

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 186 „Waidesgrund“

1. Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 186 „Waidesgrund“ soll Baurecht für den Neubau eines zentrumsnahen Wohnquartiers sowie einer neuen Veranstaltungshalle als Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto geschaffen werden.

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

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt drei Geltungsbereiche.

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

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 15.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

In ihrer Sitzung am 11.02.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Termin für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 06.03.2019 bis 06.04.2019 zur Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 27.02.2019 über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Am 07.09.2020 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 15.09.2020 über die Beteiligung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 18.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 186 „Waidesgrund“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26.01.2021 hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter beurteilt sowie Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen benennt. Grundlage für die Beurteilung und Bewertung waren Geländebegehungen und die Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Fulda (PGNU/2004)
- Stadtklimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes „Waidesgrund“ in Fulda (INKEK GmbH/2018)
- Orientierende flächendeckende Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung (Baugrundlabor Fulda/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauentwicklungsfläche „Waidesgrund“ (PGNU/2017)
- Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering GmbH/2020)
- Bodenviewer Hessen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; <http://bodenviewer.hessen.de>)

Die Eingriffs-Beurteilung erfolgte verbal-argumentativ und auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind für die künftigen Bewohner Lärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr zu erwarten. Auch für die geplante Kindertagesstätte werden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für Lärmemissionen prognostiziert. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit in weiten Teilen von einer Kleingartenanlage eingenommen, die im Winter 2018/2019 geräumt wurde. Hinsichtlich des Schutzgutes Biotope und Pflanzen sind mit der Beseitigung der kleingartentypischen Vegetation mit zahlreichen Obstgehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen Lebensräume mittlerer Bedeutung verloren gegangen.

Der Planbereich hatte vor der Baufeldfreimachung eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Im Zuge eines tierökologischen Gutachtens wurden die Arten Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht. Dabei erfolgte der Nachweis von 4 Fledermausarten, 31 Vogelarten (28 Brutvögel, 3 Nahrungsgäste) sowie 2 Amphibienarten. Zur Vermeidung der in § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote erfolgte im Jahr 2018 eine Umsiedelung von Teich- und Bergmolchen aus den Gartenteichen in geeignete Stillgewässer der Fuldaaue. Zusätzlich wurden als Ersatzlebensräume Nist-, Fledermaus- und Haselmauskästen in Grünanlagen der näheren Umgebung aufgehängt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden bestehen Vorbelastungen durch großflächige Auffüllungen, Überbauung und Versiegelung. Durch Neubebauung und Neuversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 2,5 ha vollständig zerstört.

Im Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Die Neuversiegelung bedingt einen erhöhten Abfluss des Oberflächenwassers und damit Hochwasserspitzen bei Starkregen. Die Neuversiegelung führt zudem zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Bezogen auf das Lokalklima gehen ca. 4,15 ha Kleingartenfläche mit Bedeutung für die Bildung von Kalt- und Frischluft verloren. Die künftigen Gebäude stellen eine Barriere für den Kaltluftabfluss hangabwärts Richtung Innenstadt dar. Allerdings können diese Hindernisse im Laufe der Nacht und durch das hohe Kaltluftvolumen um- und überströmt werden, so dass die stadtklimatischen Verhältnisse nicht signifikant verschlechtert werden.

Umfangreiche Baumpflanzungen tragen durch Schattenwurf zur Vermeidung von Hitzestress im künftigen Baugebiet bei.

Das Gebiet liegt in keinem Bereich hoher visueller Empfindlichkeit. Die Überbauung führt jedoch zum Verlust des charakteristischen Ortsbildes der Kleingartenanlage mit vereinzelt kleinen Baukörpern, Obstbäumen, Gemüsebeeten, Stauden, Blütensträuchern und Wiesenflächen. Nach Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt eine Neugestaltung der Freiräume mit Bäumen und Grünflächen.

Für die Naherholung hatte das Gebiet insbesondere für die Kleingärtner, jedoch auch Passanten eine hohe Bedeutung. Jenen Kleingärtnern, die weiterhin einen Schrebergarten nutzen wollen, wurde eine Ersatzfläche angeboten. Das geplante Baugebiet wird auch künftig fußläufig gequert werden können und seine heutige Verbindungsfunktion beibehalten.

Die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Neubebauung sowie auf externen Flächen. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung entsteht ein Überschuss von 137.305 Biotopwertpunkten. Dieser wird einem anderen, künftigen Bauvorhaben der Stadt Fulda angerechnet. Die Beeinträchtigungen sind somit als ausgeglichen einzustufen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, die sich insbesondere mit der Thematik Verkehrsführung und Parken befasst. Die Anregungen wurden abgewogen und nicht berücksichtigt bzw. an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter anderem die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, eines Lärmgutachtens und einer Prüfung des vorhandenen Kampfmittelverdachtspunktes angeregt. Die genannten Gutachten und die Kampfmittelprüfung wurden beauftragt und ihre Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Des Weiteren wurden die Anregungen zur Festsetzung eines Standorts der benötigten Trafostation, zur Straßenbeleuchtung im Sinne der Eindämmung von Lichtverschmutzung sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan berücksichtigt. Hinweise zur Regenrückhaltung, zu Drainagen und zum Thema Niederschlagswasser wurden ebenfalls berücksichtigt und soweit nötig an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Die Anregung zu einer Festsetzung zur Energieversorgung im Sinne einer zwingenden Nutzung von Fernwärme wurde abgewogen und nicht berücksichtigt, da die Festlegung auf eine Energieform oder eine Energielieferung bzw. ein Ausschlusszwang im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Auch die Anregung zur Festsetzung von festgelegten Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien wurde abgewogen und nicht berücksichtigt, da diese im Rahmen der konkreten Straßenplanung festgelegt werden, die erst im Anschluss zur Bauleitplanung durchgeführt wird.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist von Seiten der Öffentlichkeit erneut eine Stellungnahme eingegangen, die sich insbesondere mit der Thematik Verkehrsführung und Parken befasst. Die Anregungen wurden abgewogen und nicht berücksichtigt bzw. an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter anderem die Erstellung eines Verkehrsgutachten und die Prüfung des vorhandenen Kampfmittelverdachtspunktes angeregt. Diese Anregungen wurden bereit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angesprochen, veranlasst und fanden Eingang in den Bebauungsplan. Des Weiteren wurde die Planung von genügend Stellplätzen im Bereich der

Kindertagesstätte angeregt. Dies wurde bereits berücksichtigt, da entlang der Baugulfstraße bereits öffentliche Stellplätze vorhanden sind, entlang der Dr.-Walter-Lübcke-Straße weitere öffentliche Stellplätze geplant sind und im gesamten Quartier die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda gilt, wonach im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auch für die Kindertagesstätte die notwendigen Stellplätze nachzuweisen sind. Die Anregung zur Formulierung weiterer Festsetzungen zum Lärmschutz wurde berücksichtigt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Fläche der Kleingartenanlage Waidesgrund handelt es sich um eine der letzten größeren zentralen Flächen im städtischen Eigentum, welche sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, bedingt durch die steigenden Einwohnerzahlen Fuldas, hat sich die Stadt nach sorgfältiger Abwägung entschieden, die Kleingartenanlage in Wohnbauland umzuwidmen und somit der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet und aufgrund der zentralen Lage, ist sich die Stadt der besonderen Bedeutung bewusst und verfolgt hier das Ziel vorrangig bezahlbaren Mietwohnungsraum zu schaffen. Die Grundstücke sollen weitestgehend im städtischen Eigentum verbleiben und über Erbbauverträge vergeben werden.

Diese Möglichkeit bietet sich derzeit auf keinem anderen Areal dieser Größe, so dass die Entwicklung eines Wohngebiets, sowie die Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums an dieser Stelle erfolgen soll.

Aufgestellt: Januar 2021
Stadtplanungsamt der Stadt Fulda

gez.
Dickmann

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 186
Waidesgrund



Begründung / Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

2.	Ausgangssituation	3
3.	Planungsziele	9
4.	Planungskonzept	10
5.	Wesentliche Auswirkungen	23
6.	Maßnahmen	24
7.	Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)	25
8.	Daten zum Bebauungsplan	45
9.	Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen	46

1. Planungsanlass und Verfahren

Innerhalb des Gebietes, zwischen dem Hochwasserrückhaltebecken bzw. der Grünfläche und der vorhandenen Gewerbe- und Wohnbebauung entlang des Zieherseer Weges befindet sich das ehemalige Gelände des Kleingartenvereins „Waidesgrund“, das im Eigentum der Stadt Fulda ist und bis Ende 2018 an den Verein verpachtet war. Der Kleingartenverein wurde im Jahr 1931 gegründet und sein Standort lag zum damaligen Zeitpunkt noch am Stadtrand Fuldas. In den Nachkriegsjahren vergrößerte sich die Stadt Fulda kontinuierlich, so dass die Kleingartenanlage schließlich von weiterer Bebauung umgeben war. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Fulda und im Bestreben, eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung im Innenbereich zu fördern, hat die Stadt sich nach sorgfältiger Abwägung entschlossen, den Pachtvertrag der Kleingartenanlage zu kündigen und die Fläche für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Infolgedessen wurde die Kleingartenfläche im November 2018 geräumt. Für Pächter, die weiterhin einen Kleingarten pachten wollten, wurden Ersatzflächen an der Maberzeller Straße in unmittelbarer Nähe zum Kleingartenverein „Straußenwiesen e.V.“ bereitgestellt. Ein entsprechendes Planverfahren zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen wurde im April 2019 abgeschlossen. Die neue Kleingartenfläche wurde mittlerweile an den Verein übergeben.

Nördlich an die Kleingartensiedlung grenzt das 2005 eröffnete Kongress- und Kulturzentrum Esperanto, das neben dem Hotelbetrieb pro Jahr im Schnitt zwischen 15 und 20 Kongresse und Messen in den zwei vorhandenen Veranstaltungshallen durchführt. Es hat Bedarf für eine weitere Halle angemeldet.

Die Stadt Fulda hat im Jahr 2017 einen städtebaulichen Wettbewerb für den Bereich der zentral gelegenen Kleingartenanlagen Waidesgrund sowie das nördlich davon liegende Areal Ochsenwiese durchgeführt, um alternative Nutzungskonzepte entwickeln zu lassen.

Das Gebiet umfasst im ersten Planungsabschnitt die ehemalige Kleingartenanlage und soll nun zu einer Wohnbaufläche und, angrenzend an das Kongress- und Kulturzentrum, einer Fläche für eine zusätzliche Messe- und Ausstellungshalle entwickelt werden. Hinsichtlich seiner zentralen Lage ist dieser Bereich gut für eine bauliche Entwicklung geeignet.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile und Geltungsbereich

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

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt drei Geltungsbereiche.

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

Die Fläche des Geltungsbereichs A beträgt ca. 5,1 ha, davon befinden sich ca. 3,8 ha im Eigentum der Stadt Fulda. Ca. 1,3 ha sind im Erbbaurecht an das Kongress- und Kulturzentrum Esperanto verpachtet, dazu gehören auch die Flurnummern 29/33 und 29/35. Die Flurnummer 30/13 ist mit ca. 18m² in Privatbesitz. Dieser Teilbereich liegt ebenfalls innerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 123 „Dauerkleingartenanlage Waidesgrund“ und wird aus diesem Grund mit einbezogen, um einen unbeplanten Bereich zu vermeiden. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine Änderungen.



Abb.: Flächenverteilung Geltungsbereich A

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

2.1.1. Alternativstandorte

Bei der Fläche der Kleingartenanlage Waidesgrund handelt es sich um eine der letzten größeren zentralen Flächen im städtischen Eigentum, welche sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, bedingt durch die steigenden Einwohnerzahlen Fuldas, hat sich die Stadt nach sorgfältiger Abwägung entschieden, die Kleingartenanlage in Wohnbauland umzuwidmen und somit der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet und aufgrund der zentralen Lage, ist sich die Stadt der besonderen Bedeutung bewusst und verfolgt hier das Ziel vorrangig bezahlbaren Mietwohnungsraum zu schaffen. Die Grundstücke sollen weitestgehend im städtischen Eigentum verbleiben und über Erbbauverträge vergeben werden.

Diese Möglichkeit bietet sich derzeit auf keinem anderen Areal dieser Größe, so dass die Entwicklung eines Wohngebiets, sowie die Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums an dieser Stelle erfolgen soll.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebiets

Der Großteil des Planungsgebietes umfasst die ehemalige Kleingartenanlage, welche mittlerweile vollständig geräumt ist. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Außenflächen des Kongress- und Kulturzentrums, welche in das Plangebiet einbezogen werden, um hier eine Erweiterung zu ermöglichen.

Außerhalb des Planungsgebiets

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich überwiegend gut durchgrünte Gewerbe- und Wohnbebauungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang des Zieherseer Weges. Nordöstlich schließen sich das als Grünfläche gestaltete Hochwasserrückhaltebecken der Waides, Sportflächen der nahegelegenen Schulen, sowie der Festplatz der Ochsenwiese an. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an die Anlagen des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto mit den dazugehörigen Hallen. Südwestlich in fußläufiger Entfernung verlaufen die Gleisanlagen des Fuldaer Bahnhofs die das Planungsgebiet von der Innenstadt trennen.

2.2.2. Ortsbild

Das Ortsbild ist von unterschiedlichen Strukturen geprägt. In westlicher Richtung befindet sich das Kongresszentrum mit den großen Hotel- und Veranstaltungsgebäuden. Hier stehen entlang der Straße ältere Alleebäume, die auch auf Entfernung noch raumwirksam sind. Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind kleinere Siedlungsstrukturen vorherrschend, die mit dichtem Grünbestand durchsetzt sind. Von Süden her ist das Gelände von einem dichten Grünbestand verdeckt, der durch die Hanglage noch verstärkt wird. Aus keiner Richtung ist das Gelände gut einsehbar.

2.2.3. Topografie und Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch eine ausgeprägte Topografie. In Südwest-Nordost-Richtung steigt das Gelände vom Zieherer Weg kommend erst leicht an, um dann in ein zunehmendes Gefälle überzugehen und schließlich an der Nordostgrenze des Geltungsbereichs steil in die Talmulde der Waides abzufallen. Die Höhendifferenz in dieser Richtung beträgt bis zu ca. 7 m. In Südost-Nordwest-Richtung steigt das Gelände ebenfalls zuerst moderat an bildet eine Kuppe aus und fällt dann kontinuierlich mäßig, zuletzt steiler bis zum bestehenden Kongresszentrum Esperanto im Nordwesten ab. Die Höhendifferenz beträgt hier bis zu ca. 13 m.

