

**Bebauungsplan der Gemeinde Fuldata,
2. Änderung Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“,
Ortsteil Ihringshausen**

**GEMEINDE
FULDATAL**



Begründung

- ENTWURF **ERNEUTE OFFENLAGE** -

Stand: ~~05. Januar~~ 25. April 2024



Bebauungsplan der Gemeinde Fuldatal
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24
„Auf dem Hasenstock“, Ortsteil Ihringshausen



Begründung

- ENTWURF **ERNEUTE OFFENLAGE** -

Stand: ~~05. Januar~~ **25. April** 2024

Bearbeitung:



Michael Linker
Sebastian Stürzel
Theodor Ehmer

INHALT

A. Städtebaulicher Teil

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Aufstellungsverfahren	5
2	Lage und Größe des Geltungsbereichs	6
3	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.1	Planungsanlass und Planungsziel	8
3.2	Planungszweck und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
4	Bestandssituation	10
4.1	Lage im Stadtraum	10
4.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.3	Infrastrukturelle Ausstattung	11
4.4	Siedlungsstruktur	11
4.5	Vorhandener Baumbestand	11
5	Planungsvorgaben und Bindungen	14
5.1	Flächennutzungsplan	14
5.2	Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)	15
5.3	Landschaftsplan (ZRK)	16
5.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation und rechtskräftige Bebauungspläne	17
5.5	Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	18
6	Bebauungs- und Erschließungskonzept	19
6.1	Geplante Nutzung und Bebauung	19
6.2	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
6.3	Umgang mit Baumbestand und Neupflanzungen	22
7	Inhalte des Bebauungsplans	24
7.1	Ausgangssituation	24
7.2	Planungsziele, Konfliktbewältigung	25
7.3	Wesentlicher Planinhalt und Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne	25
7.4	Art der baulichen Nutzung	26
7.5	Maß der baulichen Nutzung	27
7.5.1	Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	27
7.6	Maximal zulässige Gebäudehöhen	28
7.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	30

7.8	Überbaubare Grundstücksfläche	32
7.9	Bauweise	33
7.10	Tiefgaragen, Nebenanlagen, Stellplätze und Carports	33
7.11	Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze	34
7.12	Nutzung solarer Strahlungsenergie	36
7.13	Grünfestsetzung	37
7.13.1	Freiraumgestaltung	37
7.13.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zu erhaltende Bäume	37
7.13.3	Dachbegrünung	38
7.13.4	Heckenpflanzungen im nicht überbaubaren Geltungsbereich ohne örtliche Abgrenzung	38
7.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
7.15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	39
7.16	Örtliche Bauvorschrift	44
7.16.1	Dachgestaltung	44
7.16.2	Gestaltung nicht überbaubarer Flächen	45
7.16.3	Werbeanlagen	45
8	Auswirkung der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	46
8.1	Gesamtabwägung	47
9	Technische Infrastruktur	48
9.1	Verkehrliche Erschließung	48
9.2	Sonstige Ver- und Entsorgung	48
9.3	Kosten	48
9.4	Bodenordnende Maßnahmen	48
10	Kennzeichnungen und Hinweise	48
11	Anhänge	49

Teil B: Umweltbericht (eigenständiger Teil)

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufstellungsverfahren

Bei der vorliegenden Planung und Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme im Außenbereich des Siedlungsgebiets der Gemeinde Fuldatal nach § 35 BauGB. Die 2. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Senioren- und Alteneinrichtung zu schaffen auf einer, in der aktuell rechtsgültigen 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ als Sondergebiet (SO) Nahversorgung ausgewiesenen Fläche. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Sondergebiets für die Alteneinrichtung und die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat in ihrer Sitzung am 13. September 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Auf dem Hasenstock", 2 Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05. Oktober 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

- Anhörungsvermerk

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 12. Oktober 2023 bis einschließlich 12. November 2023 stattgefunden.

- Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

- Erneute Öffentliche Auslegung

Hat erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom bis einschließlich

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

- Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des nördlichen Teils der Gemeinde Fuldata im Ortsteil Ihringshausen in einer stark durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngegend. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich jedoch auch einige Geschosswohnungsbauten. Das Gebiet bildet eine Lücke in dem ansonsten klar ablesbaren städtebaulichen Bild und war ursprünglich für eine Sondernutzung zur Nahversorgung vorgesehen.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Fuldata, Ortsteil Ihringshausen umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,52 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Auf dem Hasenstock“ (Flurstück 349) und daran angrenzenden Wohnhäuser mit den Hausnummern 72 und 74,
- im Osten durch einen öffentlichen Fußweg (Flurstück 347) sowie daran angrenzende Einfamilienhäuser,
- im Süd-Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Veckerhagener Str.“ (Hauptverkehrsstraße, Flurstück 67/12) und den daran angrenzenden offenen Landschaftsraum,
- im Nord-Westen durch den Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf dem Hasenstock“ (Flurstück 349) und zwei daran angrenzende Einfamilienhäuser.

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs wurden so gewählt, dass angrenzende öffentliche Verkehrsflächen an das Plangebiet angrenzen. Vom Geltungsbereich betroffen ist lediglich das aktuell noch gemeindeeigene Flurstück 283. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes. Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein ALKIS-Auszug aus der online Datenbank des Geoportals, ausgelesen am 03. Juli 2023.

3 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Planungsanlass und Planungsziel

Bereits im Jahr 2004 wurde mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ Planungsrecht für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ geschaffen. In der aktuell rechtsgültigen 1. Änderung ist für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO) Nahversorgung festgesetzt, welches Einzelhandel im Quartier etablieren sollte. Die Bemühungen des letzten Jahrzehnts zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes scheiterten vor allem an der vorhandenen Topografie des Geländes mit sehr stark ausgeprägter Hanglage sowie der zu geringen Flächenverfügbarkeit aufgrund der mittlerweile vom Handel geforderten Grundstücksgrößen, auch in Bezug auf Stellplatzanlagen und Nebengebäude. Es wird von Seiten der Gemeinde Fuldata keine Möglichkeit mehr gesehen, die ursprüngliche Planung des Sondergebietes Einzelhandels umzusetzen. Allerdings gab es in den letzten Jahren ein gesteigertes Interesse von privaten Investoren, eine Pflege- und/ oder Alteneinrichtung auf der Baulücke zu errichten. Der Gemeinde wurden mehrere Konzepte für eine entsprechende Bebauung vorgestellt. Das Grundstück eignet sich durch seine Lage mit Blick auf den Herkules, die Nähe zum Ortszentrum von Ihringshausen, die gute Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle vor der Tür und den nahegelegenen Grün- und Waldflächen an den Fuldahängen äußerst gut für eine entsprechende Nutzung. Durch die Interessenbekundungen wurde deutlich, dass die Grundstücksgröße und topographische Gegebenheit, beides negative Aspekte für die Ansiedlung des vorgesehenen Einzelhandels, den Anforderungen des Marktes für ein altengerechtes Wohnen entspricht. Die Hanglage des Grundstückes kann dazu genutzt werden, den notwendigen Andienungs- und Lieferverkehr von den übrigen Zugängen und Rückzugsräumen der Bewohner und Bewohnerinnen zu separieren. Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde Fuldata das aktuelle planungsrechtlich festgesetzte Sondergebiet (SO) Einzelhandel zu einem Sondergebiet (SO) Alteneinrichtung umwidmen.

Auf dem Grundstück des künftigen Sondergebietes Alteneinrichtung sollen sowohl seniorengerechte Wohnungen als auch Pflegeangebote entstehen. Daneben erwartet die Gemeinde Fuldata von einem künftigen Investor auch, dass Flächen und Angebote für externe Bürger und Bürgerinnen und Vereinigungen entstehen, z. B., indem ein Mittagstischangebot für Senioren und Seniorinnen aus dem Quartier gemacht wird. Diese und auch weitere planungsrechtlich gemäß § 9 BauGB nicht festsetzbare Anforderungen werden in einem separaten Kaufvertrag, die Gemeinde Fuldata ist aktuell noch Flächeneigentümer, verbindlich geregelt. Der so für die Bewohnerschaft der Gemeinde Fuldata entstehende Mehrwert durch die bauliche Ergänzung auf der Baulücke wird schlussfolgernd für den Investor verbindlich.

Die angestrebte Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Regelungsinhalten gemäß § 30 BauGB, um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

3.2 Planungszweck und städtebauliche Rahmenbedingungen

Gemeinde und Städte haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Neuentwicklung des vorhandenen Sondergebiets Einzelhandel soll der städtebaulichen Neuordnung Rechnung getragen werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) Alteneinrichtung. Die seit Jahren ungenutzte Fläche im Randbereich der zusammenhängenden Bebauung des Ortsteils wird einer passenden Nutzung zugeführt und die Lücke im städtebaulichen Gefüge geschlossen. Mit der Änderung der Ausweisung von einem Einzelhandelsstandort hin zu einer Seniorenereinrichtung orientiert sich die Entwicklung des Gebiets an der Marktlage und den konkreten Planungsabsichten verschiedener Investoren. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Standortes. Für das Vorhabengebiet ist eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Es werden ansonsten noch folgende bauleitplanerische und städtebauliche Zielsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt:

- Ergänzung der in diesem Siedlungsbereich vorhandenen und dem Standort angemessenen Nutzungen mit einer Stärkung des Standortes durch Entwicklung einer Alteneinrichtung,
- durch Umwidmung und Neuentwicklung der verbleibenden Flächen sollen im Bestand vorhandene städtebauliche Funktionsmängel behoben und das Ortsbild in diesem Bereich, insbesondere durch Beseitigung einer brach liegenden Fläche, verbessert werden,
- Erhalt und Einbindung in das städtebauliche Gefüge sowie Gestaltung und interne Erschließung des Vorhabens (über Baugrenzen und Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen und Anordnung der Nebenanlagen),
- Erhalt der Fluchtlinien und Sichtachsen sowie Neuentwicklung von Raumkanten durch Baugrenzen,
- Integration von Neubauvolumen in das vorhandene bauliche Umfeld durch Steuerung der Bauweise, Gebäudehöhe und des Bauvolumens,
- Ertüchtigung der Flächen über Gebäudebegrünung als Beitrag, Sicherung und Neuschaffung Vegetationsstrukturen und Umgang mit einer zeitgemäßen Pkw-Nutzung.

Die bauliche Dichte wird an die leicht aufgelockerte Umgebung angepasst und kann als wünschenswert-kompakt und für den Eingangsbereich in das Wohngebiet angemessen beschrieben werden. Der Bebauungsplan soll den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen schaffen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan Handlungsspielräume für die detaillierte Umsetzung offen. Die Entwicklung der Senioren- und Pflegezentrums soll auch dem umliegenden Quartier zugutekommen, und für Anwohnende oder Vereinigungen nutzbar sein. Durch die Entwicklung einer Fläche, die vom räumlichen Eindruck und den bereits bestehenden Infrastrukturen her, maßgeblichen Eigenschaften einer Innenbereichsfläche entspricht, wird eine weitere Zersiedelung verhindert und die bestehende Infrastruktur des Ortes effizienter genutzt. Dies entspricht dem Gebot der Nachverdichtung und ist im Sinne der Nachhaltigkeit. Der Standort ist bereits durch die Straßen Veckerhagener Straße, Sommerweg (Fußweg) und Auf dem Hasenstock erschlossen. Infrastrukturfolgekosten werden somit minimiert.

4 Bestandssituation

4.1 Lage im Stadtraum

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortes Fulda im Ortsteil Ihringshausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha. Die Fläche selbst ist unbebaut, wird jedoch von Wohnbebauung eingerahmt. Im Süd-Westen bildet die Veckerhagener Straße die Grenze des Geltungsbereichs, dahinter schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich in erster Linie um Einfamilienhäuser, im Norden und im Nord-Westen grenzen zudem mehrere mehrgeschossige Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) an. Die Fläche selbst erweckt den Eindruck einer massiven Lücke im städtebaulichen Gefüge und könnte sich deshalb in besonderem Maße dafür eignen, ein zusammenhängendes Ortsbild herzustellen. Insgesamt handelt es sich um eine sehr homogene bauliche Struktur, die es zu vervollständigen gilt. Die im Luftbild in Abbildung 2 dargestellte Situation entspricht dem ursprünglichen Bebauungszustand vor der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“.



