbereichs für **Biotope, Tiere und Pflanzen** sind diesbezüglich keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten. Ähnlich verhält es sich mit dem **Schutzgut Boden**: bereits heute bestehen erhebliche Vorbelastungen durch die verdichtete Bebauung und Versiegelung. In Teilbereichen ziehen künftige Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Sanierung von Bodenbelastungen aus gewerblichen und industriellen Vornutzungen nach sich. In der Vergangenheit und zum aktuellen Zeitpunkt wurde bzw. wird der Austausch von belastetem Erdmaterial durchgeführt mit entsprechend positiven Auswirkungen auf den Boden. Auch der örtliche **Wasserhaushalt** profitiert von den Sanierungsmaßnahmen durch eine Reduzierung von Schadstoffbelastungen im Grundwasser. Von einer vollständigen Beseitigung sämtlicher Altablagerungen und schädlicher Stoffe kann allerdings auch langfristig nicht ausgegangen werden.

Bezüglich des **Lokalklimas** sind keine negativen Folgen zu erwarten, da weder Kaltluftentstehungsflächen, noch Gehölzstrukturen in nennenswertem Umfang verloren gehen. Positiveffekte werden von den Dachbegrünungen ausgehen: sie entfalten durch Staubbindung, Sauerstoffproduktion und Luftbefeuchtung eine klimaregulierende Wirkung. Auch das **Ortsbild** wird durch eine umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes deutliche Verbesserungen erfahren.

#### 4 Geplante grünordnerische Maßnahmen

Durch folgende Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Umweltmedien vermieden bzw. ausgeglichen werden:

- Schutz und Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Vorschriften für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Dachbegrünung

#### 5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Ermittlung der Eingriffsfolgen nicht auf Grundlage des aktuellen Bestands, sondern anhand der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Für den annähernd gesamten Bereich regelt der B-Plan Nr. 39 „Florengasse“ vom 2.9.1968 das Planungsrecht. Demnach sind neben Erschließungsflächen ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,7 festgesetzt. Die Siedlungsflächen können drei- bis viergeschossig bebaut werden. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diente u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 als Rechtsgrundlage. Demnach waren Nebenanlagen und Garagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Somit hat sich trotz in Teilbereichen geringer Grundflächenzahl ein stark verdichtetes Quartier mit hohem Grad an Bebauung bzw. Versiegelung herausgebildet.

Für eine kleine Teilfläche des B-Plans Nr. 174 an der Von-Schildeck-Straße existiert bisher kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Diese Fläche ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, dessen Bebaubarkeit sich nach § 34 BauGB richtet. Der aktuell im Verfahren

befindliche Flächennutzungsplanentwurf stellt die Fläche als Mischgebiet dar. Gemäß BauNVO ist in Mischgebieten eine maximale Grundfläche von 0,6 und unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO eine maximale Versiegelung von 80 % erlaubt.

Im Vorhabenbereich ist bereits heute eine sehr intensive bauliche Nutzung zulässig, die sich im aktuellen, stark verdichteten Bestand widerspiegelt. Der B-Plan Nr. 174 setzt Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 fest. Demnach ist auf den Grundstücksflächen eine maximale Überbauung und Versiegelung von ca. 2,1 ha (entspricht 76 % der Grundstücksflächen) möglich. Auf unversiegelte Bereiche entfallen ca. 0,66 ha bzw. 24 % der Grundstücksflächen. Dies bedeutet keine Verschlechterung gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen oder der derzeitigen Nutzung entsprechenden Zustand. Die baulichen Umnutzungen ziehen keine Eingriffe in die Umweltmedien nach sich.

## 6 Hinweise zum Verfahren

### 6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf Geländebegehungen und der Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Fulda
- Umwelttechnische Gutachten zu den Grundstücken an der Duume 1, Duume 7, Dalbergstraße 17, Künzeller Straße 5 sowie Florengasse 29 – 35 (ehemaliges Weisensee-Gelände)

### 6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurden unterschiedliche Varianten einer Siedlungsentwicklung diskutiert. Diese unterschieden sich jedoch nur unwesentlich in ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 6.3 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bezogen auf den Vorhabenbereich sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Besondere Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier. Von der stark befahrenen Dalbergstraße (Bundesstraße) und der Von-Schildeck-Straße (Landesstraße) gehen erhebliche Lärm- und Schadstoffemissionen aus, die sich belastend auf die menschliche Gesundheit auswirken. Sie werden zu einer Minderung der Wohn- und Nutzungsqualität der geplanten straßenbegleitenden Neubebauung führen. Insgesamt ist hinsichtlich des **Schutzgutes Mensch** durch den Bebauungsplan von einer Aufwertung gegenüber der derzeitigen Situation auszugehen: sowohl das Wohnungs- und Versorgungsangebot, als auch das Wohnumfeld werden an Attraktivität gewinnen.

Die Gebäude rund um die Florengasse und Duume bilden als ehemalige südliche Vorstadt von Fulda ein Ensemble des **Denkmalschutzes**. Daneben werden zwei Einzelgebäude an

der Von-Schildeck-Straße auf der Denkmalliste des hessischen Denkmalamtes aufgeführt.

