

Gemeinde Fuldata



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung

Entwurf

Stand: 22. April 2025

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN	3
2.1	<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</i>	3
2.2	<i>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB</i>	3
3	VERFAHRENSABLAUF.....	4
4	DAS PLANGEBIET.....	5
4.1	<i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i>	5
4.2	<i>Realnutzung</i>	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
5.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	6
5.2	<i>Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK)</i>	6
5.3	<i>Siedlungsrahmenkonzept 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	7
5.4	<i>Klimafunktionskarte</i>	7
5.5	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	8
5.6	<i>Altlasten</i>	8
6	VORHABENBESCHREIBUNG	9
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	11
7.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	11
7.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	11
7.3	<i>Eingriffsregelung</i>	13
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
8.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze</i>	14
8.2	<i>Erschließung</i>	14
8.3	<i>Grünordnung</i>	15
8.4	<i>Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien</i>	15
8.5	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	16
8.6	<i>Hinweise</i>	16
9	VER- UND ENTSORGUNG	16
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	17
11	KOSTEN	17
12	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17

Anlagen

ANLAGE 1 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

ANLAGE 2 BAUMBESTANDSPLAN

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der private Vorhabenträger David Jung beabsichtigt den Neubau eines Wohngebäudes an der Fuldastraße im Ortsteil Ihringshausen der Gemeinde Fuldata. Es soll ein Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen in Form einer innerstädtischen Nachverdichtung entstehen. Die dafür notwendigen Stellplätze sollen vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Zudem soll für den Neubau das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erwirkt werden.

Im Rahmen von diversen Bedarfsanalysen des Wohnungsmarkts in Stadt und Landkreis Kassel zeigt sich vermehrt, dass eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie insbesondere auch nach Appartements mit geringer Grundfläche besteht. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Ortsteil Ihringshausen soll das kommunale Wohnraumangebot damit weiter gestärkt werden.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde Fuldata die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Kreuzungsbereich Fuldastraße/Weserstraße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur innerörtlichen Entwicklung und bedarfsgerechten Wohnraumschaffung.

2 VERFAHREN

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Verfahren erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Abschluss eines Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Fuldata geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Entwicklung am Standort geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung im faktischen Zusammenhang bestehender innerörtlicher Bebauungsstrukturen, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB angewandt werden kann. Die im § 13 a BauGB genannten maßgeblichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Die beabsichtigte Bebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Das Plangebiet gilt als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB und ist faktisch durch den im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Bereich geprägt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben unterliegt das vorliegende Vorhaben allerdings keiner Vorprüfung.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB, den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für den Verfahrensträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen.

▪ Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB soll, wie auch die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in gleicher Sitzung am 25.06.2025 beschlossen werden.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Es ist vorgesehen die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Juli/August 2025 durchzuführen.

▪ Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“ ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Fuldata und dem Vorhabenträger David Jung ein Durchführungsvertrag abzuschließen, dessen Regelungen für den Geltungsbereich gelten und die verbindlich innerhalb der festgelegten Fristen umzusetzen sind. Vertragliche Inhalte sind dabei übergeordnete Themen wie z.B. einzuhaltende Baufristen, zu übernehmende Erschließungskosten, technische Anforderungen wie die Entwässerung des Grundstücks, artenschutzrechtlicher Ausgleich und die Bepflanzung. Zudem sind darin Sanktionierungen enthalten, die zum Tragen kommen, sofern Festsetzungen des vorhabenbezogenen BPlans und / oder Regelungen aus dem Durchführungsvertrag nicht beachtet werden.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich an der Fuldastraße, am Kreuzungsbereich Fuldastraße / Weserstraße, im Ortsteil Ihringshausen und wird von vornehmlich weiteren Wohnnutzungen umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 1.942 m² die Flurstücke Nr. 70/1 sowie 70/2 der Flur 8, Gemarkung Ihringshausen (Fuldata).