2.2.4. Flora, Fauna, Biotope

Während die Waides entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs zunächst im südöstlichen Abschnitt durch ein als Grünfläche gestaltetes Hochwasserrückhaltebecken fließt, zeichnet sich die Teilstrecke zwischen Esperanto und Ochsenwiese durch ein eingegengtes und stark eingetieftes Gewässerprofil aus. Im Zuge der Baumaßnahme des Kongress- und Kulturzentrums wurde die Waides bauleitplanerisch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und naturnah rückgebaut. Die umfangreichen Ufergehölze sind bauleitplanerisch bzw. auf Grundlage des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) geschützt und müssen erhalten bleiben.

2.2.5. Erholungsflächenversorgung

Die bestehende Grünfläche nordöstlich des Planungsgeländes mit naturnahem Hochwasserrückhaltebecken wird von der Waides durchflossen und soll ggf. als Naherholungsgebiet aufgewertet werden.

2.2.6. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über das Bahnnetz und Bus-Linien.

In unmittelbarer Nähe, südwestlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie mit dem ICE-Haltepunkt Bahnhof Fulda, der fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen ist.

So ist auch der ZOB, an dem alle Fuldaer Buslinien halten, südwestlich des Bahnhofs, nur wenige Gehminuten vom Planungsgebiet entfernt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Geländes der ehemaligen Kleingartenanlage erfolgt derzeit über die im Süden liegende Baugulfstraße und führt auf einen zentralen Parkplatz. Von dort ist die ehemalige Kleingartenanlage über einen Fußweg erreichbar.

Fuß- und Radverkehr

Der Fußweg vom Zieherer Weg Richtung Osten durch die Kleingartenanlage stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen Bahnhof und den im Osten liegenden Schulen dar, wird aber auch außerhalb der Schulzeiten rege genutzt. Zudem ist die fußläufige Verbindung von überregionaler Bedeutung, da hier der Rhön-Jakobsweg verläuft, der lokal auch als Pfaffenpfad bekannt ist. Auch südlich des Planungsgebietes besteht eine stark genutzte Wegeverbindung, die von der Baugulfstraße auf den Domänenweg führt und ebenfalls die dortigen Schulen erschließt.

Ruhender Verkehr

Derzeit bietet eine kleine Fläche im Süden des Planungsgebietes, von der Baugulfstraße erschlossen, Parkmöglichkeiten für circa 15 PKW.

2.2.7. Infrastruktur und Versorgung

Im Umkreis des Planungsgeländes befinden sich größere Läden wie Aldi Süd, Lidl, Kaufland, Rewe, Netto, jedoch alle in einer Entfernung von mehr als einem Kilometer. Einzelhandel und Gaststätten sind erst südlich der Bahngleise anzutreffen. Insgesamt ist die Versorgungslage als etwas zu niedrig anzusehen.

2.2.8. Vorbelastungen

2.2.8.1. Altlasten

Die städtischen Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage Waidesgrund deuten auf frühere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen hin. Über das gesamte Gebiet verteilt wurden für eine Reihe von Parameter Z0-Wert-Überschreitungen nachgewiesen. Dies bedeutet, dass die entnommenen Proben, die Zuordnungswerte für den uneingeschränkten Einbau, gemäß den Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial überschreiten. Die Ursache liegt mit Sicherheit in den bauschuttartigen bzw. Kriegstrümmerschutt-Einlagerungen der heterogen zusammengesetzten Auffüllungen. Aus den Untersuchungen ergibt sich eine Zuordnung der Aufschüttungen in die LAGA-Klasse Z1.2. Gemäß den Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial ist Z 1.2 wie folgt definiert: Z 1.2: Zuordnungswerte für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken in hydrogeologisch günstigen Gebieten.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, örtlich noch ungünstigere Ausbildungen angetroffen werden können.

2.2.8.2. Kampfmittel

Das Stadtgebiet Fulda war in den letzten Kriegsjahren des 2. Weltkriegs mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe. Zur Klärung der Frage einer möglichen Kampfmittelrelevanz wurde von der Stadt Fulda im Vorfeld eine flächendeckende Kampfmittel-Überprüfung auf dem Gesamtareal beauftragt. Diese Überprüfung erbrachte keine Anhaltspunkte für Kampfmittel. Da im Rahmen der noch durchzuführenden Erschließungsarbeiten umfangreiche Geländemodellierungen vorgesehen sind, sollen in diesem Rahmen weitergehende Kampfmitteluntersuchungen erfolgen.

2.2.8.3. Lärm

Das Planungsgebiet unterliegt den Immissionen (Verkehrs-/Anlagenlärm) der angrenzenden Straßen (Magdeburger Straße, Zieherseer Weg), des Parkplatzes Ochsenwiese, der Bahnstrecke, sowie der Misch- und Gewerbeflächen in der Nachbarschaft.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet gehen von dem angrenzenden Zieherseer Weg, der Magdeburger Straße, von dem Parkverkehr auf dem Parkplatz Ochsenwiese sowie dem Verkehr auf den Bahnlinien (DB-Streckennummern 1733, 3600 und 3700) aus.

Sportlärm

Die Außensportanlage der Rabanus-Maurus-Schule, nordöstlich des Planungsgebietes, besteht aus einem Multifunktionsfeld, einer Laufbahn sowie einem Kunstrasenplatz mit Flutlichtanlage. Auf diesen Flächen findet der Schulsport statt. Nachmittags werden die Flächen von verschiedenen örtlichen Vereinen für den Trainingsbetrieb genutzt und an Wochenenden finden auf dem Kunstrasenfeld Fußballspiele mit bis zu 100 Zuschauern statt.

Gewerbelärm

Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich entlang des Zieherseer Wegs GE-Flächen und MI-Flächen. Auf den Grundstücken Zieherseer Weg 15/17 befinden sich Büroräume und Werkstätten und auf den Grundstücken 19/21 Bürogebäude, ein Lagergebäude sowie Wohngebäude. Das Kongress- und Kulturzentrum Esperanto mit Hotellerie, Tagungsmöglichkeiten, sowie Messe und Veranstaltungshallen, schließt nördlich an das Planungsgebiet an und ist in Teilen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.9. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Aufgrund der herausragenden Bedeutung dieser innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeit und den damit verbundenen unterschiedlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, aber auch ökologischen und ökonomischen Anforderungen, hat sich die Stadt Fulda im Jahr 2017 dazu entschieden, einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben. Der Wettbewerb wurde als nicht offener, städtebaulicher Ideenwettbewerb nach RPW 2013 ausgeschrieben. Der Bearbeitungsbereich des Wettbewerbs umfasste zusätzlich den Grünzug der Waides und die Ochsenwiese. Für das Teilgebiet Ochsenwiese sollten Vorschläge für weitere Stellplätze erarbeitet werden. Zwölf ausgewählte Planungsteams, Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros, nahmen am Wettbewerb teil. In der Preisgerichtssitzung am 14.12.2017 wurde das Konzept des Büros dv, Deffner Voitländer Architekten und Stadtplaner BDA aus Dachau, mit Lohrer Hochrein, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus München mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Das Preisgericht empfahl einstimmig, die weitere Bearbeitung des Projektes auf Grundlage des Siegerentwurfes vorzunehmen. In der Folge wurde die Preisträger mit der städtebaulichen Planung des ersten Bauabschnitts beauftragt. Zur Information der Bevölkerung wurden die eingereichten Wettbewerbsarbeiten im Zeitraum vom 16. bis einschließlich 22. Dezember 2017 im Kaisersaal des Stadtschlosses Fulda öffentlich ausgestellt.

2.2.10. Soziale Infrastruktur und Grundschulversorgung

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich die Kindergruppe „Die Wilde 15 e.V.“ und die katholische Kindertagesstätte „St. Joseph“. Innerhalb des Plangebiets ist zudem eine weitere Kindertagesstätte geplant.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Schulbezirks der Grundschule Marquardschule, welche in rd. 15 Gehminuten erreichbar ist. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes ist allerdings vorgesehen, die Schulbezirkssatzung zugunsten der Cuno-Raabe-Schule zu ändern.

2.3. Rechtliche Ausgangslage und Planungsvorgaben

2.3.1. Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum aus. Er weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Die Stärkung der Innenentwicklung im Innenbereich ist ein wesentliches Ziel der Regionalplanung. Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebiets in zentraler Lage und die Erweiterung des Sondergebiets Kongress- und Kulturzentrum Esperanto entspricht damit den Grundsätzen der Regionalplanung.

2.3.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die ehemalige Kleingartenfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten aus. Um den Flächennutzungsplan anzupassen, wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Die Flächenausweisung als Grünfläche wird dabei entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Ausweisung als Wohnbaufläche, Sondergebiet, Gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf geändert.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.03.2020 bis 22.04.2020 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung wird zeitnah erfolgen.

2.3.3. Vorhandenes Baurecht

Für das Plangebiet existieren derzeit zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 123 „Dauerkleingartenanlage Waidesgrund“, rechtskräftig seit dem 23.03.1991, setzt die Nutzung der Kleingartenanlage fest.

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Sondergebiet Kongresszentrum“ setzt die Nutzung für das Kongress- und Kulturzentrum Esperanto fest.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.123 „Dauerkleingartenanlage Waidesgrund“ vollständig und der Bebauungsplan Nr.155 „Sondergebiet Kongresszentrum“ in Teilen überdeckt. Die sich überschneidenden Bereiche treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 186 „Waidesgrund“ außer Kraft.

Der Flächennutzungsplan setzt derzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten bzw. ein Sondergebiet fest. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.3.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 Waidesgrund liegt innerhalb des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“. Das Fördergebiet umfasst das Fuldaer Nordend („vom Bahnhof bis zur B27“) und wurde im November 2019 in das Förderprogramm aufgenommen. Für einen Zeitraum von rund 10 Jahren finanzieren die Stadt Fulda, das Land Hessen und die Bundesregierung gemeinsam die Aufstellung integrierter Handlungsansätze, die städtebauliche Missstände beseitigen, den sozialen Zusammenhalt stärken und die Integration aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen soll. Durch die Gestaltung des

öffentlichen Raums, des Ausbaus der sozialen Infrastruktur und die Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements sollen die Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnquartier nachhaltig verbessert werden. Das Thema Sozialer Zusammenhalt geht dabei alle an: Politik und Verwaltung, Bewohnerinnen und Bewohner, Vereine, Gebäudeeigentümer, Gewerbetreibende, Schulen, Kitas und Wohnungsbauunternehmen sowie eine Vielzahl weiterer Akteure. Alle sind aufgerufen, ein Teil des Entwicklungsprozesses im Quartier zu sein. Schwerpunkte sind der Bau von Stadtteil- und Nachbarschaftszentren, Kinder- und Familienzentren, Kitas und Bildungshäuser, Beratungszentren sowie die gestalterische Aufwertung öffentlicher Plätze sowie Sport-, Spiel-, Freizeit- und Grünflächen. Eine wichtige Funktion kommt dem im Programm geforderten Quartiersmanagement zu. Dies hat sich im Programm als zentrales Instrument zur Stabilisierung entwickelt. Es begleitet städtebauliche Maßnahmen, koordiniert die Prozesse auf Quartiersebene, vernetzt, beteiligt und aktiviert die Bewohnerinnen und Bewohner sowie relevante Akteure im Stadtteil.

2.3.5. Satzungen und Verordnungen der Stadt Fulda

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Fulda:

- Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Fulda (07.05.2018)

2.3.6. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler bekannt.

Angrenzend an das Plangebiet steht lediglich der ehemalige Wasserturm (Zieherer Weg 31c) unter Denkmalschutz.

3. Planungsziele

Es ist das Ziel der Stadt Fulda das freiwerdende Gebiet der zentral gelegenen Kleingartensiedlung durch die Entwicklung mit Wohnbebauung und einer Messehalle einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt im Einzelnen die aufgeführten städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrlichen und sonstigen Ziele:

- Entwicklung eines städtebaulichen Quartiers, das der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung trägt; vorrangig soll Geschosswohnungsbau entstehen,
- Planung einer viergruppigen Kindertagesstätte,
- Planung einer neuen Messehalle als Erweiterung des vorhandenen Kongress- und Kulturzentrums Esperanto,
- Planung eines kleinen Anteils von Gewerbe und sozialen Einrichtungen im Erdgeschoß angrenzend an den neuen öffentlichen Platz,
- Erzielen eines verträglichen Nebeneinanders zwischen dem Kongress- und Kulturzentrum und der vorgesehenen Wohnbebauung,
- Erarbeiten von stadttökologischen Vorschlägen, die klimatische und ökologische Lösungen enthalten,
- Betrachtung der klimatologischen Bedeutung des Gebietes in Bezug auf Frischluftbildung und Erhalt von Frischluftschneisen,
- Berücksichtigung der bestehenden Wegeverbindungen,

- Durchgrünung des Gebietes und Integration der Waides in das Freiflächenkonzept.

4. **Planungskonzept**

Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Die Entwurfsverfasser Deffner Voitländer Architekten und Stadtplaner und Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner beschreiben ihre Entwurfsidee wie folgt:

Städtebauliche Idee

Reminiszenz an die Struktur der Schrebergärten:

Die Grundgliederung und der Erschließungscharakter der ehemaligen Schrebergartenkolonie mit ihrem Wegenetz und dem Bezug zum Talraum der Waides wird aufgegriffen: Die neue Erschließungsachse im Wohngebiet kommt nahezu auf dem derzeitig bestehenden Weg „Zum krummen Acker“ zu liegen. Davon zweigen die Wohnwege im rechten Winkel Richtung Waides ab und übernehmen auch hier das Erschließungsprinzip der privaten Wege zwischen den Schrebergärten. Die neue Kongresshalle fügt sich ebenfalls in diese Struktur ein.