Abbildung 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet (Quelle: eigen Darstellung auf [google.de](#), 2023, ohne Maßstab)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich an der Veckerhagener Str. womit die Fläche gut an den Fuldatale Ortskern, den Nahverkehrs-Bahnhof Fuldata-Ihringshausen, sowie darüber hinaus an die Stadt Kassel angebunden ist. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich komplett aus Erschließungswegen. Neben der Straße „Auf dem Hasenstock“ im Norden, wird das Gebiet im Osten durch einen Fußweg in Nord-Ost Richtung von der benachbarten Bebauung abgegrenzt.

Wenige hundert Meter Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 3, welche den Standort an die Fulda, die daran liegenden Ortschaften, sowie Hann. Münden anbindet.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Veckerhagener Straße die Bushaltestelle „Am Hasenstock“ welche von den Buslinien 40 und 45 im ca. 15-Minutentakt angefahren wird. Diese Bushaltestelle verfügt über ein Blindenleitsystem und einer Sitzgelegenheit und ist barrierefrei ausgebildet. Das Zentrum von Fuldata sowie der Bahnhof sind in unter 5 Minuten zu erreichen.

4.3 Infrastrukturelle Ausstattung

Im Fuldata ist die Deckung des täglichen Bedarfs durch Supermärkte, Apotheken sowie Dienstleistungen gesichert. Gastronomie und Dienstleistungsangebote befinden sich im Ortskern, hier sind zudem viele medizinische Angebote wie Arztpraxen, ergänzende Pflegeeinrichtungen oder Physiotherapie-Praxen auffindbar. Kleinteiliger Einzelhandel ist entlang der Veckerhagener Straße vorhanden. Ein kleines Versorgungszentrum grenzt südwestlich an den alten Ortskern. In direkter Umgebung des Plangebiets befinden sich jedoch kaum Angebote infrastruktureller Art.

4.4 Siedlungsstruktur

Fuldata grenzt direkt an das Kasseler Stadtgebiet an. Das Siedlungsgebiet Fuldats ist in seinem Zentrum in Ost-West Richtung durch eine Bahntrasse zerschnitten. In Nord-Süd Richtung ist die Veckerhagener Straße, die auch entlang des Plangebiets verläuft, die ortsbildprägende Hauptachse. Am Kreuzungspunkt dieser beiden Verkehrswege liegt der Bahnhof, der zusammen mit dem nördlich daran anschließenden Ortskern das Zentrum Fuldats markiert. Die Bebauungsstruktur ist in erster Linie durch Einfamilienhäuser verschiedenen Baualters geprägt, die sich in gut ablesbaren Siedlungsabschnitten nördlich der Bahntrasse um den Ortskern anordnen. Insgesamt entsteht ein weitläufiges Siedlungsbild, das an seinen Rändern in die Landschaft ausläuft.

4.5 Vorhandener Baumbestand

Zur Bewertung des Vorhandenen Baumbestands und zur Findung eines angemessenen Umgangs mit diesem wurde im Rahmen der Höhenaufmessung des Geländes eine Aufnahme des Baumbestandes durchgeführt, welche die einzelnen Pflanzen bezüglich Stammumfang (SU), Kronendurchmesser (KD) sowie einer möglichen Mehrstämmigkeit untersucht (s. Abbildung 3).

Das Vorhabengebiet verfügt über verschiedene Bereiche, in denen aktuell Bäume vorkommen. Je nach Ort, weisen diese unterschiedliche Größen und räumliche Zusammensetzungen auf. Es handelt sich zum Großteil hierbei um Wildwuchs bzw. um Gewächs- und Gehölzstrukturen, welche sich in den letzten Jahren selbstständig angesät haben. Entlang der Straße „Am Hasenstock“ befinden

sich straßenbegleitend in regelmäßigen Abständen junge Bäume, wobei diese entlang des Nordkante des Plangebiets kleiner ausfallen (Baum Nr. 1 bis 3; Kronendurchmesser 2-3 m) als die Bäume entlang der Nord-Westlichen Kante (Baum Nr. 4, 5, 7; Kronendurchmesser 6-7 m). Gerade die Bäume 4 und 5 können aufgrund ihres Stammumfangs von ca. 80 cm bis zu 1 m m als verhältnismäßig gut ausgebildet bewertet werden. Baum Nr. 8 befindet sich freistehend in der westlichen Ecke des Plangebiets an der Kreuzung zur Veckerhagener Straße, ist jedoch mit einem Kronendurchmesser von 3 m und einem Stammumfang von 0,4 m nicht sonderlich groß. Anders ist dies teilweise in der Bewuchs-Gruppe, die sich aus den Bäumen Nr. 9-18 zusammensetzt und zentral im westlichen Teil des Plangebiets liegt. Zwar sind mit den Bäumen Nr. 11 und 17 auch kleinere Bäume dabei (Kronendurchmesser 2 m), der Großteil setzt sich jedoch aus Bäumen mit einem Kronendurchmesser von 4-6 m zusammen (Bäume Nr. 10, 12, 13, 14, 16, 18). Die Krone des Baums Nr. 9 gehört mit 7 m zu den fünf größten im Plangebiet. Des Weiteren sind die Bäume Nr. 10, 13, 14, 15 und 17 mehrstämmig und weisen somit teils große Stammumfänge auf (3,2 m bei Baum Nr. 10 und 15, 2,5-2,7 m bei Baum Nr. 13 und 14). Südlich des als klein zu bewertenden Baums Nr. 19 folgt in der Südspitze des Plangebiets eine weitere, größere Bewuchsgruppe, bestehend aus den Bäumen Nr. 20-39. Auch hier ist der mittlere Kronendurchmesser von 4-6 m vorherrschend (Bäume Nr. 20, 21, 23, 24, 25, 26, 30, 33, 34, 36, 37. Neben einigen kleineren Bäumen, sind jedoch auch ein paar großkronigere Exemplare vorzufinden, wie Baum Nr. 28 (Kronendurchmesser 7 m, Stammumfang 1,8 m) und insbesondere die Bäume Nr. 27 und 35 (Kronendurchmesser 10 m, Stammumfang 2,4 m). Die Bäume Nr. 25, 26, 32 und 36 sind zudem mehrstämmig. Die beiden verbleibenden Bäume Nr. 40 und 41 sind als klein zu bewerten, auch wenn Baum Nr. 41 aufgrund seiner Mehrstämmigkeit einen Stammumfang von 1,5 m aufweist.

In der Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass sich der überwiegende Bestand aus wildgewachsenen kleinen und mittelgroßen Bäumen zusammensetzt. Gerade die Baumreihe entlang der nord-westlichen Gebietskante weist jedoch solide Maße bezüglich Kronendurchmesser und teilweise Stammumfang auf. Zudem sind die beiden Bewuchsgruppen aufgrund ihrer Dichte, sowie punktuell ihrer großformatigen Bäume leicht prägend für den Baumbestand des Plangebiets.

Nähere Informationen zum vorhandenen Grünbestand und die Bewertung hiervon sind dem Teil B: Umweltbericht (Vorentwurf) zu entnehmen.



Abbildung 3: Aufmaß des Baumbestands (Quelle: buck Vermessung, 2023, ohne Maßstab)

5 Planungsvorgaben und Bindungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK, Neubeckanntmachung 2016) als Sondergebiet (SO) Nahversorgung dargestellt, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bebauten Flächen als Wohnbauflächen. Südlich der Veckerhagener Str. liegen zudem Flächen für die Landwirtschaft, auf denen eine Trassensicherung für eine Wendeschleife bei einem möglichen Ausbau der Tram eingetragen ist. Die Gemeinde Fuldata hat mit der öffentlichen Beschlussvorlage 221/196 die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata über den Antrag zur Flächennutzungsplanänderung für das Sondergebiet im Bereich Hasenstock in Kenntnis gesetzt.

Beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) wurde mit Datum vom 08.10.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich 2 „Hasenstock“ beantragt. Der ZRK hat daraufhin die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 58 „Sondergebiet Stockbreite / Hasenstock“ eingeleitet. Die Änderung soll zusammen mit dem Änderungsbereich 1 „Stockbreite“ – unabhängig zu dem hier zugrunde liegenden Bebauungsplanverfahren sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hasenstock“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) durchgeführt werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll von Sondergebiet (SO) Nahversorgung in ein Sondergebiet (SO) Alteneinrichtung geändert werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: ZRK, 2023, ohne Maßstab)

5.2 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

Der 2010 in Kraft gesetzte Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Westlich grenzt unmittelbar die Landstraße Veckerhagener Straße an, südlich, östlich und nördlich ein Vorranggebiet Siedlung Bestand. Westlich der Landstraße schließt ein Vorbehaltsgebiet für Landschaft an. Die geplante Änderung des Sondergebiets im Sinne des in Wert setzens eines gegenwärtig nicht genutzten Standortes innerhalb des Siedlungsbereichs zu einem Sondergebiet für die Unterbringung einer Alteneinrichtung entsprechen der Darstellung des Regionalplanes. Mit der durch den Bebauungsplan beabsichtigten Ausweisung des Sondergebiets Alteneinrichtung wird die bereits abgebildete und im angrenzenden Bestand schon vorhandene Wohnnutzung gestärkt..

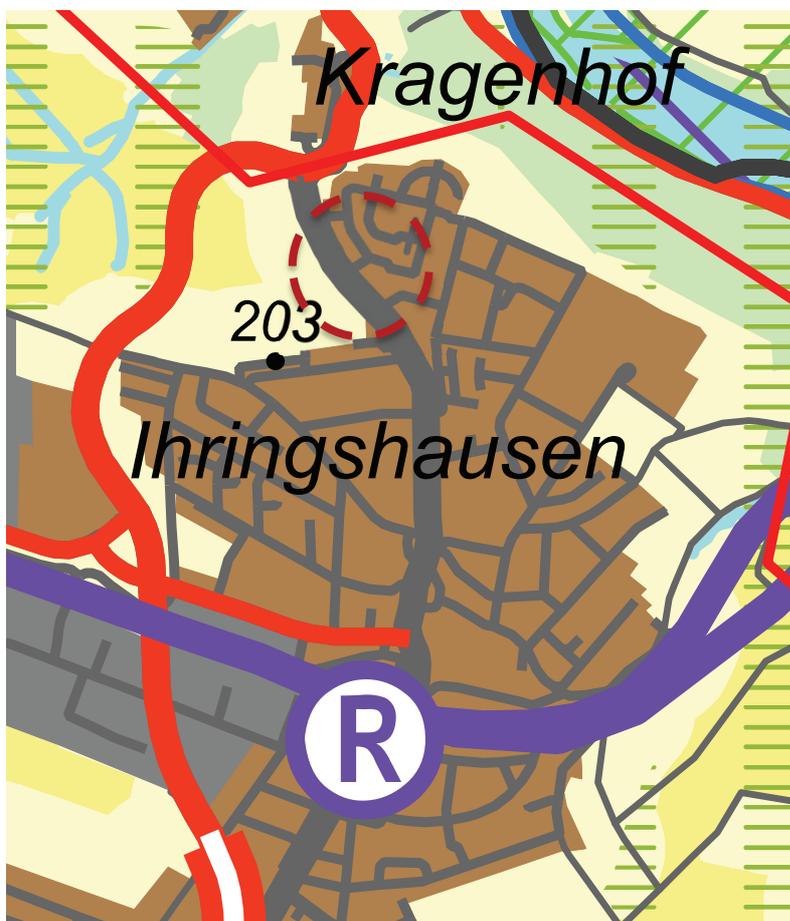


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RPN 2009 mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Regierungs-präsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de, 2023, ohne Maßstab)

5.3 Landschaftsplan (ZRK)

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel (ZRK) aus dem Jahr 2007 liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ in einer Fläche mit der vorgesehen Realnutzung Industrie und Gewerbe. Umgeben sind diese Flächen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Veckerhagener Straße ist als Verkehrsfläche mit Baumpflanzungen ausgeschrieben.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2007) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: ZRK, ohne Maßstab)

5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und rechtskräftige Bebauungspläne

Überschneidung mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ liegt im Bereich des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ aus dem Jahr 2004, der das Plangebiet aktuell als Sondergebiet für Nahversorgung und daran anknüpfend im Norden und Osten ein allgemeines Wohngebiet und im Nord-Westen ein Mischgebiet festsetzt. Gemäß § 4a BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 17 BauNVO gelten in einem Allgemeinen Wohngebiet als Orientierungswerte eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit Orientierungswerten für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Das festgesetzte, und hier planungsrechtlich umzuwandelnde Sondergebiet dient im aktuellen noch rechtsgültigen Bebauungsplan der Nahversorgung und ermöglicht aktuell einen Einzelhandelsbetrieb mit Vollsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m². Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 2.100 m² und die maximal zulässige Geschossfläche wird mit 4.200 m² festgesetzt.