4.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird aktuell gärtnerisch genutzt. Innerhalb der Fläche bestehen zwei Gartenhütten, im westlichen sowie im südlichen Bereich des Grundstücks. Die Hütten sind zum Teil stark bewachsen und augenscheinlich in einen maroden Zustand. Die randlichen Grundstücksflächen werden von zahlreichen Gehölzen und Sträuchern geprägt. Teilweise sind großkronige Hochstämme vorhanden. Besonders hervorzuheben ist dabei die Eiche an der östlichen Plangebietsgrenze.

Das Gelände weist keine starke topografische Neigung auf. Die nähere Umgebung ist von Wohnnutzungen bzw. zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im südwestlichen Nahbereich befindet sich der historische Ortskern von Ihringshausen mit teilweise noch landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Veckerhagener Straße, welche durch den Ort führt, wird von weiteren Mischnutzungen geprägt.



5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen entlang der Fuldastraße als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* ausgewiesen.

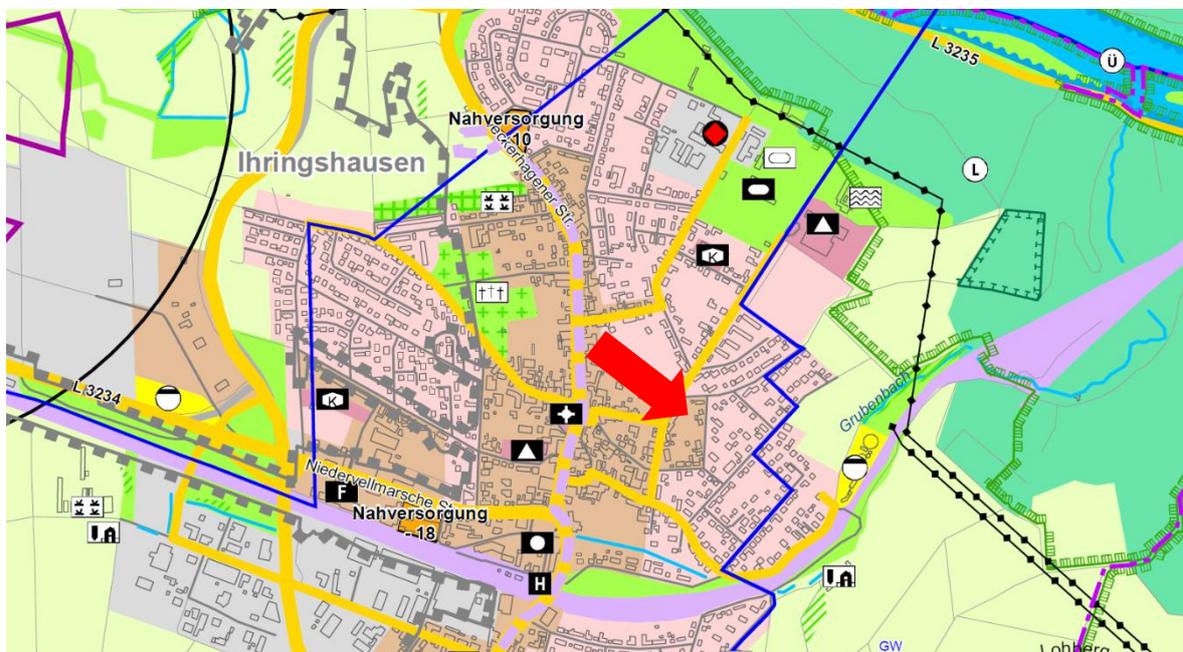
Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



5.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als *Gemischte Baufläche* dar. Die vorgesehene Entwicklung von Wohnnutzungen ist aus dieser Darstellung zulässig.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des ZRK (Dezember 2016)



5.3 Siedlungsrahmenkonzept 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) formuliert die Ziele und Grundsätze der künftigen Siedlungsentwicklung für das Verbandsgebiet des ZRK. Seit seiner Aufstellung 1994 ist das Siedlungsrahmenkonzept zwischenzeitlich fortgeschrieben und als SRK 2030 im März 2021 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen worden.