Zwischen Kongress und Wohnen

Quartiersplatz und Schrebergartenweg bilden ein Scharnier zwischen Kongress und Wohnen. Die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhof und den im Osten liegenden Schulen erfährt eine starke Aufwertung in diesem Bereich. Hier kann sich Kleingewerbe im Erdgeschoß ansiedeln, hier liegen die Hauseingänge der darüber angeordneten Wohnungen, eventuell ein öffentlich zugängliches Kongresscafé „Waidesgrund“, der Zugang zum Kongressfoyer, dessen verglaste Südseite großzügige Einblicke gewährt. In Kongresspausen wird dieser Zwischenraum auch als Freiraum genutzt. So wird hier ein lebendiges Miteinander von Kongressbesuchern, Schülern, Cafébesuchern und Anwohnern, von Passanten und Pausierenden entstehen. Der Quartiersplatz ist zentraler Kommunikationsraum.

Kongresszentrum

Eine Foyerspange bindet bestehende und neue Kongresshallen auf dem gleichen Niveau zusammen. Die ebenerdige Lage des neuen Foyers am Quartiersplatz bildet eine attraktive Eingangssituation, ganz gleich ob Besucher vom Bahnhof, von der Innenstadt oder vom großen Parkplatz an der Ochsenwiese kommen.

Wohnen

Die neue Wohnbebauung organisiert sich nördlich der Erschließungsstraße „Dr.-Walter-Lübcke-Straße“ in vier u-förmigen Höfen, die sich Richtung Waides öffnen. Südlich der „Dr.-Walter-Lübcke-Straße“ begleitet die Wohnbebauung den Erschließungsraum und rundet die vorhandene Bebauung am Zieherer Weg zu einem Baublock ab.

Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschoßen herrscht vor, zur Waides hin stufen sich die Häuser mit dem Gelände ab. Die Stellplätze der Wohnbebauung werden in Tiefgaragen nachgewiesen. Im Straßenraum verbleiben damit nur die notwendigen Besucherstellplätze. Im Geschoßwohnungsbau sind die Fahrradstellflächen teils erdgeschossig, teils im Keller integriert.

Erschließung

Die Erschließungsstraße „Dr.-Walter-Lübcke-Straße“ durchquert das neue Wohngebiet auf kurzem Weg. Sie setzt an der Baugulfstraße an und führt, den Quartiersplatz tangierend, über den Schrebergartenweg auf den Zieherer Weg. Drei Wohnwege mit sehr privatem Charakter schaffen Zufahrt zu Wohnhäusern und binden als Fußwege an den Talraum der Waides an. Die ganz im Süden gelegenen Kindertagesstätte ist direkt an die Baugulfstraße angeschlossen. Die neue Kongresshalle wird von Nordosten über die Magdeburger Straße angedient.

Landschaftsplanerische Idee

Der grüne Lauf der Waides bildet als prägendes Element den nordöstlichen Rand des Gebietes. Er beginnt noch als schmaler Grünstreifen im Nordwesten an der Kreuzung Magdeburgerstraße/ Zieherer Weg, um sich nach Südosten zu dem grünen Hochwasserrückhaltebecken aufzuweiten. Diese großzügige Grünfläche zieht sich fingerartig in die u-förmigen Wohnhöfe hinein als gemeinschaftlicher grüner Streifraum zwischen den privaten Gärten bzw. Terrassen. In diesen Streifraum können Gemeinschaftsnutzungen wie Urban Gardening, Grillplätze, Spielbereiche oder Wasserstellen eingestreut werden. Ein Fußweg begleitet den Rand des Waidesgrundes, sammelt Wohnwege und informelle Wege aus dem Wohngebiet und vernetzt mit dem Auebereich der Waides. Er bietet immer wieder interessante Ausblicke und kleine Sitzmöglichkeiten.

Der Quartiersplatz ist grünes Bindeglied zwischen Kongress und Wohnen und gleichzeitig zwischen Stadtzentrum und Aue.

4.1. Inhalte des Bebauungsplans

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nutzungsrechtlich in vier Bereiche gegliedert:

Im Norden wird ein „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Erweiterung Kongress- und Kulturzentrum Esperanto“ festgesetzt, es stellt die dringend benötigten Erweiterungsflächen für das Esperanto sicher.

Das südlich anschließende, kleine Mischgebiet soll einerseits mit Versorgungsfunktionen die beabsichtigte Öffentlichkeit zwischen Esperanto und Wohnquartier unterstützen und dient andererseits als Immissionspuffer zwischen dem Sondergebiet mit zeitweise hohem Publikumsverkehr und dem allgemeinen Wohngebiet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ festgesetzt. Diese Nutzungsausweisung entspricht den städtebaulichen Vorgaben.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen haben in der Regel einen hohen Flächenverbrauch bzw. ein hohes Verkehrsaufkommen und widersprechen somit dem Planungsziel, ein attraktives Wohngebiet in fußläufiger Entfernung zur Fuldaer Innenstadt zu schaffen.

Aus diesem Grund werden auch die nach § 6 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten im

Mischgebiet ausgeschlossen. Dies schließt auch die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise genannten Vergnügungsstätten ein.

Im Sondergebiet sind solche Nutzungen zulässig, die zur Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto mit Hotel, Mehrzweckhalle und Gastronomie notwendig sind.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO aus der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlage in Metern ü.NN als Höchstmaß.

Grundflächenzahlen (GRZ)

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Abweichend des § 17 Abs. 1 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet (SO) von 0,8 kann durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Hiermit werden die Festsetzungen für das Kongress- und Kulturzentrum aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 155 „Sondergebiet Kongresszentrum“ aufgegriffen und ermöglichen eine kompakte Erweiterung des Kongress- und Kulturzentrums.

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies nimmt die Dichte des Wohngebietes auf und ermöglicht eine ausreichende Freifläche für die Kindergartennutzung.

Vollgeschosse

Das Erscheinungsbild der Neubebauung wird im hohen Maß durch die Staffelung der Gebäudehöhen zur Waides hin bestimmt. Die Höhenstaffelung der Gebäude stellt eine wichtige städtebauliche Komponente zur Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen im Quartier dar. Entsprechend der differenzierten Ausbildung wird deshalb die mögliche Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Gebäude welche die Dr.-Walter-Lübcke-Straße im Westen begleiten, sind zwingend viergeschossig festgesetzt. Dies dient zum einen dem Schallschutz, zum anderen runden sie die bestehende Bebauung am Zieherer Weg zu einem Baublock ab und bilden zusammen mit den, auf der gegenüberliegenden Straßenseite anschließenden Rücken der U-förmigen Höfe einen klaren Straßenraum.

Zur Seite der Gartenhöfe stellt die viergeschossige Bebauung eine klare Abgrenzung zum Straßenraum dar und sichert eine gewisse Privatheit.

Entlang der Planstraßen A, B und C staffeln sich die Gebäudehöhen von 4 bis zu 2 Geschossen hin ab, um die Geste der Öffnung zur Waides und der anschließenden Grünanlage zu verstärken. Aus diesem Grund wird auch die Kita, welche unmittelbar an den vorhandenen Grünraum angrenzt, auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Im Sondergebiet wird aufgrund der besonderen Nutzung auf eine Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet und die Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen begrenzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung und deren Abgrenzung im Bereich Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Fläche für Gemeinbedarf ergeben sich durch die topografischen Gegebenheiten und die gewünschte Staffelung zum Grünraum.

Innerhalb des Sondergebiets werden die Höhenentwicklungen der bestehenden Bebauung des Kongress- und Kulturzentrums aufgenommen, um städtebaulich einen zusammenhängenden Gebäudekomplex zu ermöglichen.

4.1.3. Belichtung, Belüftung, Abstandsflächen

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

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass eine verdichtete Wohnbebauung unter Wahrung von städtebaulich, qualitativen Ansprüchen realisiert werden kann.

4.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baulinien, Baugrenzen

Durch die Bildung der Bauräume soll die Umsetzung der städtebaulichen Struktur des Entwurfes des ersten Preisträgers gesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gebildet. Baulinien, auf die gebaut werden muss, sind in Bereichen festgesetzt, die städtebaulich besonders relevant sind. Dieser Bereich betrifft die straßenbegleitenden Gebäudeseiten entlang der Dr.-Walter-Lübcke-Straße sowie den Bereich des Sondergebiets entlang der Platzfläche.

In allen anderen Bereichen werden die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen gebildet, hinter denen auch zurückgeblieben werden kann. Um eine Gliederung der Straßenräume entlang den Planstraßen A, B und C zu erreichen wird ein Mindestversatz von 2 m der Baukörper untereinander festgesetzt. Dies soll die Geste der Öffnung zum anschließenden Grünraum und der Waides hin verstärken und engen Straßenfluchten entgegenwirken.

Die Baugrenzen sind so gezogen, dass gegenüber der maximalen Bautiefe ein zusätzlicher Abstand von bis zu 3 m angeboten wird. Hierdurch wird eine hinreichend flexible Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht, sodass Balkone innerhalb der Bauräume realisiert werden können und müssen. Eine Ausnahme bildet das Sondergebiet SO, in dem eine Ausnahme im Rahmen der Festsetzungen zugelassen wird.

Entsprechend der städtebaulichen Grundidee ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen an Baulinien grundsätzlich nicht zulässig.

4.1.5. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme des Sondergebietes SO, wird eine maximale Gebäudelänge von 40 m festgesetzt. Innerhalb eines Baufensters sind die Gebäude mit einem Abstand von mindestens 5 m untereinander zu errichten. Zudem sind Staffelgeschosse über die maximale Anzahl der Vollgeschosse hinaus nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine gewisse Dichte in dem neu entstehenden Quartier ermöglicht, jedoch unmaßstäblich große Baukörper vermieden und gleichzeitig eine städtebauliche Gliederung sowie eine hohe Freiraumqualität sichergestellt werden.

4.1.6. Ruhender Verkehr, Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückszu- und ausfahrten

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind aus gestalterischen, städtebaulichen und grünordnerischen Gründen in Tiefgaragen unterzubringen. Abweichend der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 01.07.2018 wird im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt, da aufgrund der zentralen Lage des Baugebiets in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem ZOB eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze akzeptabel ist. Für die sonstigen Nutzungen gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

Die pflichtigen Stellplätze sind jeweils in Gemeinschaftsanlagen nachzuweisen. Hierdurch kann die Anzahl der Zu- und Abfahrten minimiert werden.

Zur Sicherung von autofreien Baugrundstücken und attraktiven privaten Freiflächen wurde festgesetzt, dass die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren sind.

Um den Freiraum von baulichen Anlagen freizuhalten sowie den Zugang zur Tiefgarage von den Wohnungen möglichst barrierefrei und komfortabel zu ermöglichen, sind Tiefgaragenzugänge - außer nicht überdachte Notausgänge - nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens 0,60 m unter das künftige Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die festgesetzten Baumpflanzungen langfristig gesichert. Sofern auf der Tiefgarage mittelgroße Bäume gepflanzt werden, ist für diese auf einer Fläche von 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m, bei Pflanzung von Großbäumen (Endwuchshöhe größer 20 m) von mindestens 1,2 m zu realisieren um entsprechende Standortbedingungen zu schaffen, die langfristig entsprechende Wuchsbedingungen für eine Erhaltung sichern.

Auf Grund des stadtgestalterisch gewünschten Erscheinungsbildes und der Reduzierung von Lärmimmissionen innerhalb des Quartiers sowie geringer Einschränkung der Aufenthaltsqualität wird die Anzahl der Grundstückszu- und ausfahrten, insbesondere zu den Tiefgaragen, auf das verkehrstechnische Minimum begrenzt. Hierdurch soll der Freiraum von störenden baulichen Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung geschützt werden.

Lediglich auf der östlichen Straßenseite der Dr.-Walter-Lübcke-Straße sowie an den Kreuzungspunkten der Planstraßen sind Zufahren zu Tiefgaragen ausgeschlossen. Dies ermöglicht eine variable An- und Zuordnung der Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen und Spielräume für den Bauvollzug und eine spätere ggf. notwendige Realteilung.

4.1.7. Nebenanlagen

Aus städtebaulichen wie auch aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um die zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht unnötig zu mindern und eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen zu erzielen, sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14

Abs. 11 BauNVO räumlich in die Hauptbaukörper integriert und damit grundsätzlich nur innerhalb der Bauräume realisiert werden.

Da eine zweckmäßige Nutzung für das Quartier erwünscht ist und ermöglicht werden soll, werden teils abweichende Regelungen getroffen (z.B. für die Kindertagesstätte, Kinderspielplätze nach § 8 Abs. 2 HBO, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag, pflichtige und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen).

Für eine angemessene Nutzung der Außenbereiche der Kindertagesstätte sind verschiedene Anlagen notwendig (z.B. Spielgeräte, Gartenhaus), deren Realisierung ermöglicht werden soll.

Kinderspielplätze gemäß § 8 Abs. 2 HBO dienen dem Aufenthalt und der Nutzung durch Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und tragen wesentlich zu Aufenthaltsqualität bei. Sie sollen möglichst gut erreichbar und leicht zugänglich angeordnet und entsprechend ihrer Nutzung ausgestaltet sein.

Fahrradabstellflächen für das Wohnquartier dienen vor allem der guten oberirdischen Zugänglichkeit und sollen daher in untergeordneter Anzahl an den Hauseingängen ermöglicht werden, ohne die Freiflächen übermäßig einzuschränken.

Müllräume sind im Erdgeschoss oder unterirdisch in den Flächen der Gemeinschaftstiefgaragen vorzusehen. Für die Bereitstellung zur Abholung am entsprechenden Tag ist die Anlage von gemeinschaftlich genutzten Aufstellflächen zulässig.

Für Werbeanlagen werden gesonderte Regelungen getroffen, um diese gestalterisch in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept einzubinden und Beeinträchtigungen der Freiflächen zu vermeiden.

Des Weiteren wird für die Versorgung des Gebietes eine Trafo-Station innerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit sich diese nicht störend in die Gebäudeflucht der Hauptachse des neuen Plangebiets, der Dr.-Walter-Lübcke-Straße einfügt, wird sie von der Straße zurückversetzt und eingegrünt zwischen den beiden Baufenstern des Baufelds 06 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Durch diese Regelungen soll im Planungsgebiet eine dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept entsprechende, klare Ordnung geschaffen werden. Die Freiflächen sollen vorrangig für eine qualitätsvolle Durchgrünung und die Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen.