Große Teile des Plangebiets nehmen überbaute und versiegelte Flächen ohne nennenswerte Lebensraumbedeutung für **Pflanzen und Tiere** ein. Daneben finden sich kleine Gärten, brach liegende Grundstücke mit Ruderalfluren und Sukzessionsgebüsch sowie einzelne Großbäume. Aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung sind keine gravierenden Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen durch die Neubauvorhaben zu erwarten.

Die dichte Bebauung, der hohe Versiegelungsgrad und industrielle bzw. gewerbliche Vornutzungen bedingen erhebliche Vorbelastungen des **Bodens**. Im Rahmen mehrerer umwelttechnischer Untersuchungen wurden Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt. Für folgende Grundstücke erfolgte bereits unter Federführung des staatlichen Umweltamtes beim Regierungspräsidium Kassel die Sanierung verunreinigten Bodens durch Bodenaustausch:

- Franzosenwäldchen 10 (Brähler und Nüchter-Grundstück)
- Dalbergstraße 17 (LZB-Grundstück)
- Florengasse 29-35 (Weisensee-Grundstück)

Auch künftig werden bei Eingriffen in den Boden zusätzlicher Untersuchungsaufwand sowie Sanierungsmaßnahmen notwendig. Hiermit sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

Auch der **Wasserhaushalt** profitiert von den Boden-Sanierungsmaßnahmen durch eine Reduzierung von Schadstoffbelastungen im Grundwasser. Zwar bedingen der örtliche Bodenaufbau mit gering durchlässigen Schichten, einem großen Grundwasserflurabstand und umfangreichen Versiegelungen eine geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Allerdings wurden im Zuge von umwelttechnischen Untersuchungen in Teilbereichen des Areals erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser festgestellt.

Hinsichtlich des **Lokalklimas** handelt es sich beim Planbereich um eine innerstädtische Wärmeinsel mit erhöhten Lufttemperaturen, verringertem Luftaustausch und vermehrten Emissionen aus Hausbrand und Verkehr. Nur wenige vorhandene Bäume tragen durch Verdunstung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion und Beschattung zu einer Milderung dieser Negativeffekte bei. Gegenüber dem aktuellen Zustand sind durch die Festsetzung von Dachbegrünungen Positivwirkungen zu erwarten.

Neben einem kleinen, von Straßenlärm beeinträchtigten Platz an der Ecke Florengasse / Von-Schildeck-Straße befinden sich im Umfeld des Planbereichs die neu gestaltete Parkanlage am Hirtsrain, der Alte städtische Friedhof und der Ferdinand-Braun-Park. Insgesamt kann von einer guten Versorgung mit öffentlichen Grünflächen für die **Naherholung** ausgegangen werden, wenn auch teilweise Gestaltungsmängel bestehen. Defizite bestehen hinsichtlich einer Versorgung mit privatem bzw. gemeinschaftlich genutztem Grün. Die begrenzten Freiflächenpotenziale werden in erheblichem Umfang von Stellplätzen beansprucht. Durch eine umfassende Aufwertung des Wohnumfelds und den Neubau eines Spielplatzes sind deutliche Verbesserungen des Ortsbildes zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine gravierenden Verschlechterungen gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen und der derzeitigen Nutzung entsprechenden Zustand zu erwarten sind. Stattdessen ist von einer Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Naherholung und Ortsbild auszugehen.

## 8 Literatur

Baugrundlabor Fulda (2011): Umwelttechnische Bewertung des Grundstücks an der Künzeller Straße 7 in Fulda (Fa. Gass)

Baugrundlabor Fulda (2010): Grundstück an der Duume 1 in Fulda – Umwelttechnische Untersuchung und Bewertung der Fläche

Baugrundlabor Fulda (2010): Grundstück an der Duume 7 (Flurstücke 644/14 und 644/15) in Fulda (Parkplatz Parzeller) – Umwelttechnische Bewertung der Fläche

Baugrundlabor Fulda (2010): Bundesbankgelände an der Dalbergstraße 17 in Fulda – Umwelttechnische Bewertung der Fläche

Baugrundlabor Fulda (2010): Gelände der Fa. Koch an der Künzeller Straße in Fulda – Umwelttechnische Untersuchung und Bewertung der Fläche

GEOlogik (2005): Gutachten zu weiterführenden Altlastenuntersuchungen - zusammenfassende Gefährdungsabschätzung, Verwertungs-/Entsorgungskonzept (ehemaliges Weisensee-Gelände)

Planungsgruppe Natur und Umwelt (2004): Landschaftsplan der Stadt Fulda

Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

Sichau + Walter, Planergruppe Oberhausen, Schultze + Schulze (2005): Masterplanung Südliche Innenstadt Fulda

Büro Gras, Vorbereitende Untersuchung Florengasse – Duume, (2009)

Fulda, den.....

Der Magistrat der Stadt Fulda

Gerhard Möller  
Oberbürgermeister