Planungsrechtliche Anpassung

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2004. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung teilweise ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

Bereits getätigte Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ wurden bereits im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Vielzahl von Ausgleichsmaßnahmen durch Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest- und umgesetzt – u.a. für die damals geplante Errichtung eines Gebäudes für den Einzelhandel auf dem dafür vorgesehen Sondergebiet. Hierzu zählen u.a. die Umwandlung von Acker in Grünland (A 1), die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandfläche (A1.1), anlegen von Strauchgruppen (A 1.3), die Entwicklung extensiver Streuobstwiesen in Reihe mit regionaltypischen hochstämmigen Obstbäumen (A 2.1), die Wiederaufnahme der Grünlandbewirtschaftung (A 2.2) und die Entwicklung von Grünlandflächen mit Obstbaumreihen am Fuß- und Radweg. Die mit der 1. Änderung planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit Flächenbindung wurden den Eingriffen in Natur und Landschaft wie folgt zugeordnet: 30 % für den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen und zu 70 % für die Baumaßnahmen auf den zum Bauland gehörenden Grundstücksflächen.

Die u.a. als Ausgleichsmaßnahme in der 1. Änderung als anzupflanzend auf der Fläche des geplanten Nahversorgungsstandortes festgesetzte Bäume, wurden im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen noch nicht gepflanzt und werden daher in der weiteren Planung beachtet.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 "Auf dem Hasenstock", 1. Änderung mit Kennzeichnung Plangebiet (Quelle: Gemeinde Fuldata, 2023, ohne Maßstab)

5.5 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen

Im Plangebiet gelten sämtliche rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde Fuldata.

6 Bauungs- und Erschließungskonzept

6.1 Geplante Nutzung und Bebauung

Die beabsichtigte Bebauung verfolgt das städtebauliche Ziel, die zusammenhängende Siedlungsstruktur zu komplettieren und die augenscheinliche Lücke darin zu schließen. Dies trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei und sorgt für eine effizientere Nutzung der bereits angelegten technischen Infrastruktur und des bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossenen Baugrundstücks.

Städtebauliche Zielsetzung ist, die bauliche Raumkante entlang der Veckerhagener Straße aufzunehmen und eine räumliche Verbindung zwischen den Wohnhäusern auf beiden Seiten des Plangebiets herzustellen. Hierzu ist ein Gebäuderiegel, in Fortführung der räumlichen Ausrichtung der nord-westlich angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen, welcher zugleich als Lärmschutz für die dahinter liegenden Bereiche des Plangebiets dient. Durch diesen Gebäuderiegel im Süd-Westen des Gebiets bleibt eine Baufläche, die als ungeformter Zwischenraum aus der Bestandsstraße „Auf dem Hasenstock“ und einem westlich verlaufenden Fußweg gebildet wird. Ziel für die städtebauliche Entwicklung dieser Teilfläche ist es, die Ausrichtung der bestehenden Wohnbebauung aufzugreifen und ein passendes Gegenüber zu schaffen, um den Straßenraum zu fassen. Die Gebäudeanordnung, straßenbegleitende Bebauung und Gruppierung der Baukörper ermöglichen eine effiziente Flächennutzung im Sinne der Nachverdichtung und Reaktivierung von untergenutzten Flächen im Bestand. Dies vermeidet eine zukünftige Beanspruchung von Außenflächen und dient somit dem Primat der Innen- vor Außenentwicklung.

Durch die städtebauliche Orientierung am Bestand und den notwendigen Zufahrten entsteht zwischen beiden Baukörpern ein geschützter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität, welcher sich an die Straße „Auf dem Hasenstock“ sowie „Veckerhagener Straße“ anbinden lässt. Neben der Funktion als Aufenthaltsort, muss die Mitte auch aufgrund der nötigen Rettungswege (werden im weiteren Planungsprozess noch konkretisiert und im Genehmigungsverfahren überprüft) sowie im Sinne einer guten Durchlässigkeit des Gebiets freigehalten werden.

Die Fuge der westlichen Zuwegung des Innenbereichs wird zudem als Zufahrt für die Tiefgarage genutzt, welche sich aufgrund der Topographie von dort aus kosteneffizient und baulich vergleichsweise unauffällig unter die Bebauung und somit in den Hang hineinschieben kann.

Die süd-östliche Spitze des Plangebiets bleibt frei von Bebauung. Grund hierfür ist der Baumbestand und die Zielsetzung diesen in wesentlichen Teilen zu erhalten. Außerdem bietet sich von dort aus eine Zufahrt für die Anlieferung an. Die Anlieferung kann somit weitestgehend aus dem bestehenden Siedlungsgefüge herausgehalten werden und erzeugt somit für den Bestand aber auch für die neue Bebauung selbst eine möglichst geringe Störwirkung.

Die bauliche Höhe und die Geschossigkeit der Neubebauung orientieren sich vor allem am Geschosswohnungsbau an der nördlichen Kante des Plangebiets und an den sehr großzügig ausgebildeten Mehrfamilienhäusern nord-westlich angrenzend – im rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet 6 und Mischgebiet 1 festgesetzt mit einer zwingenden Traufhöhe (TH) von 8,5

m und einer maximalen Firsthöhe von 13,5 m im nördlichen Bereich. Die in den angrenzenden Bereichen bereits vorhandene zwei- bis teilweise viergeschossige Bebauung wird fortgesetzt und an die Hauptverkehrsachse „Veckerhagener Straße“ herangeführt. Dort ist diese Gebäudehöhe auch aus Lärmschutzgründen aber auch aus wirtschaftlicher Perspektive und mit dem Blick auf ein ausgewogenes Maß an Ausnutzung des vorhandenen Baulandpotentials sehr sinnvoll. Auch die nord-westlich angrenzende Geschosswohnungsbaufäche ist verhältnismäßig massiv bebaut, weshalb die beabsichtigten Geschossigkeiten sich in den städtebaulichen Kontext einfügen. Zudem ist auch hier eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche sinnvoll, um einerseits der hohen Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen gerecht zu werden, als auch im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu handeln.

Die geplante städtebauliche Figur mit den Gebäudehöhen und einer einheitlichen Höhenfestsetzung steht im Widerspruch mit den aktuell gültigen Höhenfestsetzungen der 1. Änderung, da diese das Gebiet in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe in zwei unterschiedliche Teilbereiche unterteilen, mit einer Höhenabstufung von der nördlichen Verkehrsfläche zur Veckerhagener Straße hin abnehmend. Aufgrund der geschilderten städtebaulichen Gründe zur Ausbildung einer Raumkante entlang der Veckerhagener Straße im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Gesamtfigur, einem beruhigten Innenhofbereich und der Lärmabstrahlungsfunktion, der Flächenausnutzung im Zusammenhang mit Versiegelung und der Wirtschaftlichkeit ist diese Anpassung zielführend.

Die erforderlichen oberirdischen Stellplätze, außerhalb der Tiefgarage sollen im Plangebiet selbst untergebracht werden. Hierfür bietet sich ein Streifen am Nordrand des Gebiets mit einer separaten Zufahrt an, um die einzuhaltenden Abstandsflächen zum gegenüberliegenden Geschosswohnungsbau sinnvoll zu nutzen. Zur Aufwertung des Straßenraums sind hier zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Dem neuen Siedlungsbaustein kommt hierdurch eine verbindende Funktion innerhalb der Siedlungsstruktur dieses Ortsbereiches zu, indem er eine störende Lücke schließt und die angrenzenden Bebauungen zusammenführt.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept und Freiflächenplanung (Quelle: Swoboda, Behr-Swoboda – Architekten + Ingenieure + Generalplaner, 2023, ohne Maßstab)

6.2 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Plangebiets liegt nördlich an der Veckerhagener Str. und auch die weiteren Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus Erschließungswegen. Neben der Straße „Auf dem Hasenstock“ im Norden, wird das Gebiet im Osten durch einen Fußweg in Nord-Ost Richtung von der Nachbarschaft abgegrenzt.

Durch die vorhandenen Wege mit dementsprechend vorhandener leitungsgebundener Infrastruktur ist das Gelände grundsätzlich gut erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt hinter dem Gebäuderiegel an der Veckerhagener Str. und verläuft in etwa parallel zu dieser. Die Gebäude können somit von einem geschützten Innenhof aus erschlossen werden und gleichzeitig Eingänge zum nördlichen Straßenraum hin ausbilden.

Die Tiefgarage wird von der Straße „Auf dem Hasenstock“ aus erschlossen, die Zufahrt für die Anlieferung befindet sich in der süd-östlichen Spitze des Plangebiets und verläuft nach Norden, parallel zum bestehenden Fußweg. Die im nördlichen Bereich untergebrachte Zu- und Vorfahrt dient der Erschließung der zwingend notwendigen oberirdischen Stellplätze (u. a. für Besucher und Besucherinnen) und der Erschließung für z.B. liegende Transportfahrten oder weitere besondere Fahrten, welche aus der Art der Nutzung resultieren.

6.3 Umgang mit Baumbestand und Neupflanzungen

Der Baumbestand setzt sich vorwiegend aus kleinen und mittelgroßen Bäumen zusammen. Gerade die Baumreihe entlang der nord-westlichen Gebietskante weist jedoch solide Maße bezüglich Kronendurchmesser und teilweise Stammumfang auf. Zudem sind die beiden Bewuchsgruppen aufgrund ihrer Dichte, sowie punktuell ihrer großformatigen Bäume prägend für den Baumbestand des Plangebiets.

Diese beiden wild ausgesäten kleinen Bewuchsgruppen befinden sich schwerpunktmäßig entlang der Veckerhagener Straße. Parallel zu dieser soll künftig ein Baukörper entstehen, der die Fluchten und städtebaulichen Gesten der Umgebungsbebauung aufnimmt und im Sinne des zusammenhängenden Siedlungsgefüges fortführen soll. Dafür ist es notwendig, einen Großteil des Bestandes zu fällen. Die Planung nimmt dabei Rücksicht auf die Ausmaße der Bäume. So werden die größten von ihnen erhalten und finden ihren Platz in der zukünftigen Planung des Außenbereichs (siehe hierzu Abbildung Nr. 8 Städtebauliches Konzept und Freiflächenplanung). Teilweise müssen vereinzelt Bäume jedoch im Kronenbereich beschnitten werden, da sich diese u.U. nah an der Feuerwehrzufahrt befindet. Kronenrückschnitte werden auf der Genehmigungsebene mit dem jeweils zuständigen Fachamt abgestimmt.

Die zu fällende Bäume sind vorwiegend kleine Gehölze, die wild und ungeplant gewachsen sind, wodurch sie nicht den Ansprüchen an eine qualitative Freiraumgestaltung mit nutzbaren Räumen gemäß der geplanten Nutzung genügen. Im Bereich der südlichen Bewuchsgruppe werden daher als Ersatz neue Bäume angepflanzt.

Darüber hinaus muss weiterer Bewuchs für die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage unter dem südlichen Baukörper weichen um somit die bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Weiter vertiefende Aussagen zum vorhandenen Baumbestand, auch in Bezug auf relevanten Biotopstrukturen oder Avifauna und vergleichbarem sind dem Teil B. Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zur Kompensation wird planungsrechtlich festgesetzt, dass bei einer Umsetzung neben der extensiven Dachbegrünung und weiteren Pflanzmaßnahmen auch weitere Neupflanzung von Laubbäumen vorgesehen sind.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet im nördlichen Bereich des Fuldataler Siedlungsgebiets (OT Ihringshausen), ist vor allem durch die umliegende Wohnbebauung welche sich vorwiegend aus Einfamilienhäusern zusammensetzt, geprägt. Im Norden grenzt zudem, in einem allgemeinen Wohngebiet angesiedelter Geschosswohnungsbau an, im Nord-Westen befindet sich ein Grundstück, das aktuell mit Geschosswohnungsbau bebaut ist. Richtung Süd-Westen schließt der offene Landschaftsraum an, der vom Plangebiet durch die Veckerhagener Straße als Hauptverkehrsstraße getrennt ist. Die gesamte Fläche ist von Erschließungswegen eingerahmt. Neben der Veckerhagener Straße im Süd-Westen sind dies die Straße „Auf dem Hasenstock“ im Nord-Westen und Norden sowie ein schmaler Fußweg im Osten.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und vorwiegend mit Gras bewachsen. In seiner Südost-Spitze gibt es zudem einige Bestandsbäume sowie eine kleine geschotterte Fläche, die informell zum Parken verwendet wird. Weitere Bestandsbäume befinden sich nahe der Veckerhagener Straße sowie straßenbegleitend an der Straße „Auf dem Hasenstock“. An der Veckerhagener Straße befindet sich die Bushaltestelle „Fuldat-Ihringshausen Am Hasenstock“, welche den gesamten Nordbereich Fuldatals an den ÖPNV anschließt.