Das SRK 2030 formuliert einen allgemeinen Mindestdichtewert von 35 WE/ha. Dieser Mindestdichtewert bezieht sich im Rahmen der Planung auf die theoretische Bebaubarkeit gemäß der Bauleitplanung, bei rückwirkender Betrachtung über den Zeitraum der letzten drei Jahre auf die tatsächlich erzielte Siedlungsdichte im gesamten Verbandsgebiet. Der formulierte Zielwert des SRK mit einer Dichte von 35 WE/ha Bruttowohnbauland wird mit dem rechnerischen Wert von rund 57 WE/ha übertroffen. Dieser rechnerische Wert basiert auf den Annahmen und Darstellungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher von elf Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ausgeht. Die Anzahl der Wohneinheiten wurden überschlägig auf einen Hektar umgerechnet.

Damit ist die Planung auch dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vertretbar und das Vorhaben als im Sinne der Zielsetzungen des SRK zu betrachten. Zudem teilte der ZRK im Rahmen einer Vorabstimmung im März 2025 mit, dass das Plangebiet als Potentialfläche (Baulücke) im Siedlungsrahmenkonzept 2030 aufgeführt wird und die nun angedachte Entwicklung den dortigen Konzeptvorgaben entspricht.

5.4 Klimafunktionskarte

Die Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel zeigt das Plangebiet mit einer moderaten Überwärmung an. Diese Flächen werden als Stadtklima mit dichter Bebauung, hohem Versiegelungsgrad sowie wenig Vegetation in den Freiräumen beschrieben. Diese Beschreibung trifft auf das konkrete Grundstück allerdings nicht zu. Dieses ist von starker Vegetation geprägt, doch für die Darstellung bzw. die Darstellung der Auswirkungen in der Klimafunktionskarte zu kleinmaßstäblich.

Durch eine Nachverdichtung der gärtnerisch genutzten Fläche wird die vorhandene Überwärmung im Quartier verstärkt. Im Allgemeinen werden in diesem Zusammenhang die Gebäudestellung sowie entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation klimatischer Beeinträchtigungen wie Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen berücksichtigt.

Abb. 3: Klimafunktionskarte des ZRK



5.5 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 20.03.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreisluftbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-geschützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- auf eigene Kosten übernehmen.

5.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine bestätigten Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6 VORHABENBESCHREIBUNG

Das unbebaute Gartengrundstück liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets an der Fuldastraße in der Ortslage von Fuldata-Ihringshausen. Im Norden grenzt das Grundstück unmittelbar an die Fuldastraße an, im Süden, Westen und Osten ist das Grundstück umgeben von bestehender Wohnbebauung.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit elf Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.

Fußläufig erreicht man das Gebäude über einen Weg entlang der Ostgrenze des Grundstücks. Im Gehwegbereich zwischen Fuldastraße und Wohngebäude befinden sich entlang der Grundstücksgrenze die erforderlichen Mülltonnenabstellplätze, sowie die Fahrradabstellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata).

Die erforderlichen PKW-Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata) werden durch einen Parkplatz mit offenen Stellplätzen und drei Garagenstellplätze im Erdgeschoss des Wohngebäudes nachgewiesen. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich Stellplätze für Sonderfahräder.

Das Gebäude ist als zweigeschossiges Gebäude mit einer Teilunterkellerung und einem eingerückten Staffelgeschoss entsprechend § 2 Abs. 5 HBO geplant. Gemäß § 2 Abs. 4 HBO handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3. Der Kellerbereich bezieht sich auf den vorderen Gebäudeteil, einschließlich Treppenhaus; der Bereich der ebenerdigen Kfz- sowie Fahrradabstellplätze im Gebäude wird ausgespart.