4.1.8. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Um eine homogene Dachlandschaft zu schaffen und eine Begrünung der Dächer zu sichern werden im gesamten Planungsgebiet durchgehend Flachdächer festgesetzt.

Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern werden hinsichtlich Art, Zweck, Höhe und Fläche auf ein Minimum beschränkt, um insbesondere eine hinreichende Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten, gleichzeitig dem Ziel einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft Rechnung zu tragen und trotzdem die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen. Die zulässige Höhe der Dachaufbauten wird in Bezug zur maximal zulässigen Gebäude-/ Attikahöhe über Normalnull festgesetzt.

Die Regelung im Sondergebiet, dass Dachaufbauten immer mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurückzusetzen sind, bewirkt, dass die

Dachaufbauten nur zurückhaltend insbesondere vom öffentlichen Raum aus (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) in Erscheinung treten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne Flächenbegrenzung möglich, aber um 1,0 m vom Dachrand zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

Damit kann die Bedeutung solarer Strahlungsenergie gestärkt werden, die einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Zielsetzung im Planungsgebiet darstellt. Antennen und Satellitenanlagen sind aus gestalterischen Gründen ebenfalls nur auf dem Dach und ebenfalls nur zurückversetzt zulässig. Diese Anlagen sind zudem nur zulässig, wenn sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebäudes dienen.

Alle Dachflächen, welche nicht durch technische Dachaufbauten belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen. Um entsprechende Wuchsbedingungen sowie möglichst hohe Wasserspeicherkapazität zu gewährleisten, sind die extensiv begrüneten Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 10 cm vorzusehen.

4.1.9. Werbeanlagen

Um ein stadtgestalterisch negatives Erscheinungsbild durch zu große oder an ungeeigneten Stellen angeordnete Werbeanlagen zu vermeiden, werden solche Anlagen reglementiert. Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Im Weiteren sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht und/oder wechselnden Schriften im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Hiermit soll ein störender Einfluss auf die Wohnnutzung vermieden und der Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich Rechnung getragen werden.

4.1.10. Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Baugebiets Waidesgrund ist derzeit geplant, dieses an das Fernwärmenetz Zieherseer-Nord anzubinden. Hierdurch besteht die Möglichkeit das Gebiet durch Biogas zu versorgen und keine Emissionen vor Ort zu haben. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist allerdings nur möglich, wenn die Abnahme im Gebiet bei ca. 90% oder mehr liegt. Aus diesem Grund wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Erlass einer Satzung über die Fernwärmeversorgung im Gebiet Waidesgrund geprüft.

4.1.11. Leitungsrechte

Die im Sondergebiet festgesetzten Leitungsrechte sichern die erforderliche Ver- und Entsorgung der Neubebauung bzw. bestehenden Versorgungsanlagen und dienen der Erschließung des Gebiets.

4.2. Grünordnung

4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Das Gebiet liegt am westlichen Rande des Waideslaufes, der als schmaler Grünstreifen im Nordwesten beginnt, und sich nach Südosten aufweitet. Hier sind mächtige Bäume, freiwachsende Hecken und ausgedehnte Wiesenflächen vorzufinden. Das grünordnerische Konzept sieht vor, dass sich dieser bestehende, ausgedehnte Grünraum in die neuen Wohnhöfe hineinzieht. Es sollen gemeinschaftliche Streifräume mit unterschiedlichen Nutzungen und v.a. auch Spielangeboten zwischen den privaten Gärten

bzw. Terrassen und den Gebäuden entstehen. Weiterhin soll eine reiche Begrünung der Kaltluftförderung in diesem Gebiet dienen, da hier ein wichtiger Kaltluftstrom in Richtung Innenstadt zieht. Der sich am östlichen Rand befindende Fußweg begleitet die bestehende Hangkante und wird in angemessener Breite für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut. Er sammelt die Wohnwege und die informellen Wege aus dem Wohngebiet, um diese mit der Umgebung zu vernetzen.

Der Quartiersplatz im Norden dient als grünes Bindeglied zwischen Kongress und Wohnen. Er wird mit einem Baumhain überstellt und bietet ausreichend Raum für Aufenthalts- und Spielangebote. Die kleine Grünfläche im Südwesten des Gebietes wird mit einem Spielplatz ergänzt. Der Straßenraum der Haupt- und Nebenerschließungen wird mit Bäumen überstellt und gegliedert und kann so ergänzend informelle Begegnungsräume für die Bewohner anbieten.

4.2.2. Grünordnung allgemein

Die Freiflächen sind grundsätzlich zu begrünen und zu bepflanzen. Es ist dafür zu sorgen, dass die Bepflanzung auch langfristig erhalten bleibt und bei Ausfall in entsprechender Qualität wieder ersetzt wird.

Um eine adäquate Durchgrünung zu gewährleisten, werden Mindestgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt. Ebenso wird ein angemessen großer Standraum gefordert, um das Anwachsen und Gedeihen der Pflanzen im urbanen Umfeld zu gewährleisten.

4.2.3. Grünordnung auf Baugrundstücken

Die Grünflächen in den Baufeldern sind als qualitätsvolle Freiflächen mit den notwendigen Erschließungsflächen und mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Gemeinschaft anzulegen. Um eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes und des Sondergebietes zu erreichen, werden Rasen-, Wiesenflächen oder Baumpflanzungen festgesetzt. Pro angefangene 200 m² wird mindestens ein Laubbaum gepflanzt. Davon sind mind. 20 % Großbäume vorzusehen, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten. Die Bäume dienen gleichermaßen der Verbesserung des Klimas sowie der Aufenthaltsqualität.

Zusätzlich zu den unbedingt notwendigen befestigten Flächen sind keine weiteren Belagsflächen zugelassen, um die Grünflächen nicht zu belasten.

Die Beschränkungen bezüglich der Ausbildung von Wohnungsgärten dienen dem grünordnerischen Ziel, ausreichend gemeinschaftlichen Raum in den Wohnhöfen zu behalten, um die Grünstrukturen der Wälder in die Höfe hineinziehen zu können. Die Wohnungsgärten sollen zudem einer einheitlichen Formensprache über das gesamte Planungsgebiet folgen. Die Tiefe der Gärten von 5 m ermöglicht den Anspruch auf Privatheit der Bewohner der Erdgeschosswohnungen in ausreichendem Maße. Die grünen Innenhöfe bleiben zudem in ausreichender Größe für Nutzungen der Gemeinschaft und für Bepflanzungen erhalten.

Die Feuerwehrezufahrten sind, wenn möglich mit Wegeflächen zu kombinieren. Unvermeidbare zusätzliche Flächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Dem Einsatz von Schotterrasen als mögliche Bauweise ist Vorrang zu geben.

4.2.4. Grünordnung öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche befindet sich im Übergang zum Grünraum der Waides entlang der Hangkante. Eine weitere kleinere Grünfläche wird mit Spielplatz entlang der Haupterschließung im Südwesten angelegt. Um den Gestaltungsvorstellungen gerecht zu werden, muss je 200 m² mindestens ein Baum gepflanzt werden. Die Hälfte der Bäume, die gepflanzt werden, müssen dabei Großbäume sein, um eine angemessene Grünkulisse zu sichern.

4.2.5. Grünordnung Straßenverkehrsflächen

Baumpflanzungen werden als wichtige raumbildende Elemente und Strukturgeber, als Beitrag zum Klima und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

Um das Straßenbild ansprechend zu gestalten sind mindestens 10 große Straßenbäume im Bereich der Dr.-Walter-Lübcke-Straße zu pflanzen. Die von der Haupterschließung ausgehenden Stichstraßen werden mit jeweils 4 kleinen oder mittelgroßen Bäumen bepflanzt und zusätzlich wird ein mittelgroßer Baum als Abschluss an das jeweils östliche Ende der Stichstraße gesetzt.

Die zukünftige Platzfläche im Übergang vom Wohnen zum Kongress wird mit einem Baumhain aus mindestens 10 mittelgroßen Bäumen begrünt um eine angemessene Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Die Standorte der Bäume dürfen nach Vorlage der Detailplanungen in der Lage abweichen, wenn entsprechende Gründe vorliegen und die grünordnerischen Ziele eingehalten werden können.

4.3. Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

Als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

Im Übergangsbereich der Bebauung und des Grünzugs an der Waides im Osten, werden für nachtaktive Tiere Dunkelräume erhalten. Diese können z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr generiert werden.

Für weggefallene Jagdlebensräume der im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten werden auf den Baugrundstücken auf mindestens 10% der gärtnerisch angelegten Freiflächen Wildkrautsäume angelegt. Mit ihnen soll das Auftreten von Insekten gefördert und somit das Nahrungsangebot für Fledermäuse erhöht werden.

Zudem sind als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen für Vögel, Fledermäuse und potenziell für die Haselmaus Ersatzlebensräume notwendig. Dafür wurden bereits im Vorgriff Vogelnistkästen, Haselmauskästen und Fledermauskästen in den Gehölzbeständen des näheren Umfeldes aufgehängt. Zusätzlich sollen am geplanten Gebäude der Kindertagesstätte Fledermauskästen sowie Mauerseglerkoloniehäuser installiert werden.

Mit den vorgenannten Maßnahmen werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

4.4. Einfriedungen

Einfriedungen und Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Raum werden untersagt, um negative Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Erscheinungsbild zu mindern. Die zu den Wohnhöfen angeordneten Gärten sind durch Pflanzungen untereinander und von den übrigen Freiflächen abgrenzbar. Hier sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m als hinterpflanzte Zäune ohne Sockel zulässig. Um eine Durchquerung der Gärten für Kleintiere zu ermöglichen, ist eine Bodenfreiheit von 0,10 m zu gewährleisten.

Um einerseits dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Privatsphäre auch zum Straßenraum hin nachzukommen und andererseits ein einheitliches Bild entlang der Haupterschließungsstraße zu gewährleisten, sind die Vorgartenzonen parallel zur Dr.-Walter-Lübcke-Straße mit 1,20 m hohen Buchenhecken einzugrünen.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sowie im Sondergebiet gelten differenzierte Festsetzungen.

4.5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Die begrünten Wohnhöfe fallen topographisch nach Osten ab und sollen mit Tiefgaragen unterkellert werden. In diesen Bereichen dürfen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 1,50 m zueinander errichtet werden. Hierdurch soll eine optische Terrassierung der Höfe in Richtung Waides entstehen.

4.6. Verkehr, Erschließung

4.6.1. Verkehrskonzept

Motorisierter Individualverkehr (Kfz)

Das Verkehrskonzept sieht die Anbindung des Planungsgebietes an das umgebende Straßennetz über die bestehende Baugulfstraße und den Zieherseer Weg vor. Damit ist das Planungsgebiet leistungsfähig erschlossen.

Als Ergänzung zum bestehenden Straßennetz und zur internen Erschließung des Planungsgebietes wird eine neue Erschließungsstraße, die Dr.-Walter-Lübcke-Straße, festgesetzt. Um Durchgangs- und Schleichverkehre zu vermeiden, werden die zusätzlichen 3 Stichstraßen, Planstraße A, B und C, als Stichstraßen ausgebildet, die die Durchfahrt für Kfz verhindern und somit die zu erwartenden Verkehre auf künftige Anlieger beschränken.

Verkehrsmengen

Gemäß Verkehrsuntersuchung von 2019 entsteht innerhalb des geplanten Wohngebietes (einschl. integrierter Einrichtungen) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.100 Kfz-Fahrten (Quell- und Zielverkehr) pro Tag.

Leistungsfähigkeit LSA-Knoten B 458, Petersberger Straße/ Zieherseer Weg

Die mit dem Planungsvorhaben verbundenen verkehrlichen Wirkungen im Kfz-Verkehr für den Knoten B 458, Petersberger Straße/ Zieherseer Weg bleiben aufgrund der in den Spitzenstunden an diesem Knotenpunkt zu erwartenden begrenzten zusätzlichen Verkehrsmengen unkritisch.

Die vorhandene verkehrsabhängige Signalisierung ist so leistungsfähig und flexibel, dass die Verkehrsbelastungen problemlos bewältigt werden können.

Anpassungen oder Änderungen der Signalisierung des Knotenpunkte B 458, Petersberger Straße / Zieherer Weg sind deshalb nicht erforderlich, auch nicht im Zusammenhang oder ursächlich begründbar mit dem B-Planvorhaben.

Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet wird auch für den Fuß- und Radverkehr in das bestehende Wegenetz eingebunden.

Die wichtige Wegeverbindung, vom Bahnhof kommend in Richtung der im Osten liegenden Schulen und dem Pfaffenpfad bleibt erhalten.

Ein weiterer Fuß- und Radweg verläuft östlich entlang des Planungsgebietes parallel zur Waides und verbindet die im Norden gelegene Ochsenwiese mit der südlich gelegenen Baugulfstraße.

4.6.2. Straßenverkehrsflächen

Für die Dr.-Walter-Lübcke-Straße ist eine Straßenbreite von 5,5 m vorgesehen mit, beidseitig angeordneten Gehsteigen. Auf der, den Wohnhöfen zugewandten Seite ist der Gehweg mit einer Breite von 2,5 m konzipiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Bereich von 4,0 m Breite vorgesehen, der sich aus einem 2,0 m breitem, der Wohnbebauung zugewandtem Gehweg und einem 2,0 m breiten Bereich für Längsparker und Baumpflanzungen vorsieht. Die genauen Ausführungen der Planungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.6.3. Bring- und Holverkehr Kindertageseinrichtung

Der Bring- und Holverkehr für die Kindertagesstätte im Süden des Planungsgebietes kann direkt von der Baugulfstraße stattfinden.

4.6.4. Besucherstellplätze Wohnnutzung

Besucherstellplätze für die Wohnungen können in den neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Westseite der Dr.-Walter-Lübcke-Straße als Längsparker nachgewiesen werden.

4.6.5. Fahrradabstellanlagen

Die Verpflichtung der Herstellung von Fahrradabstellplätzen für Wohnnutzungen ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

Die nach Fahrradstellplatzsatzung notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus freiraumgestalterischen Gründen in die Baukörper beziehungsweise in die Tiefgaragen zu integrieren.