Im Siedlungsgefüge des Fuldataler Nordens stellt das Plangebiet eine markante Lücke unmittelbar an der Veckerhagener Straße und im Eingangsbereich des Quartiers auf dem Hasenstock dar. Der sonst durch die Veckerhagener Straße klar definierte Ortsrand wird an dieser Stelle unterbrochen. Auch im städtebaulichen Gesamtbild der Wohnsiedlung wirkt die Fläche wie ein Bereich, den es noch zu entwickeln gilt. Die bisherige Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans als Sondergebiet für Nahversorgung sah dies bereits vor, aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs nach dieser Nutzung an diesem Ort, hat sich der „unfertige Zustand“ mittlerweile etabliert.

Künftig soll in dieser Baulücke ein Angebot an altengerechtem Wohnen mit unterschiedlichen Graden der Betreuung sowie weitere begleitende Nutzungen entstehen. Diese bauliche Maßnahme und städtebauliche Entwicklung trägt zu einer effizienteren Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges Fuldatals bei. Zudem wird die bereits vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Erschließung sowie die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle effizienter genutzt. Diese Herangehensweise entspricht dem Ziel der Reaktivierung von Flächenpotentialen. Vor dem Hintergrund der Bedarfe an Wohnraum und Betreuungseinrichtungen für Ältere sowie in ihrem täglichen Ablauf eingeschränkte Menschen wird der Schaffung entsprechender Angebote auf der seit Jahren bereits brachliegenden Fläche von Seiten der Gemeinde Fuldat eine hohe Bedeutung zugemessen.

7.2 Planungsziele, Konfliktbewältigung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine bisher ungenutzte Freifläche am Rande des Fuldata-ler Siedlungsgebiets neu beplant, um mittels einer verträglichen, realisierbaren und nachgefragten Nutzung die städtebauliche Lücke im bestehenden Gefüge zu schließen. Entstehen soll eine Alteinrichtung welcher der Unterbringung einer Wohnanlage für Wohnen, betreutes Wohnen, Pflege-Wohngemeinschaften und einer Tagespflege sowie weiterer ergänzender Nutzungen beherbergt, wie z. B. ein Ambulanter Pflegedienst oder auch ergänzende Praxisräume sowie eine Kantine, Café, Bistro, deren Nutzung auch für die angrenzende Bewohnerschaft am Standort denkbar ist.

Die bisherige Planung, an diesem Standort einen Nahversorger zu errichten, ließen sich in den letzten Jahren aufgrund des geringen Bedarfs sowie der für eine Großstruktur ungünstigen Hanglage nicht realisieren.

Die Gemeinde Fuldata verfolgt daher nun das Ziel, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ zu einem Sondergebiet (SO) Alteinrichtung der Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen nachzukommen, das Angebot an Wohnungen im bestehenden Wohngebiet zu diversifizieren und die Lücke im örtlichen Gefüge mit einer verträglichen Nutzung zu schließen.

7.3 Wesentlicher Planinhalt und Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Intention der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hasenstock“ ist die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Nutzung einer bisherigen Brachfläche an der Veckerhagener Straße im Norden Fuldata. Die Schaffung von Flächen für die Sonderwohnnutzung (Pflege und betreutes Wohnen) stellt eine aus dem Bestand und aus dem Bedarf abgeleitete, flächeneffiziente städtebauliche Entwicklung für den besagten Bereich dar. Ziel ist es, die geplante funktionale und architektonische Strukturierung und Gestaltung sowie die städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung planungsrechtlich zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan werden somit folgende städtebauliche Ziele, als Grundlage für die wesentlichen Planinhalte verfolgt:

- Sicherung und Festsetzung eines Sondergebiets Alteinrichtung,
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und maximal zulässigen Höhen für die bauliche Neuerichtungen und/ oder zukünftige Erweiterungen,
- grünordnerische und freiraumplanerische Maßnahmen,
- Festsetzungen bezüglich der Gebäudekubatur und der Dachgestaltung,
- Regelung und Sicherung der Erschließung,
- Erhalt und Einbindung in das städtebauliche Gefüge des Ortsteils Ihringshausen
- Erhalt der Fluchtlinien sowie Integration und Neuentwicklung von Raumkanten und Gebäudehöhen in das bauliche Umfeld,
- Schaffung und Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die einzelnen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind in Kapitel 3 dieser Begründung erläutert.

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2004. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung teilweise ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

7.4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Plangebiet entsprechend des angedachten Nutzungsmixes und der hohen Nachfrage nach Sonderwohnformen für die Alteneinrichtung und dem wirtschaftlichen Interesse privater Investoren ein Sondergebiet Alteneinrichtung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet „Alteneinrichtung“ dient der Errichtung einer Wohnanlage für Wohnen, betreutes Wohnen, Pflege-Wohngemeinschaften und einer Tagespflege sowie weiterer ergänzender Nutzungen.

Demnach zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, freies Wohnen, Wohngebäude und Wohnungen, die der Pflege und Betreuung älterer Menschen dienen, Wohnungen für Pflegepersonal, Gäste, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Tagespflegeeinrichtungen, Räumlichkeiten für den ambulanten Pflegedienst, Praxisräume, Räumlichkeiten für Kantine, Cafés oder Bistros sowie als ergänzende Nutzungen, wenn sie der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind: Räume für freie Berufe und Dienstleistungen, Räume für Büros und Verwaltungseinrichtungen, Räume für sportliche, und kulturelle Zwecke, Versammlungs- und Tagungsräume für die interne und externe Nutzung, auch als Mehrwert für die angrenzende Bewohnerschaft und den gesamten Ortsteil.

Zielsetzung der Art der Nutzung ist, ein Wohnprojekt für Bewohner und Bewohnerinnen mit oder ohne Betreuungsbedarf zu ermöglichen, die in gut angebundener Wohnlage Fuldata in Verbindung mit einem hochqualifizierten Pflege- und Betreuungsangebot für Menschen mit sehr unterschiedlicher Betreuungsnachfrage leben können. Es soll ein gesunder Wohnkomfort und in Gesellschaft anderer Menschen ein gutes und langes selbstbestimmtes Leben und gleichzeitig die Sicherheit einer durchgehenden Pflege und Betreuung als Angebot für das komplette Gemeindegebiet der Gemeinde Fuldata ermöglicht werden.

Die festgesetzten erweiternden Nutzungen sind überwiegend in Ergänzung zu den geplanten Wohnnutzungen (Gemeinschaftsräume, Sozialstation, Tagespflege) angedacht und können über den aktuellen Bedarf hinaus die Möglichkeit eröffnen, das Plangebiet bedarfsgerecht und dem Standort entsprechend weiterzuentwickeln und darüber hinaus auch Angebote an nicht in der Wohnanlage lebende Personen zu machen (z. B. Praxisräume, Café-/Kantinenbereich, Tagespflege). Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines gemischten Standortes unmittelbar an der Veckerhagener Straße und sollen die angrenzenden Quartiere im Ortsteil Ihringshausen städtebaulich sinnvoll ergänzen. Die wohnergänzenden Nutzungen zielen auf ein Dienstleistungsangebot, Kommunikation sowie soziales und kulturelles Miteinander ab, durch z. B. einem Café- oder Kantinenbereich. Durch die geplanten Betreuungs- und ergänzenden Nutzungsangebote werden zudem wohnungsnahe qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen.

7.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzungen erfolgen differenziert nach der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen baulichen Situation innerhalb des Plangebiets.

7.5.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die zulässige GRZ wird im Sondergebiet „Alteneinrichtung“ mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Sondergebiet (SO) ein Orientierungswert von 0,8 für die GRZ, der im Plangebiet demnach eingehalten und deutlich unterschritten wird.

Mit der Festsetzung von einer GRZ von 0,6 wird den vorhandenen angrenzenden Bebauungsdichten im Bestand und der städtebaulich wünschenswerten behutsamen Nachverdichtung Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche innerhalb des Sondergebiets trägt zu einer, für die Lage im Gemeindegebiet und die vorhandene Situation im Ortsteil Ihringshausen üblichen baulichen Dichte bei. Der Grad, der durch die getroffenen Festsetzungen entstehenden Grundstücksbebauung ermöglicht eine moderate Flächenausnutzung, und lässt schlussfolgernd auch ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung des Geltungsbereiches und die Anlage von Freiflächen zu und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Trotzdem wird eine wirtschaftliche Auslastung des Grundstückes gewährleistet und der Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum innerhalb des bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsbereichs wird Folge geleistet.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ wurde für das Sondergebiet „Einzelhandel“ eine maximale zulässige Grundfläche von 2.100 m² sowie großzügige Erschließungs- bzw. Parkierungsflächen als entsprechend zu befestigende Flächen festgesetzt. Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ wird als überbaubare Fläche – innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien eingefassten Bereiche, eine maximal überbaubare Fläche von ca. 2.300 m² planungsrechtlich, bei einer Vollausnutzung ermöglicht. Mit Blick auf die Grundstücksgröße (netto Bauland), welche identisch mit dem Geltungsbereich ist – ca. 5.170 m², ergibt sich rein rechnerisch eine GRZ I von ca. 0,45.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ungefähr der, mit der 1. Änderung bereits planungsrechtlichen zulässigen maximalen überbaubaren

Grundfläche entspricht, jedoch der Anteil von zu begrünenden und vorwiegend als Freiräume dienenden Flächen größer ist

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen und Baulinien, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur Vollgeschosse eingerechnet.

Gemäß Planeintrag wird die maximal zulässige GFZ im Sondergebiet (SO) auf 2,4 festgesetzt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte SO-Orientierungswert für die GFZ von 2,4 wird somit eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die zulässige Geschossfläche nicht zu erwarten. Darüber hinaus bezieht sich die Geschossflächenzahl in ihrer Relation nicht nur auf das Grundstück, sondern viel mehr auf die überbaubaren Flächen („Baufenster“). Im Zusammenspiel dieser Baufenster und der festgesetzten maximal zulässigen Höhe und Geschossigkeit ergibt sich hierdurch eine, für den Standort auch mit Bezug auf die umliegende Bebauung und die bereits zulässige Geschossfläche mit der 1. Änderung, sehr angemessene Geschossfläche.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen grundsätzlich zur planungsrechtlichen Sicherung bei, mit dem Ziel der angemessenen baulichen Entwicklung der baulich bislang nicht genutzten und daher brach liegenden Fläche gemäß den Anforderungen aus der Art der baulichen Nutzung als Pflege- und Alteneinrichtung mit weiteren, ergänzenden Nutzungen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und GFZ von 2,4 entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Sondergebieten (SO). Das Maß der durch die getroffenen Festsetzungen entstehenden baulichen Dichte ermöglicht eine adäquate Flächennutzung, lässt aber ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung des Plangebiets zu. Die Festsetzungen zielen auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Einklang mit einer baulichen Anbindung an den Bestand. Darüber hinaus wird eine wirtschaftliche Auslastung der Grundstücke gewährleistet und der Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum innerhalb des bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsbereichs wird Folge geleistet.

7.6 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Bebauungsstruktur erfordert aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, der Sicherung einer Struktur aus bebauten und nicht bebauten Flächen und der Einfügung der geplanten Bebauung in den stadträumlichen Kontext des Ortsteils Ihringshausen im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Zielsetzung eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (GHmax) als Höchstmaß.