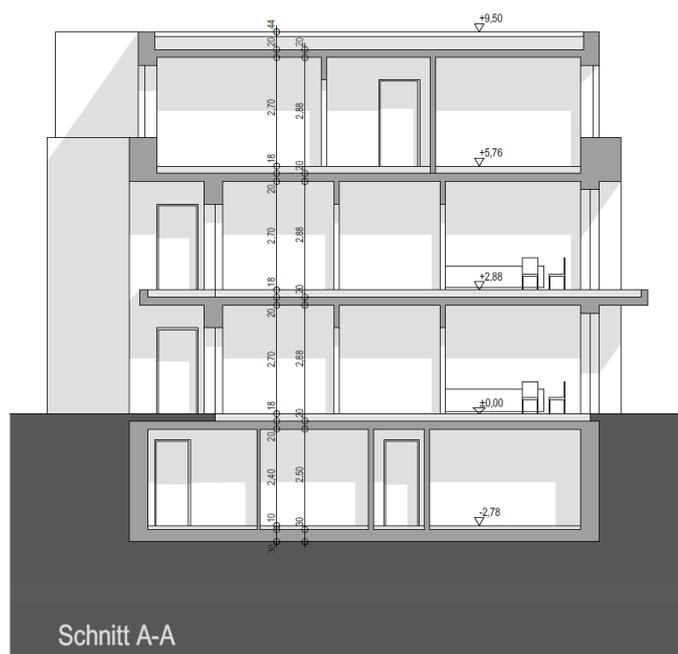
Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind jeweils drei bzw. vier Apartments mit einer Wohnfläche von 39,90 m², sowie jeweils eine 4-Zimmer-Wohnung mit 110 m² geplant. Im Staffelgeschoss befinden sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit 96,00 m² und eine 4-Zimmerwohnung mit 122,00 m² Wohnfläche.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen mit Zugang zum Garten, die Wohnungen im 1. Obergeschoss über Balkone und die Wohnungen im Staffelgeschoss über große Dachterrassen.

Alle Wohnungen werden durch ein zentrales Treppenhaus, im ersten Obergeschoss durch einen offenen Laubengang und barrierefrei durch einen Aufzug erschlossen.

Das Gebäude wird teilunterkellert, um ausreichende Abstellräume für die Wohnungen, eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenraum sowie Räume für die Gebäudetechnik unterzubringen. Der Keller wird ebenfalls durch das zentrale Treppenhaus und den Aufzug erschlossen.

Es ist eine Errichtung des Gebäudes in Holzrahmenbauweise vorgesehen. Gründung, Kellergeschoss, Treppenhaus und Aufzugschacht werden in