4.6.6. Feuerweherschließung

Die beiden Hauptzufahrten in das Planungsgebiet erfolgen über den Zieherer Weg und die Baugulfstraße und im weiteren Verlauf über die drei neuen Erschließungsstiche (Planstraße A, B und C).

Auf Grund der ausgeprägten Topografie des Planungsgebietes und um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Feuerweherschließung überwiegend über die Erschließungsstraßen. Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden.

4.7. Immissionsschutz im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet unterliegt den Immissionen (Verkehrs-/Anlagenlärm) der angrenzenden Straßen (Magdeburger Straße, Zieherer Weg), des Parkplatzes Ochsenwiese, der Bahnstrecke, sowie der Misch- und Gewerbeflächen in der Nachbarschaft. Auch der geplante Neubau der Veranstaltungshalle des Kongress- und Kulturzentrums wird zu den Schallimmissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, beitragen.

4.7.1. Verkehrslärm

Die Berechnung zeigt, dass der für WA-Gebiete maßgebende Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung in den Baufeldern 01 bis 04 tags in weiten Bereichen eingehalten ist, im Nachtzeitraum treten innerhalb dieser Baufelder Überschreitungen des WA-OW auf. In den Baufeldern 05 und 06 wird der Orientierungswert tags als auch nachts überschritten.

Im Baufeld KITA treten nur tagsüber Überschreitungen auf, da hier nachts keine zu schützende Nutzung zu erwarten ist.

Im MI-Baufeld und dem Baufeld Esperanto (SO-Fläche) werden tags die Orientierungswerte für MI-Gebiete eingehalten, nachts jedoch überschritten.

Für die Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Die IGW der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden tags in den Baufeldern 05 und 06 überschritten, in den restlichen Baufeldern eingehalten. Die IGW für MI-Gebiete werden tags im gesamten Plangebiet nicht überschritten. Nachts treten nahezu im gesamten Planungsgebiet Überschreitungen der WA- und MI-IGW auf. Die Überschreitungen werden nachts maßgebend vom Schienenverkehr verursacht.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

In Bereichen mit Überschreitungen der nach IGW der 16. BImSchV zulässigen MI-Grenzwerte sollten Räume mit Schlaffunktion auf die schienenabgewandte Gebäudeseite orientiert werden. Ist dies nicht möglich besteht ein erhöhter Anspruch an den baulichen Schallschutz.

Aus Gründen des Schallschutzes wird zudem eine verbindliche Baureihenfolge festgesetzt. Diese Schallschutzmaßnahme erfordert durchgängig geschlossene Fassaden mit den festgesetzten Mindesthöhen in den Baufeldern 05 und 06 vor Bezugsfertigkeit der Gebäude in den Baufeldern 01 bis 04.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, müssen die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109 je nach Lärmpegelbereich eingehalten werden.

4.7.2. Anlagenlärm

Sportlärm

Die Nutzung der Außensportanlage der Rabanus-Maurus-Schule führt an den zu schützenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet nicht zu unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

Gewerbelärm

Im Bebauungsplangebiet werden durch die sich südwestlich befindlichen Gewerbebetriebe die OW der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die aus der vorgesehenen Nutzung des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto im WA- und MI Gebiet zu erwartenden Beurteilungspegel halten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum ein.

Die Berechnung der Gesamtgewerbelärmimmissionen zeigt, dass die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum sowohl im MI- als auch im WA-Gebiet eingehalten werden.

Bei Veranstaltungen in der neu geplanten Veranstaltungshalle des Kongress- und Kulturzentrum Esperanto werden im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte im MI-Gebiet überschritten.

Hier sind aufgrund der ermittelten Überschreitungen im Nachtzeitraum Geräuschminderungsmaßnahmen notwendig. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens müssen diese Maßnahmen aufgeführt und ein Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante bauliche Anlage sowie die geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm im Plangebiet nicht überschritten werden.

4.7.3. Tiefgaragenzufahrten

Zur Lärmvorsorge bei Tiefgaragenzufahrten wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes in die Gebäude zu integrieren sind.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebau und Freiraum

- Städtebauliche Entwicklung der ehemaligen innerstädtischen, zentral gelegenen Kleingartenanlage Waidesgrund,
- Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeit des Kongress- und Kulturzentrums,
- Schaffung von Flächen für Wohnungsbau zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Fulda, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur,
- davon sind ca. 20 % des neugeschaffenen Baurechts für geförderten Wohnungsbau vorgesehen,
- Schaffung von großzügigen, attraktiven und gut nutzbaren privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen.

5.2. Umwelt

- Erhöhung der Flächenversiegelung bei gleichzeitigem Begrünungsgebot aller unversiegelten Flächen,

- Lenkung des verringerten Kaltluftabflusses durch optimierte Stellung der Baukörper,
- Erhalt der wichtigen Querungen für den Fuß- und Radverkehr und Vernetzung der vorhandenen Wegeverbindungen,
- Schaffung von Aufenthaltsangeboten, Spielräumen und Begegnungsflächen für alle Anlieger,
- Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Pflanzung von Straßenbäumen, Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie auf externen Flächen,
- Vermeiden artenschutzrechtlicher Konflikte durch Schaffung von Ersatzlebensräumen für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse.

5.3. Verkehr

- Neuanlage einer Hauptverkehrsstraße im Planungsgebiet mit drei Stichstraßen zur Erschließung des neuen Baugebiets.
- Der Neuverkehr aus dem Planungsgebiet kann vom umliegenden Straßennetz, zusätzlich zum bestehenden Verkehr, aufgenommen werden.

6. Maßnahmen

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind über das Bauleitverfahren hinaus folgende Maßnahmen notwendig:

- Erstmaliger Bau von Straßen, sowie Aufweitungen bestehender Straßen,
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsumgriffs,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen.

6.1. Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung wird im Bereich des Sondergebietes ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Fulda eingetragen.

6.2. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung

Für den Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat mitgeteilt, dass die Auswertung der vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass das Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Zudem wurde bei einer Luftbilddetaillauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten der Kleingartenanlage wurde der Verdachtspunkt am 01.04.2019 mittels Geomagnetik auf Kampfmittel überprüft. Es wurden hierbei keine Kampfmittel gefunden. Der Verdachtspunkt wurde insofern freigegeben.

Im Vorfeld der Baugrunduntersuchung wurden zudem die vermessenen Bohrpunkte auf Kampfmittelfreiheit untersucht. Hier gab es ebenfalls keine Auffälligkeiten.

Da im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet aufwändige Geländemodellierungen notwendig sind, wird baubegleitend eine systematische Untersuchung (Sondieren auf Kampfmittel) erfolgen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung der Oberflächenwässer kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Wasserbehörde, in die Waides erfolgen. Die Einleitewassermenge ist auf den natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen. Zur Drosselung und Rückhaltung ist unter dem zentralen Platz im Baugebiet die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

6.4. Ausgleichsflächen/Kompensationsmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, von denen insbesondere die Versiegelungen von Boden und der Verlust der ökologisch bedeutsamen Kleingärten gravierend sind.

Die Berechnung aller Eingriffe ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 672.792 Biotopwertpunkten.

Weder im Umgriff, noch im Nahbereich des Planungsgebiets ist ein Flächenpotenzial für die Ausweisung von Ausgleichsflächen vorhanden. Die Kompensation nach Hessischer Kompensationsverordnung kann einerseits auf einer Teilfläche des Flurstücks 51 in der Gemarkung Kämmerzell, Flur 3 erfolgen, zum anderen in der Gemarkung Maberzell, Flur 12, auf Teilflächen aus den Flurstücken 34/4, 34/5 und 208/94.

Die externe Kompensationsmaßnahme an der Fulda bei Kämmerzell ist als Fläche zur Biotopaufwertung für Stockente und Wacholderdrossel festgesetzt. Sie wurde aus der Nutzung genommen ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gepflanzten Pappeln werden erhalten und bei Abgang ersetzt.

Das Areal bei Maberzell ist als gewässerökologische Entwicklungsfläche festgesetzt. Die ehemaligen Grünland- und Ackerflächen sind künftig als Extensivacker bzw. Extensivgrünland zu bewirtschaften. Aufgrund der Lage in einer Talsenke und eines vorhandenen kleinen Gewässers ist der Boden teils feucht und weist ein hohes Entwicklungspotential auf. Der vorhandene Wiesenbach wurde naturnah zurückgebaut und soll zukünftig naturnah unterhalten werden. Es sind weiterhin Kleinstrukturen und nutzungsfreie Bereiche auf der Fläche herzustellen. Die Gehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ein Überschuss von 137.305 Biotopwertpunkten. Dieser wird einem anderen künftigen Bauvorhaben der Stadt Fulda angerechnet.

7. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Fulda beabsichtigt im östlichen Stadtgebiet zwischen Baugulfstraße/ Domänenweg und Magdeburger Straße eine Baulandfläche auszuweisen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte sowie die Erweiterung des Kongresszentrums "Esperanto" zu schaffen. Der Vorhabenbereich befindet sich zwischen der Innenstadt von Fulda im Westen und der Berliner Straße im Osten. Er wird über den Zieherseer Weg erschlossen. Vorgesehen ist eine bis zu viergeschossige Bebauung.

Nähere Angaben zu dem Vorhaben können dem Punkt 4. „Planungskonzept“ des Begründungstextes entnommen werden.

7.1.2 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, Fläche, 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 Rechtsakten der Europäischen Union 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 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert als allgemeinen Grundsatz: „Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Die Ziele des Bodenschutzes sind insbesondere in § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG verankert, demnach sich nicht erneuernde Naturgüter sparsam und schonend zu nutzen sind und Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

In § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird als Ziel die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen formuliert. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten und hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es gilt ein generelles Vermeidungsgebot im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen der Böden als Archiv der Natur- und

Kulturgeschichte. In § 4 Abs. 1 wird ausgeführt, dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß Abs. 2 sind Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Das BBodSchG wird durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konkretisiert und ergänzt.

7.1.3 Planerische Vorgaben

Schutzgebiete und –objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete), noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vorhanden.

Wasserschutzgebiete

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und grenzt auch nicht an ein weiteres Schutzgebiet nach Hessischem Wasserrecht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) sieht den Erhalt der Kleingartenanlage im Zentralbereich des Geltungsbereiches vor.

Festsetzungen des B-Plans Nr. 123 „Dauerkleingärten Waidesgrund“

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 186 überschneidet sich zu großen Teilen mit dem aus dem Jahre 1991 stammenden B-Plan Nr. 123 „Dauerkleingärten Waidesgrund“. Dieser setzt im zentralen Bereich eine Kleingartenanlage fest. Sie wird durch zwei, als Baufenster festgesetzte Gebäude, einen Spielplatz und einen Parkplatz ergänzt.

Festsetzungen des B-Plans Nr. 155 „Sondergebiet Kongresszentrum“

Durch Überplanung älterer Bebauungspläne mit dem Sondergebiet Kongresszentrum im Jahr 2003 wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen den neuen Planungszielen angepasst. So setzt der B-Plan Nr. 155 ein Sondergebiet fest, das mit einer freiwachsenden Hecke gegenüber der Kleingartenanlage einzugrünen ist. Für flach geneigte Dachflächen ist eine anteilige Dachbegrünung vorgeschrieben.

Als weitere Maßnahme ist innerhalb des Sondergebiets eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, da mit dem Bau des Kongresszentrums bzw. dem damaligen Verlust von Kleingartenflächen Lebensräume von Amphibien beseitigt wurden. Gemäß Landschaftsplan zum B-Plan sind innerhalb der Amphibienschutzzone Gebüschgruppen aus heimischen Arten, ein Kleingewässer sowie besonnte Steinblöcke vorgesehen.

Angrenzende Bebauungspläne

Festsetzungen des B-Plans Nr. 25 „Zieherer Weg“

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Zieherer Weg“ unmittelbar an das Planungsgebiet an. Hier wirken ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet räumlich in den Bebauungsplan.

7.2 Raumanalyse

7.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Fuldaer Senke und hier innerhalb des Naturraumes Fuldaer Becken.

7.2.2 Schutzgut Mensch

Das geplante Baugebiet liegt großräumlich zwischen dem Fuldaer Bahnhof im Westen und der Hochwasserrückhalte mulde in der Parkanlage „Waidesgrund“ im Osten. Im Südosten grenzt es an die Baugulfstraße, im Nordwesten an den Betriebshof des Kongress- und Kulturzentrums Esperanto und im Südwesten an ein kleines Gewerbe- und Mischgebiet.

In südwestlicher Richtung liegen die Bahnanlagen in ca. 230 m Entfernung. Ein Sportplatz an der Rabanus-Maurus-Schule liegt im Osten in ca. 50 m Entfernung.

7.2.3 Kultur- und Sachgüter

Es sind weder Kultur- oder Bodendenkmäler, noch sonstige Sachgüter vorhanden.

7.2.4 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit überwiegend von einer Kleingartenanlage (ca. 75 Jahre alt) eingenommen – dieser Nutzungstyp bot eine mittlere Lebensraumfunktion. Inzwischen ist die Fläche abgeräumt. Die Gärten mit Bepflanzungen wurden entfernt, die Gebäude rückgebaut.

Der in das Areal führende Schrebergartenweg wird beidseitig von Baumreihen aus Spitzahorn, Ebereschen, Kirschbäumen, einer Platane, einer Esche und einer Kirschkpflaume begleitet. Nördlich des Weges befindet sich die Eingrünung der Parkplatzflächen des Kongresszentrums mit einer Schmitthecke und baumüberstandenen Stellplätzen. Im momentan unbebauten Bereich des Sondergebietes liegen parkähnliche Grünanlagen mit intensiv gepflegten Rasen- und Wiesenflächen sowie einem Obsthain an dessen östlichem Rand. Ebenso befindet sich hier eine dichte Gehölzstruktur zur Abgrenzung des Areals gegenüber der damaligen Kleingartenanlage. Im Nordwesten des Vorhabenbereichs erstreckt sich die mit dichtem Unterholz und Bäumen begrünte Hangkante des Waidestals. Diese nimmt an ihrem östlichen Ende an Breite zu und mündet in die Straßenbegrünung der Baugulfstraße. Auch der hier ehemals liegende Parkplatz der Kleingartenanlage ist zur Baugulfstraße hin mit einer dichten Hecke begrünt, die im Kreuzungsbereich zum Zieherer Weg in eine breitere, baumüberstandene Grünfläche mündet.