Insbesondere ist bei der Festlegung der Höhenentwicklung auch der bewegte Geländeverlauf, von Süd nach West entlang der Veckerhagener Straße mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 5 - 6 m (von ca. 197,3 m ü NHN bis auf ca. 191,6m ü NHN) im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als **maximale Gebäudehöhe (GH max)** jeweils in Metern über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zielen auf die Sicherstellung einer baulich und räumlich möglichst homogenen Struktur mit einer, im Vergleich zum umliegenden Bestand, etwas höheren Bebauung ab, um die Eingangssituation des Quartiers zu betonen und eine Nutzung an diesem markanten Punkt des Wohngebietes zu etablieren, die ein Angebot an Wohnraum für besondere Bedarfe macht. Hiermit wird auch der Zielsetzung Rechnung getragen, dass der Bedarf an Wohnformen für Ältere ein wichtiger Teil des Wohnens im Allgemeinen ist und Bestandteil eines bereits gewachsenen Quartiers werden soll.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 209,0 m NHN und 208,0 m NHN ergeben am tiefsten Geländepunkt von ca. 192,0 m NHN (süd-westliche Ecke) eine reale Gebäudehöhe von ca. 16,5 m. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten maximalen zulässigen vier Vollgeschossen und der Festsetzung, dass Garagengeschosse nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind, kann so eine maximal viergeschossige Bebauung entstehen, welche in Teilen, als Antwort auf den vorhandenen Geländeverlauf mit einem Garagengeschoss unterbaut ist. Zur flexibleren Werkplanung der späteren Architektur, in Bezug z.B. auf die Aufbaudicken der Fußböden oder der Bodenplatte sowie energetischer Anforderungen an den Deckenaufbau des Daches sind die maximalen Gebäudehöhen so festgesetzt, dass ein gewisser Spielraum besteht.

Die Festsetzung der **Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** erfolgt für das komplette Sondergebiet. Als zulässige Anzahl werden im Plangebiet maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse leitet sich aus dem angrenzenden Bestand, meistens zwei- bis drei-geschossig und zum Teil auch viergeschossig, und einer Erhöhung in diesem Bereich des Gebietes zur städtebaulichen Ausformulierung des markanten Grundstücks ab.

Die zulässigen Höhen und Vollgeschosse sind so festgesetzt, dass sie sich in den Bereichen, wo mit reichlich Abstand zu diesem der bauliche Bestand fortgesetzt wird, keine negative Beeinträchtigung, Verschattungen oder ungünstige Belichtungssituationen entstehen. Dies gilt auch für die Flächen innerhalb des Plangebiets aufgrund des Einhaltens des Mindestabstands von 6 m untereinander.

Hiermit wird die für das Plangebiet und seine Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen und wahrnehmbare Raumkanten sichergestellt. Der im aktuellen Bestand vorhandenen Bruch der Raumkante entlang der Veckerhäger Straße wird geschlossen und in einem baulich angemessenen Rahmen fortgesetzt.

Städtebaulich angestrebt wird eine Dachlandschaft der Neubebauung, die begrünt und/oder mit PV-Anlagen bestückt wird. Damit diese Wirkung und Nutzung nicht zu sehr beeinträchtigt wird, sind Technikaufbauten in ihrer Höhe nur begrenzt zulässig (bis 3,5 m über GH max) und/oder müssen um ihr Höhenmaß zurückspringen. Die Grundfläche der zulässigen Technikaufbauten wird aus den vorgenannten Gründen begrenzt auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche. Von dieser Regelung

sind – im Sinne einer im Plangebiet angestrebten möglichst nachhaltigen Energieversorgung – Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Ausgelöst durch den Parkraumbedarf aufgrund der Möglichkeit zur Schaffung von neuen Wohneinheiten für die Pflege und Betreuung und im speziellen aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit Höhenversprüngen von bis zu ca. 5 - 6 m innerhalb des Plangebiets und dem sinnfälligen Eingraben von Garagengeschoßen in die vorhandenen Geländetopografie, wird festgesetzt, dass **Garagengeschosse** nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Aufgrund der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im Zusammenspiel mit einer maximalen Geschossigkeit ergibt sich unabhängig der Anzahl der Vollgeschosse eine einheitliche Raumkante.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um den bestehenden Charakter des umliegenden Siedlungsgefüges zu berücksichtigen, jedoch für die geplanten Nutzungen auch weiterzuentwickeln. Die Höhenentwicklung in der Umgebung beruht vorwiegend auf zweigeschossigen Einfamilienhäusern, teilweise jedoch auch mehrgeschossigem Wohnungsbau. Dementsprechend wird die maximale Gebäudehöhe auf 208,5 m NHN und 207,5 m NHN begrenzt. Diese Werte entsprechen realen Höhen, die den zulässigen maximal vier Geschossen mit Dachkonstruktion und Garagengeschoß von etwa ca. 14,00 bis 16,00 m entsprechen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen spiegeln die festgesetzte Anzahl der maximalen Vollgeschosse wieder. Aufgrund der hohen Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnformen und dem betreuten Wohnen sowie der direkt an das Plangebiet nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung, wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Sondergebiet vier festgesetzt. Daneben spielt auch die Wirtschaftlichkeit und somit die Realisierbarkeit für eine Nutzung als Einrichtung für betreutes Wohnen und Pflege eine wichtige Rolle. Um die Geländetopografie zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren Unstimmigkeiten zu vermeiden, wurden für die überbaubaren Flächen die maximalen Gebäudehöhen auf die mit Planeintrag festgesetzte maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) bezogen.

7.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In Abweichung der Regelungen zu Abstandsflächen vor Außenwänden gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) ist entlang der gemäß Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen für Außenwände von Gebäuden, die hinter den betreffenden Baugrenzen liegen eine Tiefe der Abstandsfläche gemäß Planeintrag bis maximal $0,3 H$ zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 HBO, das sich ergebende Maß ist H .

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit den zwei wünschenswerten Gebäudekörpern und dem dadurch entstehenden Innenhofbereich als nutzbare Freifläche erfordert Regelungen zum Abstandsflächenrecht aus § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, sofern dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und andere Belange dem nicht entgegenstehen.

Gemäß § 6 Abs. 4 HBO ist, soweit Gebäude nicht direkt aneinandergelagert sind, eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H (in Gewerbe- und Industriegebieten und im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die diesen angrenzenden Gebieten nach Art ihrer tatsächlichen baulichen oder sonstigen Nutzung entsprechen, auch mindestens 0,2 H), mindestens jedoch 3 m einzuhalten. Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen können bei der Ermittlung der erforderlichen Abstandsfläche angerechnet werden, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Abstandsflächenunterschreitung auf dem zukünftig privaten Flurstück 283 zwischen den beiden geplanten Baukörpern auf dem Grundstück selbst geregelt wird. Die Abstandsflächenregelungen gemäß HBO haben die Sicherung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zum Ziel und verfolgen für sich keinen städtebaulichen Zweck.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die abstandsflächenwirksamen Regelungen grundsätzlich mit Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und über die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Gebäude bestimmt. Aus diesen Festsetzungen können jedoch keine Aussagen über die Einhaltung oder die Abweichung von Abstandsflächen abgeleitet werden. Insbesondere regeln diese Festsetzungen nicht, ob vor den festgesetzten Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen entstehen, die vom Bauordnungsrecht abweichen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption, welche die Entwicklung eines neuen Baukörpers mit zwei separat und somit nicht miteinander verbundenen funktionierenden Gebäudeteilen in ihrer Höhe leicht unterschiedlich vorsehen, ist ein differenzierter Festsetzungsrahmen erforderlich.

Die Fixierung der vorgesehenen Kubatur erfolgt über erweiterte Baukörperfestsetzungen bzw. flächenhafte Festsetzungen mit der Möglichkeit der Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche und mit der Maßgabe, bauliche Fluchten an das Vorhabengebiet begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen. Hierbei wird in einzelnen Bereichen des künftigen Baukörpers die Unterschreitung von erforderlichen Abstandsflächen nach HBO notwendig, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Die durch Baugrenzen und Gebäudehöhen sowie durch abweichende Tiefe der Abstandsflächen getroffenen Festsetzungen entbinden das Vorhaben von den in § 6 Abs. 1-10 HBO aufgeführten Abstandsflächenregelungen für den festgesetzten Bereich. Da bei Einhaltung dieser Regelungen nach HBO als bauordnungsrechtlicher Mindeststandard gemeinhin davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – im Sinne ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen der Grundstücke – gewahrt werden, ist für die betroffenen Bereiche eine Betrachtung möglicher Auswirkungen vorzunehmen, um sicherzustellen, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. D. h., dass insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen zu prüfen sind.

Die Unterschreitung der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Planeintrag bezieht sich auf den Innenbereich der sich selbst überlagernden Abstandsflächen gemäß HBO (0,4 H) der zwei separaten Baukörper auf ein und demselben Flurstück. Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen von ca. 194,8 m NHN (östlicher Baukörper) und ca. 193,1 m NHN (westlicher Baukörper) ergeben sich, ohne Berücksichtigung der maximal zulässigen vier Vollgeschosse und einer kompletten Ausnutzung der

maximal zulässigen Gebäudehöhen reale Gebäudehöhen von ca. 14,9 m und 14,1 m. Daraus resultiert ein bauordnungsrechtlich erforderliches Abstandsmaß (bei 0,4 H) von ca. 5,96 m und 5,64 m bis zur Mitte der Verkehrsfläche oder bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Unter Berücksichtigung der Unterschreitung der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Planeintrag auf 0,3 H ergeben sich bei der o.g. Vollaussnutzung Abstandsflächen von ca. 4,47 m und ca. 4,23 m. Im Zuge der Genehmigungsplanung und auf der Genehmigungsebene muss geprüft werden, dass die zulässige Unterschreitung von 0,3 H eingehalten wird. Dabei helfen können u.U. ein teilweise zurückspringen des obersten Geschosses, eine Verringerung der Gebäudehöhe bei Berücksichtigung der zulässigen vier Vollgeschosse oder auch das Abweichen bzw. zurückspringen von den festgesetzten Baugrenzen. Der Mindestabstand von 6 m der beiden Baukörper – auch als sogenannter „Sozialabstand“ von einander gegenüberliegenden Fassaden – ist durch die zwei einzelnen Baufelder gewährleistet. Bei einer z. B. geplanten und möglichen viergeschossigen Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,5 m und einer Abstandsflächen von 0,3 H ergeben sich zwingend einzuhaltende Abstandsflächen von jeweils 3,75 m.

Im Zuge der Konkretisierung der weiteren Planung müssen diese Aspekte eingehalten werden, der zwingende Abstand von 6,0 m ist allerdings gewährleistet. Aus diesem Grund ist für alle geplanten Gebäudeseiten mit einer festgesetzten Unterschreitung der Abstandsflächen gesichert, dass trotz der zulässigen Unterschreitungen der Abstandsflächen-Tiefe zu den jeweils gegenüberliegenden vorhandenen Gebäudefassaden mit Fensteröffnungen ein hinreichender Abstand verbleibt, der über den Mindestgrenzabstand von 3,0 m gemäß HBO (beidseitig, somit mindestens 6,0 m zwischen geplanter Bebauung) hinausreicht, so dass auch der Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens gewährleistet ist. Für die im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Abstandsflächen-Tiefe festgesetzten Bereiche entstehen trotz der Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen keine Situationen, bei denen die in den HBO-Bestimmungen verankerten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Funktionen des Freiraums sind nicht zu befürchten. Es können mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet werden. Darüber hinaus wird auch der Mindestabstand für den Brandüberschlag eingehalten und Auswirkungen auf die umliegende Bebauung sind nicht gegeben.

7.8 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

Die überbaubaren Flächen (Baufelder) wurden so gewählt, dass ein gewisser Puffer möglich ist für zukünftig bei Abgängigkeit oder als Ersatz notwendige Neubauten oder für einzelne Gebäudeerweiterungen aufgrund der sich stetig ändernden und anzupassenden Raumbedarfe, so dass hierauf flexibel reagiert werden kann.

Die Baufelder der neu zu errichtenden Gebäude wurden in ihrer Positionierung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der geplanten Nutzung und Bebauung (siehe hierzu Kapitel 6.1) gewählt und so ausgelegt, dass im Rahmen der weiteren Planungen ein Spielraum für die endgültige Platzierung und Dimensionierung der Baukörper gegeben ist.

Die Baugrenzen dürfen durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen, Überdachungen von Außenbereichen sowie durch Vordächer um bis zu 3,5 m überschritten werden. Diese Überschreitungen der Baugrenzen dient dem Ziel, gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die geplanten Nutzungen schaffen zu können, jedoch die Hauptbaufluchten und geplanten Gebäudekubaturen zur Raumbildung beizubehalten. Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen beeinflussen nicht die Klarheit der städtebaulichen Entwicklung, die räumlichen Kanten und Begrenzungen der Erschließungsflächen werden nicht beeinträchtigt, während die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder angemessen erweitert werden.