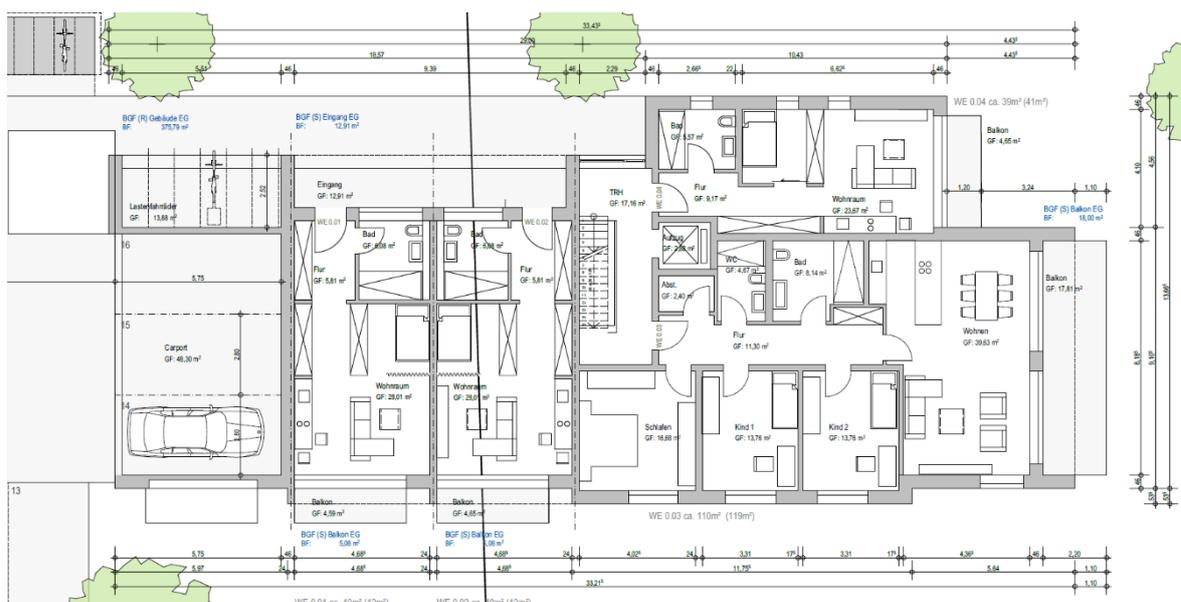


Massivbauweise / Stahlbeton errichtet. Die Fassadengestaltung ist als eine Kombination von Putzflächen und Holzverschalungen und vergleichbaren Fassadenbekleidungen beabsichtigt.

Das Flachdach und die Dachterrassen werden mit einer Gefälledämmung und einer Abdichtung aus Kunststoffdachbahn hergestellt. Die Anforderungen des Qualitätssiegels für nachhaltige Gebäude (QNG) sollen bei der Errichtung des Gebäudes umgesetzt werden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-/Wasserwärmepumpe. Alle Wohnungen erhalten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Das Flachdach des Staffelgeschosses erhält über die gesamte Fläche eine Photovoltaikanlage mit Speichereinrichtungen im Kellergeschoss.



7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der vorliegende Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 1.942 m². Die vorhandenen Gartenhütten werden im Rahmen der Baumaßnahme zurückgebaut; die gärtnerisch genutzten Freiflächen werden neu geordnet. Die durch Hochbauten maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt 30 %; durch Stellplätze, Nebenanlagen und Fußwege ist eine Überschreitung dieser Grundstücksfläche um max. 20 % zulässig.

Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die maßvolle Nachverdichtung im Kontext bereits ausgeprägter Siedlungsflächen erfüllt. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung eines gebäudebezogenen Baufeldes in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß unter Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur begrenzt.

Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung von Hochbauten sowie die Versiegelung und Befestigung der Erschließungs- und Stellplatzflächen grundlegend vorbereitet. Diese Eingriffe werden zunächst durch maßgebliche Festsetzungen z.B. zur Überbauung, zu Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt.

In § 1 a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (sogen. Bodenschutzklausel) vorgegeben und durch gesetzgeberische Hinweise konkretisiert. Durch die Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird eine verdichtete Bebauung angestrebt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Heilquellenschutzgebiets. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Dies begründet sich ebenso durch die bereits erforderliche Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser im Rahmen formell-rechtlicher Normierungen.

Schutzgüter Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich gemäß Klimafunktionskarte 2019 des ZRK innerhalb einer moderaten Überwärmung, welche durch den Bau des mehrgeschossigen Wohngebäudes verstärkt wird. Die Festsetzungen zum Erhalt von den bestehenden Gehölzen sowie zur Mindestdurchgrünung des Grundstücks führen zu einer Minderung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

Schutzgut Pflanzen / Flora

Die Auswirkungen auf vorhandene Pflanzen sind als hoch zu beschreiben. Durch den Neubau werden zahlreiche Hochstämme, Sträucher etc. innerhalb des Grundstücks entfernt werden müssen. Dennoch sollen auch zahlreiche Gehölze, darunter die großkronige Eiche an der östlichen Grundstücksgrenze, erhalten werden. (vgl. Baumbestandsplan im Anhang) Um den Nahbereich des Wurzelraums der Eiche zu schützen, wird dieser für die Gebäudeunterkellerung ausgespart. Durch die Festsetzungen von neu anzupflanzenden Gehölzen, zur Mindestdurchgrünung der Freifläche soll der Eingriff auf dem Grundstück wieder ausgeglichen werden.

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht ersichtlich. Es handelt sich bereits um ein von mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägtes Quartier im innerstädtischen Bereich.

Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden motorisierte Verkehrsbewegungen stattfinden; die Kfz-Stellplätze befinden sich vollständig auf dem Grundstück, sodass keine Beeinträchtigungen durch parkende Kfz oder sogenannten Parksuchverkehr in der direkten Nachbarschaft zu erwarten sind. Über die vorhandene Gemeindestraße können die aus dem Plangebiet einhergehenden Verkehre sicher aufgenommen werden. Eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur & Sachgüter

Die denkmalgeschützten Belange sind am Standort des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Boden-, Kultur- oder Sachdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden / bekannt. Die Denkmalschutzbehörden werden im Aufstellungsverfahren eingebunden.