Überbauung und Versiegelungen waren lediglich kleinflächig vorhanden. In der gesamten Kleingartensiedlung waren Hütten und kleinere bauliche Anlagen in den einzelnen Gärten vorhanden. Das Vereinsheim war das einzig größere Gebäude auf dem Gelände. Im Süden befand sich eine Parkplatzfläche.

7.2.5 Belange des Artenschutzes

Um mögliche Negativfolgen des Bauvorhabens auf die europarechtlich geschützten Tierarten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) abschätzen zu können, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt (PGNU, 2017). Dieser mündete schließlich in einer Umweltbaubegleitung, da umfangreiche Maßnahmen notwendig wurden, um bei der Räumung des Areals die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Erfassung der Tierarten erfolgte vor der Baufeldfreimachung des Geländes im Jahr 2017, so dass sich die nachfolgend genannten Ergebnisse auf den Zustand vor der Räumung beziehen.

Zur Ermittlung der prüfungsrelevanten Arten wurden Kartierungen durchgeführt und externe Daten ausgewertet. Es wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien und Amphibien erfasst und dabei auf das Vorkommen weiterer Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz geachtet.

Von den vier sicher erfassten Fledermausarten (alle „streng geschützt“) war die Zwergfledermaus der häufigste und stetigste Vertreter mit ganzjähriger Präsenz. Von den übrigen Arten liegen lediglich Einzelnachweise vor. Potenzielle Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, konnten im Bereich der Kleingartenanlage allerdings nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund zahlreicher Freizeithütten mit vielen Spalten und Versteckmöglichkeiten war insgesamt von einer erhöhten Quartiereignung für Fledermäuse auszugehen. Insbesondere für die häufig im Gebiet festgestellte Zwergfledermaus war das Vorhandensein geeigneter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auszugehen. Ein Vorkommen der Haselmaus wurde nicht festgestellt, war im Bereich der Kleingärten aber wahrscheinlich.

Insgesamt wurden 31 Vogelarten festgestellt, von denen 28 Arten als Brutvögel und 3 Arten als Nahrungsgäste (Eisvogel, Mauersegler, Turmfalke) einzustufen sind. Bei den Brutvögeln handelte es sich überwiegend um in Hessen häufige Arten mit Bindung an Gehölzbestände, die vielfach in Siedlungsstrukturen (Gärten, Parks o.ä.) angetroffen werden (z.B. Amsel, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp). Zu den planungsrelevanten Brutvögeln die einen in Hessen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen zählen Bluthänfling, Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz, Stockente und Wacholderdrossel. Besonders hervorzuheben sind hierbei die mittlerweile hessenweit stark im Rückgang befindlichen Arten Bluthänfling und Gartenrotschwanz. In der insgesamt ca. 4,6 ha großen Kleingartenanlage, die im Rahmen der Bauentwicklung beseitigt wurde, wurden 90 Vogelreviere nachgewiesen, die sich auf 24 Arten verteilen. Auch wenn es sich um überwiegend häufige Arten handelte, war nicht mehr davon auszugehen, dass sie ohne weiteres Ersatzlebensraum in der Umgebung finden.

In den Kleingärten gab es zahlreiche Baumhöhlen, die jedoch nicht im Detail kartiert werden konnten, da sie sich auf Privatgelände befanden. Weitere Baumhöhlen sind in den Bäumen am Waidesbach vorhanden. Horste konnten nicht festgestellt werden.

Reptilien wurden nicht festgestellt, das Vorkommen von Blindschleiche und Ringelnatter war möglich, das von Schlingnatter und Zauneidechse auszuschließen.

Die Untersuchung der Amphibien ergab ein Vorkommen von Bergmolch und Teichmolch in den Gartenteichen der Kleingartenanlage. Zudem war das Vorkommen der Erdkröte als möglich eingestuft worden.

7.2.6 Boden

Für die nachfolgende Beschreibung des derzeitigen Zustands sowie die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen wurden als Datengrundlage auf den Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) sowie den Bodenvierer Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zurückgegriffen. Ferner wurde eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2019 ausgewertet.

Bodenarten und Bodentypen

Die Böden sind am Standort aus feinkörnigen quartären Deck- und Lösslehmen aufgebaut, die in wechselnder, z.T. größerer Mächtigkeit Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt) sowie deren Verwitterungsböden überlagern.

Bei den oberflächennah anstehenden Bodenschichten einschließlich des durchwurzelbaren Oberbodens handelt es sich überwiegend, jedoch nicht durchgängig, um aufgefüllte oder umgelagerte Böden. Als Ursache hierfür ist die vorherige Kleingartennutzung mit den einhergehenden Störungen des natürlichen Bodengefüges anzunehmen. Teilweise liegen unterhalb dieser oberflächennahen, meist geringmächtigen Auffüllungen weitere Auffüllungen. Bei ihnen handelt es sich teils um umgelagerte Böden vom Standort oder aber von anderen Stellen, die entweder für die Verfüllung von Geländevertiefungen oder aber im Zuge früherer Geländemodellierungen ein- bzw. aufgebracht wurden. Die größten Auffüllstärken wurden im Zuge der Baugrunderkundung bis zu einer Tiefe von 5,5 m gemessen.

Nur in geringem Umfang wurden Fremd Beimengungen, die auf Kriegstrümmerschutt-Einlagerungen und damit auf verfüllte Bombenrichter hinweisen, angetroffen (Mauerwerksreste, Metall, Glas, Asche und Schlacken).

Die Körnung der Auffüllungen bzw. umgelagerten Böden variiert entsprechend der unterschiedlichen Herkunft in relativ weiten Grenzen zwischen fein- bis gemischtkörnigen Böden (teils Lehme, teils Röt-Verwitterungsböden) sowie grobkörnigen Böden.

Relief

Das Plangebiet fällt Richtung Norden stark ab und überwindet hierbei zwischen dem Haupterschließungsweg der Kleingartenanlage und dem nord-östlichen Rand der Gartensiedlung einen Höhenunterschied von insgesamt ca. 13 m. Das Gelände ist nicht geneigt, sondern wurde durch Aufschüttungen und Dämme terrassenartig angelegt.

Lebensraumfunktionen

Böden dienen einer Vielzahl von Pflanzen, Pilzen, Tieren und Mikroorganismen als Lebensraum und Lebensgrundlage. Im Planbereich sind weder überregional oder regional seltene Böden, noch solche mit besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften (z.B. Feucht- oder Trockenstandorte, magere Nährstoffverhältnisse) anzutreffen. Es handelt sich hingegen um stark anthropogen überprägte Böden. Entsprechend verfügen die Flächen des geplanten Baugebiets über ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Sie sind kein geeigneter Standort für die Ansiedlung besonders wertvoller und schützenswerter Vegetationsgesellschaften.

Vorbelastungen des Bodens

Vor der Räumung des Geländes waren Versiegelungen im Bereich der Kleingartenanlage durch Gebäude, Zufahrten, Wege und einen Parkplatz vorhanden. Auch in den Gärten bestanden kleinteilige Versiegelungen durch Gartenlauben, Wege und Terrassen. Der gesamte Nordwesten des Geltungsbereiches ist bereits mit Teilen des Kongresszentrums sowie dessen Nebenanlagen und der Erschließung bebaut bzw. versiegelt.

Hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen wurde im Zuge der Baugrunderkundung eine Analytik gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorgenommen. Im Ergebnis wurden innerhalb der Auffüllungen für eine Reihe von Untersuchungsparametern Z0-Wert-Überschreitungen im Feststoff nachgewiesen. Die Ursache der Auffälligkeiten ist in den bauschuttartigen bzw. Kriegstrümmerschutt-Einlagerungen zu suchen. Nach Einschätzung der Gutachter ergibt sich für die Auffüllungen auf Grundlage der Analyseergebnisse eine Zuordnung in die LAGA-Klasse Z1.2. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der heterogenen Zusammensetzung vor allem der Kriegstrümmerschutt-Einlagerungen örtlich im Zuge der Baumaßnahmen ungünstigere Ausbildungen angetroffen werden.

Im Gegensatz zu den Auffüllungen lagen in den gewachsenen Bodenprofilen alle Parameter unterhalb der Z0-Einstufung.

Zur Klärung der Frage einer möglichen Kampfmittelrelevanz wurde von der Stadt Fulda im Vorfeld der Baugrunduntersuchung eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst gestellt. Ein hier ermittelter Blindgänger-Verdachtspunkt ließ sich in der weiteren Untersuchung nicht bestätigen. Weiterführende Untersuchungen im Zuge der Bohr- und Sondierungsarbeiten erbrachten auch flächendeckend keine Anhaltspunkte für Kampfmittel.

Zusammenfassende Bewertung des Schutzgutes Boden

Im Bodenviewer Hessen ist das gesamte Areal als „Fläche starker anthropogener Überprägung“ dargestellt und wird in einer zusammenfassenden Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen einer sehr niedrigen Einstufung zugeordnet. Dies wird durch das Baugrundgutachten bestätigt. Vorbelastungen bestehen in Teilbereichen durch Versiegelung sowie Schadstoffeinträge in Auffüllungen (Kriegstrümmerschutt).

7.2.7 Wasser

Angrenzend an das Planungsgebiet verläuft am nord-östlichen Rand der Waidesbach innerhalb eines naturnahen Hochwasserrückhaltebeckens. Er fließt am Fuße einer 13m hohen Geländekante, die nach Nordosten in einem Wiesengelände gleichmäßig ansteigt. Da die Waides an eine Mischwasserentlastungsanlage angeschlossen ist, kommt es bei starken Niederschlägen temporär zu Abwasser-Einleitungen.

Im Zuge der Planung des Kongresszentrums wurden an der Waides Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen festgelegt und nachfolgend umgesetzt. Hierzu zählen der Rückbau von technischem Sohl- und Uferverbau, Aufweitungen des Gewässerquerschnitts innerhalb des Hochwasserrückhaltebeckens sowie die Bepflanzung mit Ufergehölzen und bachtypischer Vegetation.

Hinsichtlich des Grundwassers wurden im Rahmen der Baugrunderkundung eine lagenweise Durchfeuchtung einzelner Horizonte beobachtet, jedoch keine messbaren

Grundwasserstände innerhalb der untersuchten Bodenschichten festgestellt (Erkundungstiefe 4 bis 8 m unter Geländeoberfläche).

7.2.8 Klima

Gemäß der vorliegenden stadtklimatischen Untersuchung ist das Plangebiet bedeutsam als lufthygienischer Ausgleichsraum. Auf den nordöstlich gelegenen Flächen der Gemeinde Petersberg wird bei Strahlungswetterlagen Kaltluft produziert, die im Laufe der Nacht hangabwärts in Richtung Fulda abfließt. Das Planungsareal am Waidesgrund ist Bestandteil dieser Kaltluftabflussbahn. Nach dessen Passage wird der Kaltluftstrom durch die Gleisanlagen und die benachbarten, teilweise hohen und kompakten Gebäudekomplexe, stark behindert. Im weiteren Verlauf der Nacht wird diese Barriere überströmt, so dass auch die Kernstadt von Fulda von der anströmenden Kaltluft profitiert.

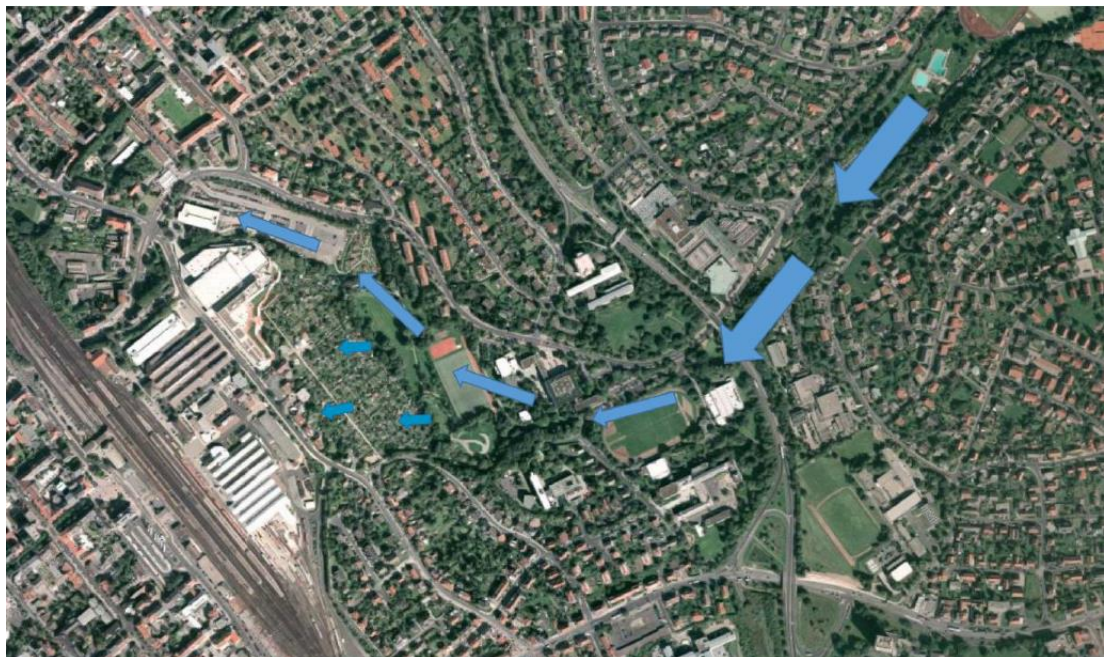


Abb.: Potentieller Kaltluftabfluss. Die Pfeilgröße symbolisiert die qualitative Mächtigkeit, die Pfeilrichtung stellt die Fließrichtung dar (Quelle: Stadtklimatische Untersuchung, INKEK 2018)

In der vorangestellten Abbildung wird der klimatische Gunstraum vom Sportplatz Petersberg und Freibad Waidesgrund über die beiden Schulgrundstücke bis zum Plangebiet deutlich. Dieses grüne Band ist äußerst wichtig und kann die Innenstadtbereiche Fuldas entlasten. Durch die Einwirkung der Kaltluft kann eine Reduzierung der Lufttemperatur in den Nachtstunden erzielt werden.