Um die gewünschte Grundstruktur und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen und Gebäude aller Art – bis auf zulässige definierte Anlagen, s. u. – unzulässig. Dies dient dem Ziel, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit von baulichen Anlagen freizuhalten und nur untergeordnete, der Erschließung und Ähnlichem dienende Anlagen dort zu errichten. Aufgrund der angestrebten Nutzungen sind daher bestimmte bauliche Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, um für die geplanten Nutzungen und deren Erschließung (z.B. Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen), zur Schaffung von nutzbaren Grundstücksfreiflächen (z.B. Terrassenflächen sowie Einfriedungen) sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes (z.B. eingehauste Sammelplätze für Wertstoff-/Restmüllbehälter, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) notwendige Nebenanlagen realisieren zu können.

7.9 Bauweise

Im Planbereich gilt die festgesetzte abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 65 m. Diese Festsetzung dient der Umsetzung einer möglichst kompakten und effizient zu bewirtschaftenden Gebäudeform gemäß der zugrundeliegenden städtebaulich-räumlicher Konzeption.

Zudem ist es somit möglich, die Gebäudefluchten der angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen und die Lücke im Siedlungsgefüge auf eine sich einfügende Weise zu schließen. Der Verlauf entlang der Veckerhagener Straße kann aufgegriffen werden und ein sowohl in sich stimmiges als auch mit seiner Umgebung harmonisierendes Gesamtbild geschaffen werden.

7.10 Tiefgaragen, Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m beschränkt und

beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage. Diese Festsetzungen zu den Nebenanlagen dienen der Gliederung und Zonierung des Gebietes durch Zulässigkeit der Nebenanlagen auf klar definierten Standorten (festgesetzten überbaubare Flächen) und Beschränkung dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen, so dass eine geordnete Entwicklung der Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen sichergestellt werden kann.

Stellplätze und Carports

Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig. Innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen und Garagengeschosse zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die verbleibenden privaten Freiflächen von Stellplätzen zu entlasten und weitestgehend freizuhalten.

7.11 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

Für die Vorberechnung der nachzuweisenden Stellplätze wird von zwei unterschiedlichen Nutzungen der beiden Baukörper ausgegangen. Einem südlichen Baukörper mit Betreutem Wohnen sowie einem nördlichen Baukörper als Pflegeeinrichtung mit Tagespflege, ambulanter Pflege und Pflegeappartements.

Der Berechnung zur Herleitung des möglichen Bedarfs an Stellplätzen liegen die städtebaulichen und architektonischen Vorüberlegungen des mit der Planung der Wohnanlage beauftragten Architekturbüros zugrunde, mit der Zielsetzung dem späteren, tatsächlichen Stellplatzbedarf möglichst nahe zu kommen. Die hier vorgesehenen Zahlen für Nutzflächen, Wohneinheiten (WE), Pflegeplätze, Dienstfahrzeuge (Stand: Vorentwurf) dienen in diesem Fall als Grundlage für die Bedarfsberechnung gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fulda vom 17.06.2020 um die Reduzierung und Abweichung von dieser zu begründen.

Als Bestandteile der Pflegeeinrichtung sind geplant:

- ein Altenpflegeeinrichtung für die ambulante Pflege mit 24 WE und somit 3 Pkw-Stellplätze (1 Pkw-Stellplatz je 10 Betten jedoch mindestens 3 Pkw-Stellplätze),
- eine Tagespflegeeinrichtung mit 12 Pflegeplätzen und somit 4 Pkw-Stellplätze (1 Pkw-Stellplatz je 3 betreute Personen jedoch mind. 3 Pkw-Stellplätze),
- sowie Pflegeappartements mit 30 WE und somit 8 Pkw-Stellplätze (0,25 St pro Wohneinheit).

Insgesamt ergibt sich für den nördlichen Baukörper somit ein Stellplatzbedarf von 15 Pkw-Stellplätze.

Als Bestandteile des Betreuten Wohnen sind geplant:

- Ein ambulanter Pflegedienst mit 2 Dienstfahrzeugen und somit 3 Pkw-Stellplätze (1,5 Pkw-Stellplätze pro Dienstfahrzeug),
- das Betreute Wohnen selbst mit 50 WE und somit 15 Pkw-Stellplätze (0,3 Pkw-Stellplätze pro

WE),

- sowie einer Verkaufsstätte (falls erforderlich).

Insgesamt ergibt sich für den südlichen Baukörper somit ein Stellplatzbedarf von 18 St.

In Addition der beiden Baukörper ergibt sich für das gesamte Plangebiet ein Bedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata von 36 Stellplätzen.

In Abweichung hiervon sollen, zur Vereinfachung der Prüfbarkeit im Genehmigungsverfahren und aufgrund des nachfolgend geschilderten geänderten Mobilitätsverhaltens sowie der Sonderform des beabsichtigten Wohnens mit Wohneinheiten für Personen mit hohem Betreuungs- bzw. Pflegebedarf, die selbst nicht mehr über einen eigenen Pkw verfügen, eine Mindestanzahl von 30 herzustellenden Pkw-Stellplätzen als auf die geplante Nutzung abgestellter Bedarf festgesetzt werden. Somit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans anstatt eines Berechnungsschlüssels nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata ein herzustellender Mindestwert festgesetzt.

Vorgesehen ist aktuell, dass davon mindestens 20 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden und 10 Pkw-Stellplätze könnten oberirdisch angeordnet werden. Die oberirdischen Stellplätze könnten sich innerhalb des Plangebiets wie folgt verteilen:

- Eingang der Pflegeeinrichtung: 5 Pkw-Stellplätze, davon ein Stellplatz barrierefrei,
- Bereich Anlieferung: 1 Pkw-Stellplatz,
- Bereich Überdachung/Tagespflege: 4 Pkw-Stellplätze.

Grund für diese getroffenen Regelungen zu Stellplätzen ist die Beschleunigung und Vereinfachung von Genehmigungsverfahren, da mit einer festen Anzahl an festgesetzten Stellplätzen ständige Neuberechnungen der Stellplatzbedarfe bei kleinen Änderungen an Städtebau, Architektur, Nutzungen oder Raumprogrammen obsolet werden. Darüber hinaus erhöht dieses Vorgehen die Flexibilität bei zukünftigen Nutzungsanpassungen, da hierbei für geringfügige Änderungen auf eine Neuberechnung mit einer möglicherweise geringfügigen Abweichung vom aktuellen Stellplatzbedarf verzichtet werden kann. Die Stellplätze werden insbesondere für Besucher und Besucherinnen, Mitarbeitende sowie körperliche eingeschränkte Menschen benötigt. Die Erfahrungen aus vergleichbaren Wohneinrichtungen zeigen, dass ein zunehmender Anteil an Bewohner und Bewohnerinnen aufgrund körperlicher oder geistiger Einschränkungen beim Umzug aus der vertrauten Umgebung in eine betreute Wohnform keine eigenen PKW mehr unterhalten und ihre Mobilität auf andere Weise aufrecht halten bzw. diese auch einschränken. Das betreute Wohnen ist auf die Zielgruppe von Personen ausgerichtet, die zunehmend auf fremde – meist nachbarschaftliche oder familiäre – Hilfe angewiesen sind und dies in einer betreuten Wohnform finden. Neben den in dieser Wohnform in der Regel zur Verfügung stehenden Mobilitätsunterstützung (z. B. Hol- und Bringdienste), hat der Standort den Vorteil einer unmittelbar im Umfeld liegenden Bushaltestelle als zusätzliches Mobilitätsangebot.

Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl von 33 Stellplätzen nach Stellplatzsatzung auf einen Mindestwert von 30 wird daher als angemessen betrachtet und entspricht auch dem Gebot der

planerischen Zurückhaltung im Sinne der Reaktion auf Entwicklungen und daraus resultierenden bzw. sich verändernden Bedarfe.

Zur besseren städtebaulichen Gliederung, zur Ausbildung gut nutzbarer Freiräume, zur Minimierung der Flächenversiegelung und als Antwort auf die vorhandene Topografie wird ebenfalls festgesetzt, dass von den herzustellenden Stellplätzen mindestens 50% in einer Tiefgarage untergebracht werden müssen. Darüber hinaus wird die, durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata vom 17.06.2020 vorgegebene Mindestgröße bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen auf eine Mindestgröße von 16 m² reduziert. Gemäß der Musterverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen - Garagenverordnung – GarVO ist selbst bei begrenzten Längsseiten bei z.B. Wänden, Stützen oder anderen Bauteilen eine Breite von mindestens 2,5 m bei einer Mindestlänge von 5 m ausreichend und hier zulässig.

Die benötigte Anzahl an Fahrradstellplätzen auch mit Bezug auf Fahrradstellplätze für mögliche Besucher und Besucherinnen sowie Angestellte werden im weiteren Genehmigungsverfahren aufbauend auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata und anderen gültigen Verordnung ermittelt und nachgewiesen.

7.12 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Mit der Klimaschutznovelle im Jahr 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat dem Klimaschutz damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sagt, dass im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden können, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Aus diesen Gründen müssen im Sinne der Nachhaltigkeit und zur CO₂-Einsparung im Plangebiet bei Errichtung von neuen Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mehr als 30% der Dachflächen erfolgen.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung der Mindestanteile an der Dachfläche dient dazu, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen, eine größere Auslegung der Solarfläche über die festgesetzte Mindestfläche hinaus ist vom Plangeber erwünscht, wenn dies für das zu errichtende Projekt wirtschaftlich vertretbar ist. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Durch Photovoltaik wird auf direktem Weg aus elektromagnetischer Strahlung (Sonnenlicht) elektrische Energie erzeugt. Diese verpflichtende dezentrale Stromerzeugung kann als Teilaspekt der

Energiewende aufgefasst werden und soll diese mit der Umstellung von einer fossil-nuklearen Energieerzeugung auf klimaverträgliche erneuerbare Energien unterstützen.

7.13 Grünfestsetzung

7.13.1 Freiraumgestaltung

Zur Erhaltung schutzwürdiger Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen des Verlusts vorhandener Vegetation auf den Landschafts- und Naturhaushalt, sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen, der Sicherung eines für das Bauvorhaben und die Umgebung typischen und ökologisch wertvollen Lebensraumes sowie der Minderung von Eingriffen. Durch verbindliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Einhaltung im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren überprüft und eingefordert werden. Entsprechende Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan getroffen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zugrunde, das eine Bebauung bislang unbebauter Flächen vorsieht und eine Aufwertung bereits vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen beinhaltet. Wichtiger Baustein des freiraumplanerischen Konzeptes ist der zentral gelegene Innenhof inklusive Baumpflanzungen und einer Freiraumgestaltung, die auf hohe Aufenthaltsqualität für die zukünftige Bewohnerschaft abzielt. In der südlichen Spitze des Plangebiets ist zudem die Aufwertung des vorhandenen Baumbestandes zu einer kleinen Gehölzgruppe vorgesehen.

7.13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume, als Ergebnis der Überlagerung der Freiflächen- und Gebäudeplanung mit dem vorhandenen Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 10/12, 2xv, mdB zu ersetzen. Anzupflanzende Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen. Zur Sicherstellung der mit der 1. Änderung als Teil der Kompensationsmaßnahme festgesetzten Neupflanzungen müssen im Sondergebiet mindestens 19 einheimische und standortgerechte Bäume mit der Gehölzqualität StU 10/12, 2xv neu gepflanzt werden. Diese Anforderungen, auch in Bezug auf die benötigte Pflanzqualität wurden aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ übernommen.

Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 4 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 6 m³ Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern. Zur Beibehaltung einer Flexibilität in der Ausgestaltung der Freiflächen kann von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleibt.

Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

7.13.3 Dachbegrünung

Grundsätzlich kann durch Festsetzung der Dachbegrünung der Anteil an qualitativ gestalteteten Dachflächen im Plangebiet erhöht werden, sie dienen neben der benötigten Kompensation zusätzlich der Sicherstellung der Speicherung von Niederschlagswasser und der Erhöhung des Anteils der Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum zur Verbesserung des Mikroklimas und der Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss beiträgt. Mit einer Begrünung dieser Dachflächen wird zudem ein Beitrag zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere geleistet, da sich vielseitige Vegetationsgesellschaften auf den Dachflächen entwickeln und zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung des geplanten Standorts insgesamt beitragen. Aus diesen Gründen sind die Flachdachflächen und flach geneigte Dachflächen von neu errichteten Gebäuden unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen neben der Solarenergienutzung auf mindestens 40 % ihrer Fläche extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Dafür ist blütenreiches, magerrasenartiges, zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen und der FLL-Richtlinie, aktuelle Ausgabe, entsprechen. Zur Nutzung auftretender Synergieeffekte wie z.B. auftretende Kühlungseffekte ist die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (Solargründach). Die Dächer von neu errichteten Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50 m² sind hiervon ausgenommen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

7.13.4 Heckenpflanzungen im nicht überbaubaren Geltungsbereich ohne örtliche Abgrenzung

Zur Grüngestaltung und positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung und auch als Teil der Kompensation aufgrund der Umwandlung (siehe hierzu Umweltbericht zur 2. Änderung Bebauungsplans Nr.24 „Auf dem Hasenstock“ in Fuldata, Ortsteil Ihringshausen für den Bereich nord-östlich der Veckerhagener Straße Umweltbericht nach § 2a BauGB Entwurf, EGL, Stand: 04.12.2023) wird festgesetzt, dass mindestens im Umfang von 420 m² Hecken- sowie Gehölzpflanzungen vorzunehmen ist. Hierbei können Arten der folgenden Liste verwendet werden:

Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze,
Cornus mas – Kornelkirsche,
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel,
Corylus avellana – Gew. Hasel,
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn,

Ligustrum vulgare – Gew. Liguster,
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche,
Prunus spinosa – Schlehe,
Rosa canina – Hunds-Rose.

7.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Ergebnis der faunistischen Potenzialanalyse als Anhang 1 des Umweltberichts als eigenständiger Teil B der Begründung, ist bei Neuerrichtung von Gebäuden (außer Nebenanlagen) pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für gebäudebrütende Vogelarten und eine Nisthilfe für gebäudebewohnende Fledermäuse in die Fassade oder den Dachraum einzubauen und dauerhaft zu pflegen und erhalten.

7.15 Umwelt- und Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, ein ursprünglich als Sonderbaufläche für Nahversorgung/Einzelhandel vorgesehenes Grundstück im Eingangsbereich des Wohngebietes „Auf dem Hasenstock“ für eine Alteneinrichtung im Sinne seniorengerechten Wohnens zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan sollen somit neue Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden, die einen Schutzanspruch vor Immissionen haben.

Es bestehen von außen auf das Plangebiet einwirkende Belastungen durch die Geräusche von Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen (Veckerhagener Straße), die im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Hasenstock" Gemeinde Fuldata, Gemarkung Ihringshausen (Bericht Nr.: 24-3187, Stand: 21.04.2024) betrachtet wurden. Neben den möglichen Belastungen aus Verkehrsgeräuschen wurden im Rahmen der vorgenannten Untersuchung mögliche Maßnahmen zur Lärminderung bzw. zum Lärmschutz ermittelt.

Aufgrund der untersuchten und nachfolgend beschriebenen zu erwartenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Grenzwerte in verschiedenen Bereichen des Plangebietes, sind zur Vermeidung von Konflikten und zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich, für die Festsetzungsvorschläge erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Für den Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm ist es beabsichtigt, zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dem liegen folgende Überlegungen und Bedingungen zugrunde:

Die Beurteilungspegel "Verkehr" wurden in der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzepts geschossweise für den Tag- und den Nachtzeitraum ermittelt und entsprechend dargestellt. Die Immissionsempfindlichkeit des festgesetzten Sondergebietes (SO) "Alteneinrichtung" für seniorengerechtes Wohnen wird entsprechend der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" eingestuft (analog der umliegenden Wohngebiete). Bei der Betrachtung der Lärmsituation unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die geplanten Gebäude kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass tags an der von der Veckerhagener Straße abgewandten Fassade der projektierten Straßenrandbebauung sowie am dahinter liegenden Gebäude der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) eingehalten wird und zur straßenseitigen Fassade der Straßenrandbebauung hin die Tag-Beurteilungspegel auf bis zu ca. 62 dB(A) ansteigen.

Nachts ist vergleichbar zum Tagzeitraum an der von der Veckerhagener Straße abgewandten Fassade der projektierten Straßenrandbebauung sowie am dahinter liegenden Gebäude der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) eingehalten. Zur straßenseitigen Fassade der Straßenrandbebauung hin steigen die Nacht-Beurteilungspegel auf bis zu ca. 55 dB(A) an.

Außenwohnbereiche:

Die schalltechnische Untersuchung legt dar, dass dort, wo die Tag-Beurteilungspegel unter 64 dB(A) liegen - entsprechend dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete, bis zu dem z. B. gemäß Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97, s. Kap. 3.1) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind - die Abwägung zum Ergebnis führen kann, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) zur Verfügung stehen, was gemäß der getroffenen Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für die geplante Nutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes analog gilt. In diesem Fall sind auch keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Terrassen, Balkonen oder Loggien zu stellen.

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung – Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der im Schallgutachten zum Bebauungsplan ermittelten und oben beschriebenen zu erwartenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Richtwerte in verschiedenen Bereichen des Plangebietes sind zur Vermeidung von Konflikten und zum Schutz der geplanten Nutzungen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Für den Schutz gegenüber dem Verkehrslärm ist es beabsichtigt, zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Diese Entscheidung wurde getroffen da im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung unterschiedliche Maßnahmen der Konfliktbewältigung dargelegt wurden, die zum Teil nicht oder nur bedingt zur Umsetzung kommen können

- Die vorgeschlagenen Maßnahmen an der Quelle durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Veckerhagener Straße oder ein Austausch des Straßenbelags durch einen lärmindernden Asphalt sind gegenwärtig nicht bzw. nur perspektivisch außerhalb der Bauleitplanung regelbar.

- Die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen in der gemäß Schalluntersuchung dargelegten Form (195m lang, 12 m hoch), ist aufgrund des Einflusses auf das Mikroklima, der zusätzlichen Verschattung durch eine gemäß Gutachten mindestens 12 m hohe Wand, dem auf das Ortsbild ungünstig einwirkende "Abschirmungseffekt" und der erforderlichen Erschließung und Durchlässigkeit des Plangebiets nicht gerechtfertigt, zumal der finanzielle Aufwand nicht im Verhältnis zum Bauvorhaben steht.

- Die Erhöhung des Mindestabstands, mit dem Ziel zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich (die Orientierungswerte "Verkehr" für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A)) werden erst im Abstand von ca. 50 m zur Veckerhagener Straße eingehalten). Eine differenzierte Baugebietsausweisung widerspricht der Nutzungsarten und dem Planungsziel als "Sondergebiet (SO) Alteneinrichtung".

- Auch die Festsetzung eines schalltechnisch weniger empfindlichen Gebietes scheidet aus, da dieses dem geplanten Nutzungszweck entgegensteht.

In der Planung sowie im Rahmen der Abwägung wird berücksichtigt, dass der geplante riegelförmiger Baukörper parallel zur Veckerhagener Straße gemäß aktuellem städtebaulichen Konzept auf den straßenabgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche sicherstellt und insbesondere gut nutzbare Außenwohnbereiche ermöglicht, die als Rückzugsorte für die lärmzugewandten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Insofern kann es der dem Bebauungsplan nachgeordneten Umsetzung des Vorhabens überlassen werden, ob Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an den Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen vorgesehen werden bzw. ggf. als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten ausgeführt werden, wie in der Schalluntersuchung vorgeschlagen. Gleiches gilt für ggf. geplante Dachterrassen, die – sofern sie als Außenwohnbereiche genutzt werden sollen – je nach Lage im Gebiet als (verglaste) mindestens 2 m hohen Brüstungen geschützt werden können.

Zur Belüftung erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) können vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind. Im vorliegenden Fall sind jedoch auch schutzwürdige Räume unter Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz möglich.

Zur Festlegung der Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen wird im Rahmen der Abwägung entschieden, den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das 1. OG zugrunde zu legen.

Dem liegen folgende Überlegungen und Bedingungen aus der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde

1. Die Immissionsempfindlichkeit des planungsgegenständlichen Sondergebietes (SO) "Alten-einrichtung" für seniorenrechtliches Wohnen wird entsprechend der Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" eingestuft, analog zu der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der umliegenden Wohngebiete. Hiernach ist tags an der von der Veckerhagener Straße abgewandten Fassade der projektierten Straßenrandbebauung sowie am dahinter liegenden Gebäude der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) eingehalten. Zur straßenseitigen Fassade der Straßenrandbebauung hin steigen die Tag-Beurteilungspegel auf bis zu ca. 62 dB(A) an.
2. In Bereichen in denen die Tag-Beurteilungspegel unter 64 dB(A) liegen - entsprechend dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete, bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind – kommt die Abwägung zum Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) zur Verfügung stehen - gleiches kann im Rahmen der Abwägung auch für allgemeine Wohngebiete gelten. In diesem Fall werden auch keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Terrassen, Balkonen

oder Loggien gestellt. Darüber hinaus gibt es im Innenhof – und damit vom Lärm abgewandt – eine Vielzahl an Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

3. Nachts ist vergleichbar zum Tagzeitraum an der von der Veckerhagener Straße abgewandten Fassade der projektierten Straßenrandbebauung sowie am dahinter liegenden Gebäude der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) eingehalten. Zur straßenseitigen Fassade der Straßenrandbebauung hin steigen die Nacht-Beurteilungspegel auf bis zu ca. 55 dB(A) an.
4. Für Wohnräume wird - analog zu den obigen Erläuterungen - im Rahmen der Abwägung für den Nachtzeitraum der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete von 54 dB(A) für außen an der Fassade anliegende Verkehrs-Beurteilungspegel herangezogen, bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind – gleiches kann im Rahmen der Abwägung auch für allgemeine Wohngebiete gelten. Oberhalb dieses Wertes sind verbesserte städtebauliche und bauliche Schallschutzkonzepte empfehlenswert. Der Schwerpunkt liegt auf dem Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer. Für den Nachtzeitraum billigt die gängige Rechtsprechung Außenwohnbereichen keine spezielle Schutzbedürftigkeit zu.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das 1. OG:

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. ergibt sich die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen sich aus der Darstellung in den nachfolgenden Darstellungen, maßgebend ist jedoch die oben genannte schalltechnische Untersuchung.

Darüber hinaus sind die Beurteilungspegel "Verkehr" unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzepts geschossweise für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum in den Abbildungen des Anhangs des Gutachtens (siehe hierzu Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan) dargestellt. Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Unter Berücksichtigung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die Nacht-

Beurteilungspegel "Verkehr" geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