Artenschutz

Die nachfolgenden Aussagen sind aus der Faunistischen Habitatpotentialanalyse des Büros für angewandte Ökologie und Faunistik BÖF-naturkultur (Stand April 2025) entnommen:

*Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Zusammenhang mit dem geplanten vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“ in Fuldata-Ihringshausen Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Während ein Vorkommen von **Amphibienarten** und **Reptilien** aufgrund fehlender Habitatstrukturen auf dem Gelände des Untersuchungsraums **nicht anzunehmen** ist, bieten die vorhandenen Strukturen hohes **Habitatpotential** für **Fledermäuse**, aber auch für **Hecken-, Frei- und Gebäudebrüter**. Eine Untersuchung der lokalen Brutvogelpopulation ist aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Es sind in direkter Umgebung ausreichend Habitatstrukturen vorhanden, auf die die Tiere ausweichen können. Darüber hinaus ist ein **Vorkommen der Haselmaus aber nicht auszuschließen**.*

*Winterquartiere von Gebäude bewohnenden Fledermausarten sind **nicht** zu erwarten, da die Gebäudestrukturen **nicht frostfrei** sind. Das Potential für Sommerquartiere ist als **mittel** zu bewerten.*

Zum Ausschluss des Vorkommens von Fledermauswochenstuben sowie des Vorkommens der Haselmaus im Planungsraums sollten Untersuchungen in der Saison 2025 angestrebt werden.

Die benannten Untersuchungen haben im April 2025 begonnen und enden spätestens im Oktober 2025. Sämtliche ggf. notwendig werdende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger rechtlich fixiert.

7.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Das Plangebiet wird als Baugebiet (BG) ausgewiesen, welches dem Vorhaben zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes dient und ausschließlich zur Wohnnutzung genutzt werden soll.

Die BauNVO beschreibt in § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Nach diesen soll sich auch im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gerichtet werden. Das festgesetzte Baugebiet ist mit einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet vergleichbar (WR/WA). Im WR und WA befindet sich der Orientierungswert der GRZ bei 0,4; demnach liegt die hier festgesetzte GRZ mit 0,3 unter diesem Orientierungswert. Der Wert der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen würde im WR und WA bei 0,6 liegen; bei einer GRZ von 0,3 würde die Überschreitung bei 0,45 liegen. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Überschreitung der GRZ beträgt 0,5. Dies begründet sich aufgrund einer effizienten Ausnutzung des Grundstücks, um im Besonderen die notwendigen Stellplätze (gem. Stellplatzsatzung), Nebenanlagen sowie Erschließungswege zu ermöglichen. Letztlich liegt der Wert von 0,5 aber auch immer noch unter dem Wert von 0,6, der sonst in einem WR oder WA möglich wäre.

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für eine Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Der Abstand zu den benachbarten Grundstücksflächen wird eingehalten.

Die Festsetzung der Baugrenze sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen orientiert sich eng an der Planung des Vorhabenträgers, der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung und erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Fuldata.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse erfolgten ebenso in Anlehnung an den umgebenden baulichen Bestand sowie in Anpassung an die Neubauplanungen des Vorhabenträgers.

8.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt vorrangig über die im Norden angrenzende Fuldastraße. Pkw- sowie Fahrradabstellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen; drei Pkw-Stellplätze sowie sechs Stellplätze für Lastenfahrräder sollen ebenerdig im Gebäude, in einer Art Garagengeschoss, hergestellt werden. Die Größe, Gestaltung und Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ab- lösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung).

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Ihringshausen sowie zur Haltestelle „Kirche“; diese ist ca. sieben Gehminuten entfernt. Ein Anschluss an das lokale und entsprechend über Anschlussmöglichkeiten an das regionale ÖPNV-Netz ist mit unterschiedlichen Bus- und Tramverbindungen gegeben.