7.2.9 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist von unterschiedlichen Strukturen geprägt. In westlicher Richtung befindet sich das Kongresszentrum mit den großen Hotel- und Esperanto-Gebäuden. Hier stehen entlang des Zieherser Weges Säulenhainbuchen, die auch auf Entfernung noch raumwirksam sind. Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind kleinere, mit dichtem Grünbestand durchsetzte Siedlungsstrukturen vorherrschend. Von Süden aus betrachtet ist das Gelände mit einem dichten Grünbestand verdeckt, der durch die Hanglage noch verstärkt wird. Der Planbereich ist aus keiner Richtung gut einsehbar.

Für den Personenkreis der Kleingärtner bestand im Hinblick auf die Naherholung eine außerordentlich hohe Bedeutung. Auch für Passanten stellten die Gärten mit ihrem vielfältigen Bewuchs aus Stauden, Obstbäumen, Sträuchern und Anbauflächen für Obst und Gemüse eine Bereicherung des Ortsbildes dar. Besonders hervorzuheben ist der für Schrebergärten typische, über das Jahr wechselnde Blütenreichtum vom Frühling bis zum Spätsommer.

Der den Planbereich querende Schrebergartenweg stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem Bahnhof bzw. dem Zieherseer Weg und den sich im Osten befindlichen Grünanlagen und Schulen dar.

7.2.10 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Die innenstadtnahe Kleingartenanlage hatte insbesondere eine wichtige Funktion als Naherholungsraum und ökologischer Ausgleichsraum.

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet sind vor allem die Wechselbeziehungen zwischen Relief, Boden, Vegetation/Bodennutzung und Klima (tagsüber Erwärmung, nachts Kaltluftbildung und –abfluss) sowie zwischen Boden und Grundwasser (Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

7.3.1 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Umsetzung des Bauvorhabens wäre das Plangebiet im Wesentlichen in seinem ursprünglichen Zustand erhalten geblieben. Die mit der Kleingartenanlage verbundenen Nutzungen und Funktionen würden für alle Schutzgüter bestehen bleiben.

7.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen, die Erweiterung des Kultur- und Kongresszentrum Esperanto, eine Kindertageseinrichtung sowie eine öffentliche Platzfläche.

Baubedingte Auswirkungen (bauzeitliche Störungen)

Durch den Baustellenbetrieb für die Neubaumaßnahmen kommt es zu Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen; hiervon betroffen sind insbesondere die **Anwohner** in der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches.

Die Kleingartenanlage wurde im Winter 2018/2019 geräumt, so dass die ursprüngliche **Fauna** aus dem direkten Eingriffsbereich weitgehend abgewandert sein dürfte. Für Tierarten, die ihren Lebensraum im angrenzenden Grünzug an der Waides oder in den Ufergehölzen des Bachlaufes haben, sind jedoch lärmbedingte Störungen durch den Baustellenbetrieb zu erwarten.

Durch die Baustellenbeleuchtung und den Verlust von Dunkelräumen können Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse eintreten. Zudem besteht für

Bestandsbäume und flächige Gehölzbestände im Baufeld die Gefahr der mechanischen Beschädigung von Kronen- und Wurzelbereichen.

Für den **Boden** besteht die Gefahr der Verdichtung durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen. Durch Verminderung des Porenvolumens können irreparable Veränderungen des Luft-, Wasser- und Wärmehaushalts mit gravierenden Folgen für Bodentiere sowie das Pflanzenwachstum entstehen. Zudem kann eine unsachgemäße Bodenlagerung auf Mieten grundsätzlich bei jeder Baustelle zu Problemen wie Verdichtung durch Befahren oder Erosion (Höhe und Neigungswinkel der Miete, fehlende Begrünung) führen.

Für das Schutzgut **Wasser** ist im Falle von Bodenverdichtungen von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen.

Mit dem Baustellenbetrieb kommt es zu Verunreinigungen der **Luft** durch Abgase von Baumaschinen und Staubentwicklung sowie zu visuellen Beeinträchtigungen des **Ortsbildes** durch Baumaschinen und Kräne.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen (dauerhafte Auswirkungen)

Im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** wurden im Zuge einer Schallimmissionsprognose Negative Auswirkungen durch Lärm untersucht. Auf das künftige Baugebiet wirken Verkehrslärm der umliegenden Straßen Magdeburger Straße und Zieherseer Weg, des Parkverkehrs auf dem Parkplatz Ochsenwiese und des Schienenverkehrs der Bahntrasse. Während im geplanten Mischgebiet, dem Sondergebiet und in den Baufeldern 1 bis 4 des Wohngebiets die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 tags überwiegend eingehalten werden, treten im Nachtzeitraum nahezu im gesamten Plangebiet Überschreitungen auf. In den Baufeldern 5 und 6 können weder tagsüber noch nachts die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die nächtlichen Überschreitungen sind im Wesentlichen auf den Schienenverkehr zurückzuführen. Im Baufeld der KiTa ist nachts keine zu schützende Nutzung zu erwarten, jedoch treten hier tagsüber Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 2 dB auf.

Die Außensportanlage der Rabanus-Maurus-Schule führt zu keinen unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im geplanten Baugebiet. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen aus den südwestlich gelegenen Gewerbebetrieben. Vom Kultur- und Kongresszentrum sind lediglich nachts bei Veranstaltungen mit einem hohen Besucheraufkommen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Aufgrund der ursprünglich vorhandenen kleingartentypischen Vegetation mit zahlreichen Obstgehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen bestehen für **Biotope und Pflanzen** mittlere Negative Auswirkungen. Neben der Beseitigung des gesamten Bewuchses führen Überbauung und Versiegelung zum Verlust der Biotopentwicklungspotenziale auf den betreffenden Flächen.

Die Auswirkungen auf den **Artenschutz** sind als hoch einzustufen. Mit der Beseitigung der ursprünglichen Vegetation waren Beeinträchtigungen und Störungen europarechtlich geschützter Tierarten verbunden. Damit die in § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt werden, wurde im Zuge der Räumung des Geländes eine Umweltbaubegleitung beauftragt. Daraus ergaben sich Vermeidungsmaßnahmen wie die Kontrolle von Baumhöhlen und Gebäudespalten auf Tierbesatz vor den Rodungs- und

Abrissarbeiten oder die Umsiedlung von Berg- und Teichmolchen in Stillgewässer der Fuldaaue.

Ins Gewicht fällt ferner der Verlust der natürlichen **Bodenfunktionen** auf einer Fläche von ca. 2,5 ha durch Neubebauung und -versiegelung. Betroffen sind Böden die bereits stark künstlich überformt sind.

Durch Neuversiegelung von ca. 2,5 ha Boden wird die **Grundwasserneubildung** in diesen Bereichen unterbunden. Zudem bewirkt der erhöhte Abfluss des **Oberflächenwassers** eine stärkere Belastung des Vorfluter-Systems und fördert Hochwasserspitzen bei Starkregen.

Hinsichtlich des Klimas sind die Auswirkungen auf das **Meso- bzw. Stadtklima** und die Auswirkungen auf das **Mikroklima** zu unterscheiden. In Bezug auf das Meso- bzw. Stadtklima stellen die Neuplanungen eine Barriere für den Kaltluftabfluss hangabwärts in Richtung Innenstadt dar. Allerdings können diese Hindernisse im Laufe der Nacht und durch das hohe Kaltluftvolumen um- und überströmt werden, so dass die stadtklimatischen Verhältnisse nicht signifikant verschlechtert werden. Neben der Barrierewirkung gehen mit dem Bauvorhaben ca. 4,15 ha Kleingartenfläche mit hoher Bedeutung für die Bildung von Kalt- und Frischluft verloren.

Im Hinblick auf das **Mikroklima** sind in Bereichen großflächiger Versiegelung, fehlender Belüftung und direkter Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten hohe thermische Belastungen zu erwarten. Dies betrifft vor allem schlechter belüftete Gebäudekonstellationen mit Innenhofcharakter. Durch Beschattung, insbesondere Schattenwurf durch Bäume, lässt sich das Belastungsniveau deutlich reduzieren. Die Gutachter der Stadtklimatischen Untersuchung kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung mit den Zielen des Klimaschutzes vereinbar ist.

Die Überbauung führt zum Verlust des charakteristischen **Ortsbildes** der Kleingartenanlage mit vereinzelt kleinen Baukörpern, Obstbäumen, Gemüsebeeten, Stauden, Blütensträuchern und Wiesenflächen. Das Gebiet liegt jedoch in keinem Bereich visueller Empfindlichkeit.

Bezüglich der **Naherholung** hatte das Gebiet insbesondere für die Kleingärtner, jedoch auch für Passanten eine hohe Bedeutung. Die Aspekte der Naherholung in der gärtnerischen Tätigkeit werden sich künftig auf die Bewohner und deren Privatgärten beschränken. Jenen Pächtern des KGV Waidesgrund, die weiterhin einen Schrebergarten nutzen wollen, wurde eine Ersatzfläche an der Maberzeller Straße neben dem bestehenden Kleingartenverein „Straußwiesen e.V.“ angeboten.

Das geplante Baugebiet wird auch künftig fußläufig gequert werden können und seine heutige Verbindungsfunktion beibehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher, jedoch auf künstlich überformten Böden. Hinsichtlich des Schutzgutes **Fläche** geht ein Areal mit hoher Bedeutung als Naherholungsfläche und ökologischer Ausgleichsraum verloren.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch folgende Maßnahmen wird dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und die Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen gewährleistet:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern;
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken durch reduzierte Grundflächenzahl (0,4) sowie versickerungsfähige Befestigung von Stellplatzflächen;
- Anpassung von Erschließung und baulicher Struktur an die Geländetopographie;
- Erhalt der Durchlüftung des Gebietes durch durchlässige Gebäudestellung;
- Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen und Hausgartengestaltung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes;
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung;
- Begrünung von Flachdächern;
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen;
- Pflanzvorschriften für die Grünflächen;
- Umweltbaubegleitung im Zuge der Baufeldfreimachung:
 - Baumhöhlen-Kontrolle auf Tierbesatz;
 - Gartenhütten-Kontrolle auf Tierbesatz;
 - Fällungszeitraum bzw. Baufeldfreimachung in den Wintermonaten November bis Februar;
 - Vergrämung der Haselmaus;
 - Umsiedelung von Amphibien: Viele der künstlich angelegten Gartenteiche wurden von Molchen besiedelt. Die Kleingewässer wurden im Frühjahr 2018 systematisch abgesucht. Die insgesamt 545 gefangenen Molche wurden in der Fuldaaue westlich von Kämmerzell sowie nördlich und südlich von Gläserzell in Altarmen oder künstlich angelegten Kleingewässern ausgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken, öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz);
- Entwicklung eines naturnahen Grünzugs entlang des Fuß- und Radweges als artenreicher Wildkrautsaum vor dem bestehenden Gehölzstreifen;
- Entwicklung von Wildkrautsäumen auf den Baugrundstücken als Futterquellen für Fledermäuse;
- Anbringen von Fledermauskästen und Mauerseglerkoloniekästen an der Fassade der künftigen Kindertagesstätte.

Externe Kompensationsmaßnahme im näheren Umfeld:

Aufhängen von Vogelnistkästen, Haselmauskästen und Fledermauskästen

Im Zuge der tierökologischen Erhebungen wurden in der Kleingartenanlage 90 Vogelreviere nachgewiesen, die sich auf 24 Arten verteilten. Da nicht davon auszugehen ist, dass ausreichend Ersatzlebensraum in der Umgebung besteht, sind für die Klein- und Halbhöhlenbrüter in den Grünanlagen und Gartenkolonien der Umgebung pro verlorenem Revier, drei Nistkästen aufgehängt worden. In den Kleingärten wurden folgende Kleinhöhlenbrüter mit folgender Revieranzahl nachgewiesen: Blaumeise (7 Reviere), Feldsperling (1 Revier), Hausrotschwanz (3 Reviere), Haussperling (3 Reviere), Kohlmeise (13 Reviere). Somit waren insgesamt $27 \times 3 = 81$ Nistkästen aufzuhängen.

Da strukturreiche Kleingartenanlagen einen potenziellen Lebensraum der Haselmaus darstellen wurden zusätzlich 20 Haselmauskästen an geeigneten Stellen in den Grünanlagen der Umgebung aufgehängt. Darüber hinaus wurden 20 Fledermausersatzquartiere an Bäumen installiert.

Externe Kompensationsfläche in Maberzell (Geltungsbereich B)

Entwicklung einer gewässerökologischen Naturschutzfläche

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine ca. 3,35 ha große Fläche, die bisher intensiv als Acker und Grünland genutzt wurde und aufgrund eines vorhandenen grabenartigen Fließgewässers (Betz) sowie teils feuchter Bodenverhältnisse ein hohes Biotopentwicklungspotenzial aufweist. Da im Bereich der östlich angrenzenden Siedlungsgebiete in der Vergangenheit häufiger Hochwasserereignisse aufgetreten sind, wird die Naturschutzmaßnahme mit der Anlage von zwei naturnahen Hochwasserrückhaltebecken kombiniert.