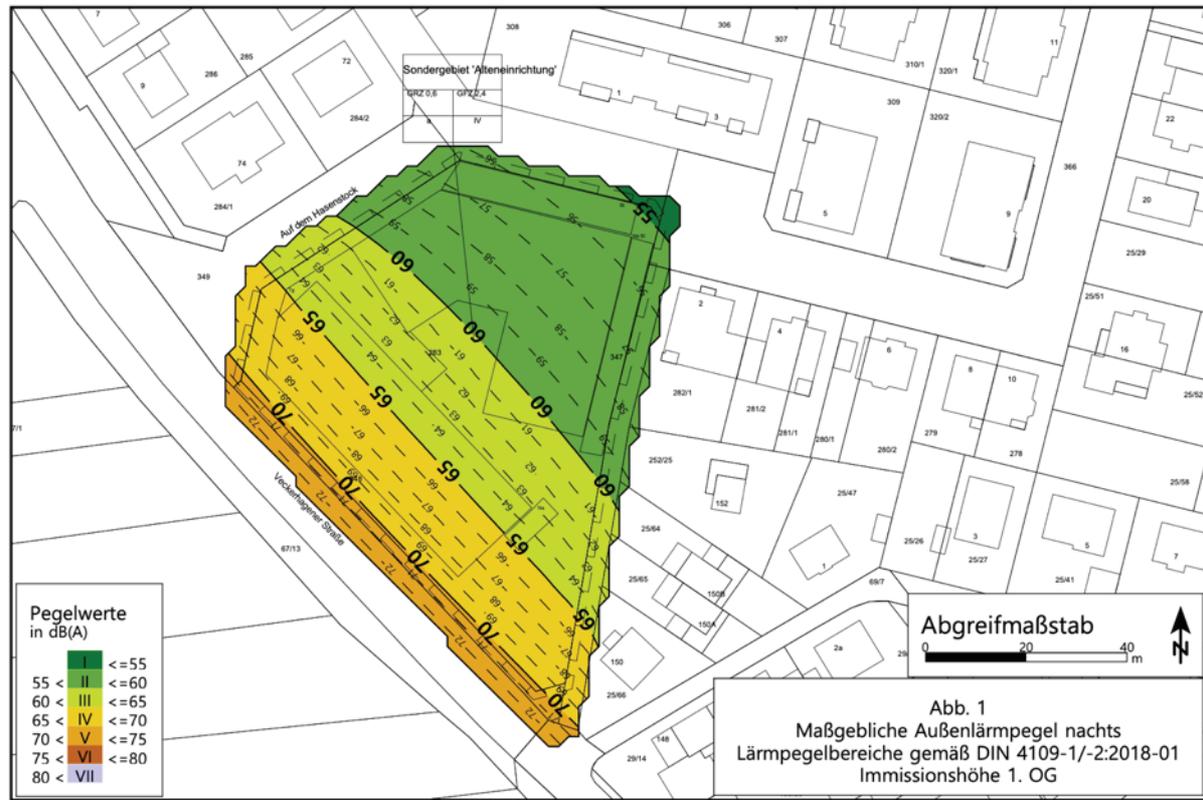


Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/2:2018-01, Immissionshöhe 1. OG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Hasenstock" Gemeinde Fulda, Gemarkung Ihringshausen, Bericht Nr.: 24-3187, Stand: 21.04.2024)

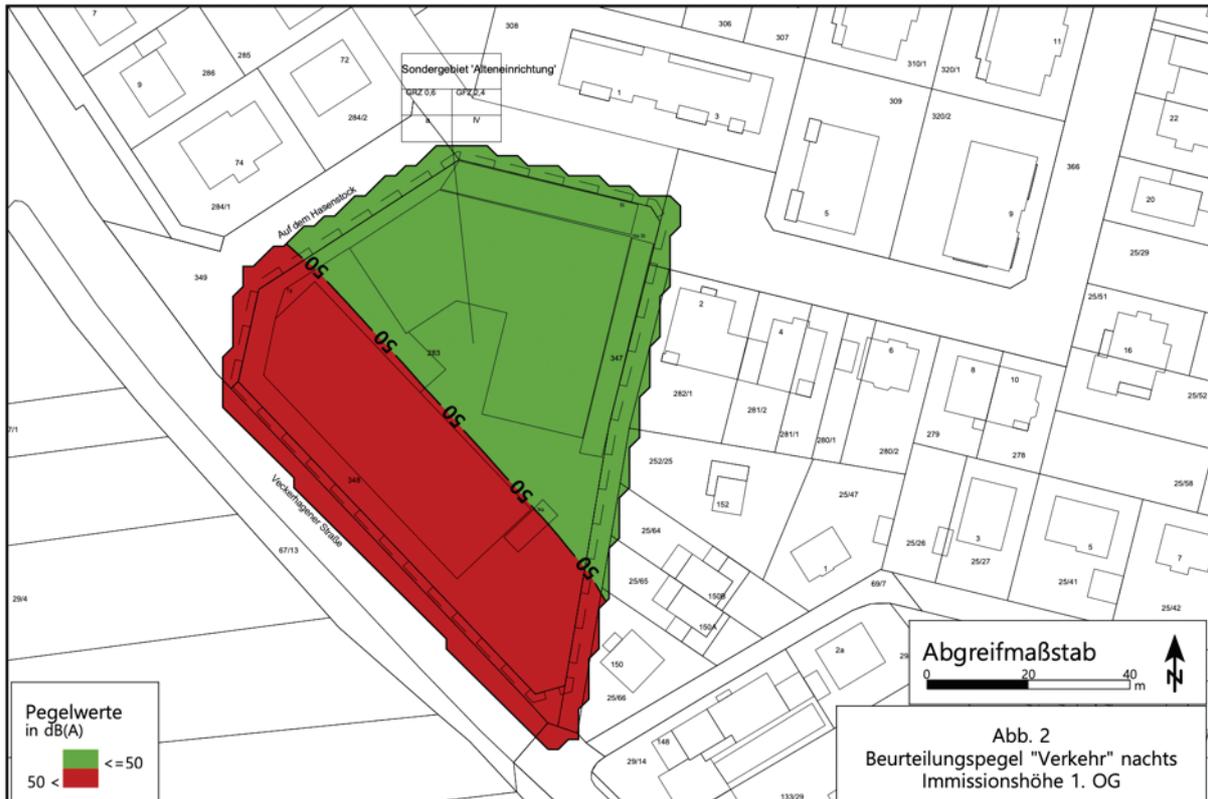


Abbildung 10: Beurteilungspegel Verkehr nachts, Immissionshöhe 1. OG Pegelwerte über 50 dB(A), (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Hasenstock" Gemeinde Fulda, Gemarkung Ihringhausen, Bericht Nr.: 24-3187, Stand: 21.04.2024)

Sollte durch eine zentrale Lüftung ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch vorliegen kann auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume verzichtet werden. Werden im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung, eines geänderten Mobilitätsverhaltens o. ä.) kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

7.16 Örtliche Bauvorschrift

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie Qualitäten zu sichern, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen und die neu geplanten Flächen in die bestehenden Strukturen des Siedlungsgebiets einzubinden. Aus diesen Gründen wurden örtliche Bauvorschriften zu der Dachgestaltung, Gestaltung nicht überbauter Flächen und Werbeanlagen festgesetzt.

7.16.1 Dachgestaltung

Um auf die Auswirkungen des Klimawandels reagieren zu können und ein angenehmes Mikroklima im Plangebiet zu ermöglichen, ist es notwendig, die Dächer zu begrünen. Für die Umsetzung einer Dachbegrünung werden sowohl aus statischen als auch aus Kostengründen Flachdächer oder

flachgeneigte Dächer bevorzugt. Im Plangebiet sind daher nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

7.16.2 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die Beschränkung auf durchlässige und helle Flächenbeläge dient der Minderung der Versiegelung von offenen Böden, Steigerung der ortsnahe Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und Reduzierung von Hitzestress. Der Ausschluss von durchlässigen Böden bei barrierefreien Stellplätzen dient der Erfüllung der Ansprüche an die Nutzung aus der Art der geplanten Nutzung heraus. Bodenbeläge aus z.B. Rasengittersteine können schlecht von einem Personenkreis mit eingeschränkter Mobilität genutzt werden.

7.16.3 Werbeanlagen

Um eine städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich des Geltungsbereichs getroffen. Zur Minimierung an Störfaktoren für Insekten werden Regelungen zu Außenbeleuchtungen getroffen.

8 Auswirkung der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die von der Planung betroffenen Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen des begleitenden Umweltberichts beurteilt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Es wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Darüber hinaus sollten der Vollständigkeit halber in Ergänzung zum Umweltbericht nachfolgend das einzelne Schutzgut Mensch stichpunktartig aufgeführt werden.

Schutzgut Mensch

Bestand:

- im Bestand unbebaute Flächen mit vorhandenem Planungsrecht,
- dem Standort nicht entsprechend untergenutzte Fläche.

Auswirkungen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung als Sondergebiet für Alteneinrichtung,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen,
- kein erhöhtes Pkw-Aufkommen zu erwarten,
- keine Verschlechterung des Immissionsschutzes im Plangebiet zu erwarten,
- [Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen \(Immissionsschutz\) festgesetzt.](#)
- Schaffung von Dienstleistungen, benötigtem speziellen Wohnraum und Arbeitsplätzen.

Keine Verschlechterung, eventuell sogar eine Verbesserung des Schutzgutes Mensch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und durch die Errichtung des Baukörpers zu erwarten.

8.1 Gesamtabwägung

Der Flächenstandort ist aufgrund der im Nahbereich vorhandenen privaten und öffentlichen infrastrukturellen Ausstattungen (Ortszentrum, Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, ÖPNV- und sonstige verkehrliche Anbindung sowie Naherholung) optimal für die angestrebte Nutzung und Nachverdichtung geeignet. Das im Rahmen der Vorgespräche und Abstimmungen mit der Gemeinde Fuldata entwickelte städtebauliche Konzept für die Umnutzung und Wiedernutzbarmachung der betroffenen Flächen und baulichen Strukturen wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Möglichkeit und Chance, aufgrund der Lage des Plangebiets einen bislang untergenutzten, jedoch voll erschlossenen Standort in attraktiver Lage zu reaktivieren, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt.

Die Planung berücksichtigt den Ansatz, bestehende infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und somit keine weiteren CO₂ Inanspruchnahme mehr zu fördern. Die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungstrassen) wird in vollem Umfang genutzt und somit effizienter gemacht. Es entstehen wenig ressourcenschädliche bzw. -verbrauchende Erschließungsmaßnahmen. Neben der CO₂ Einsparung durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spielt auch die Finanzierung und Unterhaltung eben dieser eine wichtige Rolle. Als wichtiger Faktor der ökonomischen Beanspruchung von Infrastruktureinrichtungen sollten auch steigende Infrastrukturfolgekosten genannt werden

Die eingangs formulierter und verfolgter bauleitplanerischer Zielsetzungen in Kapitel 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet. Die Eingliederung der planungsrechtlich festgesetzten Baukörper in den Bestand ist ebenso gesichert wie der Erhalt von raumprägenden Fluchtlinien und Sichtachsen, u. a. über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Überdies hinaus werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorhandene städtebauliche Missstände und Mängel beseitigt - für die vorhandenen brachgefallenen und untergenutzte Flächen wird eine verträgliche Nachnutzung entwickelt. Die vorhandene Infrastruktur wird effizienter genutzt, entstehenden Infrastrukturfolgekosten werden auf ein Mindestmaß reduziert. Durch die Schaffung von Flächen für Betreuungsangebote wird das Versorgungs- und Wohnangebot und die Daseinsvorsorge des Ortsteils positiv ergänzt. Schlussfolgernd entstehen wohnungsnaher Arbeitsplätze.

Die eingangs formulierten, und verfolgten bauleitplanerischen Zielsetzungen in dieser Begründung werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet, ebenso die Beseitigung von städtebaulichen Missständen. Die Eingliederung des Plangebiets in den Ortsteil Ihringshausen in Fuldata ist ebenso gesichert wie der Erhalt und die Ausbildung von raumprägenden Fluchtlinien, Sichtachsen und baulichen Strukturen u. a über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung.

9 Technische Infrastruktur

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Veckerhagener Straße sowie die Straße Auf dem Hasenstock.

9.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage im Fuldataler Siedlungsbestand gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sind bereits gegeben. Für die Anlieferung von Waren ist zudem eine Anlieferungszufahrt in der südlichen Spitze des Plangebiets vorgesehen.

9.3 Kosten

Für die Gemeinde Fuldata entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

9.4 Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung tragen wie z.B. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01. November 2020 oder dem Artenschutz (wie z.B. Werbeanlagen, Rodungsarbeiten und Vogelschutz).

Neben eher allgemeinen Hinweisen (wie z.B. [Altlasten](#), [Bodenverunreinigungen](#), [Bodenschutz](#), Bodenfunde, Brand- und Katastrophenschutz, Umgang mit Mutterboden) gehören hierzu auch die plangebietsspezifischen Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet, die Anforderungen zum Artenschutz als Ergebnis des Umweltberichts sowie weitere Verweise auf allgemeine gültige Regelungen oder Satzungen.

Aufgestellt:

Gemeinde Fuldata

Bearbeitet:

ebene 4

architektur und städtebau

gez.

Bürgermeister Schreiber

Fuldata, den

gez.

Linker

Kassel, den

11 Anhänge

- Entwurf Umweltbericht zur 2. Änderung Bauungsplans Nr.24 „Auf dem Hasenstock“ in Fuldata, Ortsteil Ihringshausen für den Bereich nord- östlich der Veckerhagener Straße, Umweltbericht nach § 2 a BauGB, Entwurf, EGL, Stand: ~~04.12.2023~~ [25. April 2024](#)

- [SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Hasenstock" Gemeinde Fuldata, Gemarkung Ihringshausen, Dr. Frank Schaffner, BERICHT NR.: 24-3187, Stand: 21.04.2024](#)