8.3 Grünordnung

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch geeignete Maßnahmen abgemildert oder verbessert werden. Diese grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern; z.B. durch die Minimierung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Oberflächenmaterialien sowie gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereich anstelle von Stein- und Schottergärten. Ferner dienen die Vorgaben dem Artenschutz sowie der Minimierung hinsichtlich mikroklimatischer Auswirkungen.

Erhalt von Laubgehölzen

Es ist der Erhalt von insgesamt sieben einzelnen Laubbaumhochstämmen auf dem Grundstück festgesetzt. Bei dem Erhalt handelt es sich um teilweise großkronige Gehölze, die sich am Randbereich des Grundstücks befinden. Durch diese Maßnahme wird ebenfalls der Gebietscharakter unterstützt sowie ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt.

Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

Maßnahmen zum Naturschutz

Im Südwesten des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sollen die vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Weiterhin soll die Fläche zur Neuanpflanzung von Sträuchern dienen. Dies soll ebenfalls die Durchgrünung des Gebietes fördern, die Artenvielfalt stärken bzw. auch den ggf. vorhandenen Arten Nahrungsraum bieten sowie den Eingriff in die Natur im Allgemeinen ausgleichen.

Neupflanzung von Laubgehölzen

Es ist eine Anpflanzung von mindestens acht Laubbaumhochstämmen auf dem Grundstück festgesetzt, um ein Mindestmaß an raumwirksamen Grünstrukturen auf dem Grundstück zu sichern. Durch diese Maßnahmen wird die umgebende Gebietscharakteristik unterstützt, das Grundstück bzw. der Freiraum gegliedert sowie durch ein Mindestmaß an Durchgrünung ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt.

8.4 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Die Gebäudedachflächen sind zu mindestens 50 % mit technischen Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auszustatten.

Die getroffene Festsetzung folgt dem Leitbild der Klimaneutralität. Rechtlich ergeht aus dem Zwang zur Schaffung der technischen Anlagen kein Nutzungszwang. Ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang oder Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Entsprechende Regelungen werden daher im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Fuldata und dem Vorhabenträger fixiert.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen das geplante Vorhaben orts- und umweltverträglich am Standort einzufügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgen zusätzlich mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und Reduzierung überbauter Bereiche ist die Herstellung von mindestens 50% der Grundstücksfreifläche als Grün- bzw. Gartenfläche vorgesehen, sodass die Beanspruchung des Schutzgutes Boden, in Abwägung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen, den Standplätzen für Abfallbehälter sowie bezüglich der Vorgartenbereiche dienen insbesondere der städtebaulichen Integration in die benachbarte Umgebung entlang der Fuldastraße. Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere.

8.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich ist versorgungstechnisch noch zu erschließen. In der Fuldastraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen verfügbar. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung nach Maßgabe der §§ 45ff BauGB werden angestrebt. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.942 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet – mehrgeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3)	ca.	583 m ²
- überbaubar durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten (Überschreitung bis zu GRZ 0,5)	ca.	388 m ²
- Vegetationsfläche (mind. 50%)	ca.	971 m ²
<i>davon Maßnahmen zum Naturschutz</i>	ca.	294 m ²
Geltungsbereich, gesamt		ca. 1.942 m²

11 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger; dies wird über den zwischen der Gemeinde Fuldata und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Fuldastraße/Weserstraße“

- wird ein mehrgeschossiges Wohngebäude städtebaulich angemessen errichtet;
- entsteht weiterer Wohnraum in attraktiver Lage im Ortsteil Ihringshausen;
- werden real notwendige Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt;
- wird zwar ein Großteil des Grundstücks versiegelt; zeitgleich werden aber auch neue Grünstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen entwickelt und mit der Nutzung von hauseigenen Solarstrom ein Beitrag zur Klimaneutralität geleistet.

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Fuldata

Fuldata, den

gez. Josefine Wockenfuß
Josefine Wockenfuß
M.Sc. Stadtplanung

Tore Florin
Bürgermeister