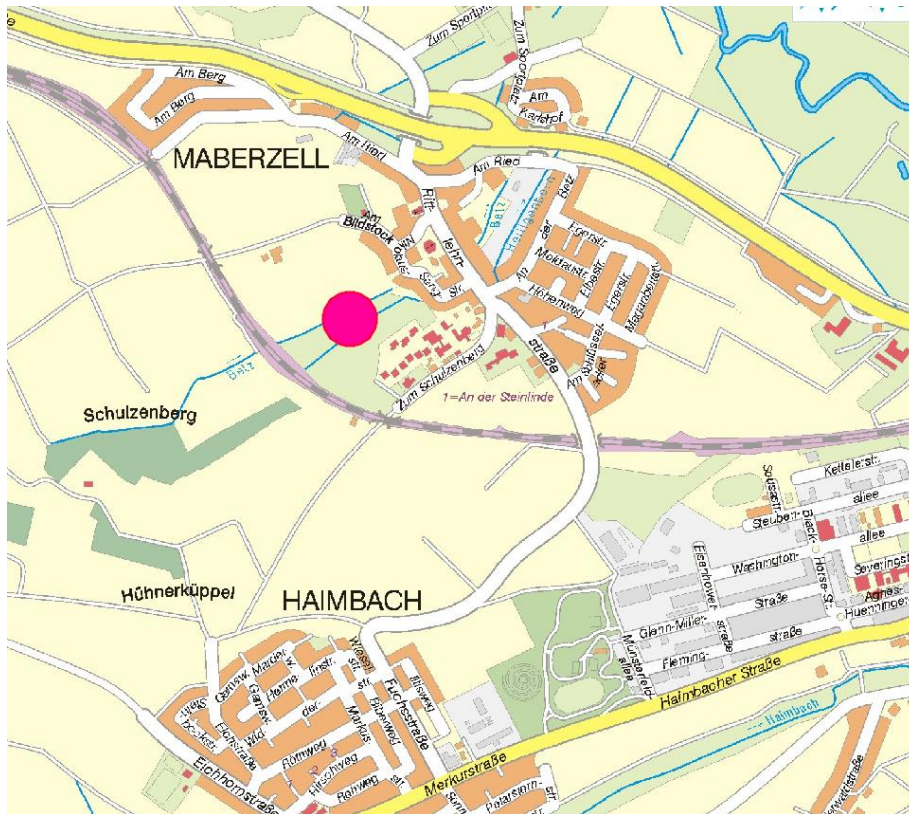


Abb.: Lage der Naturschutzmaßnahme bei Maberzell

Externe Kompensationsfläche bei Kämmerzell (Geltungsbereich C):

Biotopaufwertung für Stockente und Wacholderdrossel

Zwischen den Fuldaer Stadtteilen Kämmerzell und Lüdermünd wurde an der Fulda ein Uferrandstreifen aus der Nutzung genommen und mit 5 Zitterpappeln bepflanzt. Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Kämmerzell, Flur 3, Teilfläche aus dem Flurstück 51 und umfasst eine Fläche von ca. 390 m². Es handelt sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zugunsten von Stockente und Wacholderdrossel.

entsteht. Dieser wird einem anderen künftigen Bauvorhaben der Stadt Fulda angerechnet.

- Hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Ortsbildes wird eine wirksame innere Durchgrünung mit Straßenbäumen und Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen gewährleistet.
- Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Boden erfolgt in einer Größenordnung von ca. 2,7 ha auf den Kompensationsflächen durch Nutzungsaufgabe und -extensivierung (Verzicht auf Dünger und Pestizide).
- Mit Dachbegrünungen auf Carports und Garagen mit Flachdächern werden zudem die Negativfolgen der Flächenversiegelungen reduziert (Speicherung und Verdunstung von Regenwasser).
- Für das Schutzgut Klima/Luft erfolgt ein Teilausgleich über die Anpflanzung von Gehölzen im Baugebiet sowie auf den Kompensationsflächen (Beschattung, Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen) sowie durch die Dachbegrünung von Garagen und Carports mit Flachdach.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 186 "Waidesgrund"

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Bestand vor Eingriff															
	4.110	Einzelbaum, standortgerecht			34	1100				37400		0		37400	
		Flächenkorrektur				-1100									
	2.200	Gebüsch, heimisch (Amphibienschutzzone, Hecke)			39	500				19500		0		19500	
	10.151	Trockenmauer, Steinblöcke (Amphibienschutzzone)			36	4				144		0		144	
	5.343	Neuanlage Kleingewässer (Amphibienschutzzone)			29	100				2900		0		2900	
	10.510	Vollversiegelte Fläche			3	990				2970		0		2970	
	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung			6	960				5760		0		5760	
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt			3	5380				16140		0		16140	
	11.212	Kleingartenanlage, Zusatzbewertung 3 BWP			23	41500				954500		0		954500	
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt			19	500				9500		0		9500	
	11.221	Gärtnerisch gepfl. Anlagen im besiedelten Bereich			14	1136				15904		0		15904	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt			3			20400		0		61200		-61200	
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt			19			3600		0		68400		-68400	
	10.730	Dachfläche, intensiv begrünt (Tiefgarage)			13			8400				109200		-109200	
	11.221	Gärtnerisch gepfl. Anlagen im besiedelten Bereich			14			3290		0		46060		-46060	
	11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich			23			2260				51980		-51980	
	4.110	Einzelbaum, standortgerecht			34			189		0		6426		-6426	
		Flächenkorrektur						-189		0		0		0	
	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung			6			3100				18600		-18600	
	10.510	Vollversiegelte Fläche			3			10020		0		30060		-30060	
Zwischensumme						51070		51070		1064718		391926		672792	
Externe Ausgleichsfläche bei Kämmerzell															
	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen, Mähweiden			21	390				8190				8190	
	4.210	Baumgruppe, einheimisch			34			5				170		-170	
		Flächenkorrektur						-5				0		0	
	6.380	Wiesenbrache, Uferrandsteifen			39			390				15210		-15210	
Externe Ausgleichsfläche bei Maberzell															
	siehe separate Bilanzierung auf Beiblatt									669581		1472488		-802907	
Summe						51460	0	51460	0	1742489	0	1879794	0	-137305	

Bilanzierung externe Kompensationsmaßnahme in Maberzell

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew							Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10			
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1. Bestand vor Eingriff																
	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese			21	15915				334215		0		334215		
	06.116	Intensiv genutzte Feuchtwiesen			29	3425				99325		0		99325		
	11.191	Acker intensiv genutzt			16	13385				214160		0		214160		
	10.610	Bewachsene unbef. Feldwege			25	472				11800		0		11800		
	05.243	Arten-/strukturarme Gräben			29	133				3857		0		3857		
	04.110	Einzelbaum einheimisch, Standortgerecht			34	50				1700		0		1700		
	02.200	Gebüsch, heimischer Arten			39	116				4524		0		4524		
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
	11.192	Acker, extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora			39			4859		0		189501		-189501		
	11.193	Ackerbrache			29			3008		0		87232		-87232		
	05.212	Bäche ohne flutende Wasserveg., Gewässerstrukturgüte 2 oder besser	X		69			312		0		21528		-21528		
	05.243	Arten-/strukturarme Gräben			29			47		0		1363		-1363		
	09.154	Wiederherstellung von Wiesenrainen, linear, breiter als 1 m (Altgrasstr.)			36			650		0		23400		-23400		
	09.154	Wiederherstellung von Wiesenrainen, linear, breiter als 1 m (Käferwall)			36			343		0		12348		-12348		
	10.610	Bewachsene unbef. Feldwege			25			1008		0		25200		-25200		
	06.330	Sons. extensiv genutzte Mähwiesen			55			18107		0		995885		-995885		
	10.510	Sehr stark versiegelte Flächen (Dammüberläufe Furten)			3			221		0		663		-663		
	05.354	Periodische/temporäre Becken (Sohle + überfluteter Bereich) WP Anlage Kleinstrukturen		+3	24			2779		0		66696		-66696		
	05.354	Periodische/temporäre Becken (Böschung Bauwerk)			21			1981		0		41601		-41601		
	04.110	Einzelbaum einheimisch, Standortgerecht			34			50		0		1700		-1700		
	02.200	Gebüsch, heimischer Arten			39			116		0		4524		-4524		
	04.210	Neupflanzung Baumgruppe, Obstbäume			34			13		0		442		-442		
		Flächenkorrektur						-13		0						
	02.400	Neuanpflanzung von Gebüsch, heimisch, standortgerecht 5 x 3m ²			27			15		0		405		-405		
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						33496	0	33496	0	669581	0	1472488	0	-802907	0	

7.6 Hinweise zum Verfahren

7.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

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

- Landschaftsplan der Stadt Fulda (PGNU/2004)
- Stadtklimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes „Waidesgrund“ in Fulda (INKEK GmbH/2018)
- Orientierende flächendeckende Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung (Baugrundlabor Fulda/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauentwicklungsfläche „Waidesgrund“ (PGNU/2017)
- Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering GmbH/2020)
- Bodenviewer Hessen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; <http://bodenviewer.hessen.de>)
- Die Eingriffs-Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ und auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung.

7.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des allgemein hohen Landschaftsverbrauchs verfolgt die Stadt Fulda das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das Areal am Waidesgrund ist einer der wenigen zentral gelegenen Bereiche, die sich in städtischem Besitz befinden und somit für eine städtebauliche Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Zwar ist mit der Räumung der Kleingartenanlage ein wichtiger innerstädtischer Lebensraum verloren gegangen, jedoch werden für das Baugebiet bereits stark vorbelastete Böden in Anspruch genommen (verfüllte und umgelagerte Böden, Bodenversiegelungen). Unter Abwägung der ökologischen Folgewirkungen hat sich die Stadt Fulda daher für das Innenentwicklungsvorhaben am Standort Waidesgrund entschieden.

7.6.3 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 ist die Überwachung folgender Parameter vorgesehen:

- Entwicklung der externen Kompensationsflächen
- Beobachtung und Kontrolle der Nist-, Fledermaus- und Haselmauskästen

7.7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen, die Erweiterung des Kongresszentrums sowie eine Kindertageseinrichtung.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Mensch** sind für die künftigen Bewohner Lärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr zu erwarten. Auch für die geplante Kindertagesstätte werden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für Lärmemissionen prognostiziert. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit in weiten Teilen von einer Kleingartenanlage eingenommen, die im Winter 2018/2019 geräumt wurde. Hinsichtlich des Schutzgutes **Biotope und Pflanzen** sind mit der Beseitigung der kleingartentypischen Vegetation mit zahlreichen Obstgehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen Lebensräume mittlerer Bedeutung verloren gegangen.

Der Planbereich hatte vor der Baufeldfreimachung eine hohe Bedeutung für den **Artenschutz**. Im Zuge eines tierökologischen Gutachtens wurden die Arten Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht. Dabei erfolgte der Nachweis von:

- 4 Fledermausarten
- 31 Vogelarten (28 Brutvögel, 3 Nahrungsgäste)
- 2 Amphibienarten: Teich- und Bergmolch

Zur Vermeidung der in § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote erfolgte im Jahr 2018 eine Umsiedelung von Teich- und Bergmolchen aus den Gartenteichen in geeignete Stillgewässer der Fuldaaue. Zusätzlich wurden als Ersatzlebensräume Nist-, Fledermaus- und Haselmauskästen in Grünanlagen der näheren Umgebung aufgehängt.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Boden** bestehen Vorbelastungen durch großflächige Auffüllungen, Überbauung und Versiegelung. Durch Neubebauung und Neuversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 2,5 ha vollständig zerstört.

Im Geltungsbereich ist kein **Oberflächengewässer** vorhanden. Die Neuversiegelung bedingt einen erhöhten Abfluss des Oberflächenwassers und damit Hochwasserspitzen bei Starkregen. Die Neuversiegelung führt zudem zu einer Reduzierung der **Grundwasserneubildung**.

Bezogen auf das **Lokalklima** gehen ca. 4,15 ha Kleingartenfläche mit Bedeutung für die Bildung von Kalt- und Frischluft verloren. Die künftigen Gebäude stellen eine Barriere für den Kaltluftabfluss hangabwärts Richtung Innenstadt dar. Allerdings können diese Hindernisse im Laufe der Nacht und durch das hohe Kaltluftvolumen um- und überströmt werden, so dass die stadtklimatischen Verhältnisse nicht signifikant verschlechtert werden. Umfangreiche Baumpflanzungen tragen durch Schattenwurf zur Vermeidung von Hitzestress im künftigen Baugebiet bei.

Das Gebiet liegt in keinem Bereich hoher visueller Empfindlichkeit. Die Überbauung führt jedoch zum Verlust des charakteristischen **Ortsbildes** der Kleingartenanlage mit vereinzelt kleinen Baukörpern, Obstbäumen, Gemüsebeeten, Stauden, Blütensträuchern und Wiesenflächen. Nach Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgt eine Neugestaltung der Freiräume mit Bäumen und Grünflächen.

Für die **Naherholung** hatte das Gebiet insbesondere für die Kleingärtner, jedoch auch Passanten eine hohe Bedeutung. Jenen Kleingärtnern, die weiterhin einen Schrebergarten nutzen wollen, wurde eine Ersatzfläche angeboten. Das geplante Baugebiet wird auch künftig fußläufig gequert werden können und seine heutige Verbindungsfunktion beibehalten.

Die vollständige **Kompensation** der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Neubebauung sowie auf externen Flächen. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung

entsteht ein Überschuss von 137.305 Biotopwertpunkten. Dieser wird einem anderen, künftigen Bauvorhaben der Stadt Fulda angerechnet. Die Beeinträchtigungen sind somit als ausgeglichen einzustufen.

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächen Geltungsbereiche	Fläche [m²]	Fläche [%]
Planungsgebiet - Geltungsbereich A	51.071,6	60,1
Ausgleichsfläche Maberzell - Geltungsbereich B	33.496,0	39,4
Ausgleichsfläche Kämmerzell - Geltungsbereich C	390,0	0,5
Gesamtfläche Geltungsbereiche A - C	84.957,6	100

Flächennutzung Geltungsbereich A	Fläche [m²]	Fläche [%]
Baufenster WA	21.392,9	41,89
Baufenster MI	1.745,2	3,42
Baufenster SO	14.794,2	28,97
Fläche für Gemeinbedarf	1.630,3	3,19
Öffentliche Verkehrsflächen	8.859,0	17,35
Öffentliche Grünflächen	2.650,0	5,19
Bruttobauland Geltungsbereich A	51.071,6	100
Nettobauland Geltungsbereich A	39.562,6	77

9. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen

- Verkehrsuntersuchung, B-Plan Nr. 186 „Im Waidesgrund“ in Fulda, Oktober 2019
- Geotechnischer Bericht, B-Plan Nr. 186 „Waidesgrund“ Fulda, November 2019
- Stadtklimatische Untersuchung Waidesgrund, Fulda, November 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bauentwicklungsfläche „Waidesgrund“, November 2017
- Umweltbaubegleitung zum Bauvorhaben „Waidesgrund“, März 2019
- Schallimmissionsprognose Y0280.002.01.003 Verkehrs-, Sport- und Anlagenlärm, Bebauungsplan Nr. 186 „Waidesgrund“, Juli 2020

Fulda, 28.12.2020

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

(Siegel)

Oberbürgermeister