

GEMEINDE FULDABRÜCK



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 44

„Kindertagesstätte Dennhausen/Dittershausen“

Vorentwurf

Stand: 06.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB	4
3	DAS PLANGEBIET	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	5
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
4.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	5
4.3	Altlasten	6
4.4	Bombenabwurfgebiet	6
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Natur und Landschaft	7
5.4	Örtliche Bauvorschriften	8
5.5	Hinweise	8
6	VER- UND ENTSORGUNG	8
7	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	8
8	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	9

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Fuldaabrück beabsichtigt die an der Unteren Feldstraße/Parkstraße ansässige Kindertagesstätte zu verlagern, da das vorhandene Grundstück für die notwendigen Erweiterungsabsichten von vier auf sechs Gruppen nicht genügend Fläche bietet.

Die vorgesehenen Plangebietsflächen am südlichen Ortsrand von Dennhausen/Dittershausen bieten sich zur Entwicklung und nachhaltigen Sicherung der Kindertagesstätte an: Zum einen fügt sich die Kindertagesstätte an diesem Standort in weitere gemeinschaftliche bzw. öffentliche Nutzungen wie Feuerwehr und Grundschule nutzungsseitig ein. Des Weiteren können insbesondere durch die ortsansässige Grundschule sowohl im räumlichen als auch im pädagogischen Kontext in direkter Nachbarschaft Synergien ermöglicht werden. Durch das in Gegenlage zu entwickelnde Neubaugebiet „Südliche Schulstraße“ können kurze Wege zwischen Wohnort und Betreuungseinrichtung entstehen. Zum anderen kann die Kindertagesstätte ebenso durch das vorgesehene Nahwärmenetz des Neubaugebiets „Südliche Schulstraße“ energetisch versorgt werden.

Die Plangebietsflächen werden über die Straße *Schulstraße* erschlossen. Da sich der zu überplanende Bereich im planungsrechtlich definierten Außenbereich befindet, ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand von Dennhausen/Dittershausen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Flächen für eine Kindertagesstätte soll dem Bedarf an Betreuungseinrichtungen und dem damit zusammenhängenden Raum- und Flächenbedarf gerecht werden. Durch die Planung sollen bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Die Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Kindertagesstätte am Siedlungsrand geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

▪ Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldaabrück hat in öffentlicher Sitzung am 07.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Kindertagesstätte Dennhausen/Dittershausen“ im Ortsteil Dennhausen/Dittershausen beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung in den Fuldaabrücker Nachrichten soll zeitnah erfolgen.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

3 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dennhausen/Dittershausen der Gemeinde Fuldaabrück. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ca. 0,81 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 49/7, Flur 1, sowie Nr. 39/1, Nr. 38/3 tlw., Nr. 36/1 tlw., alle Flur 5, in der Gemarkung Dittershausen.

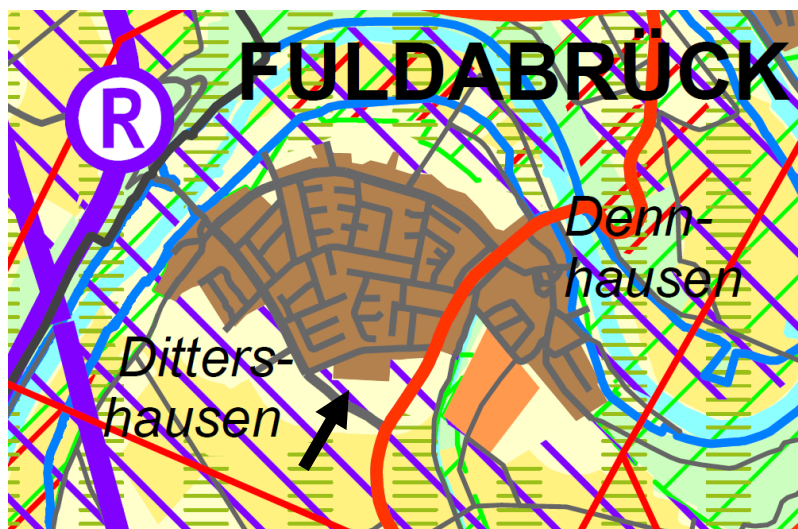
Die Plangebietsflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Schulstraße ist mit einseitigem Gehweg inkl. Baumreihe und Entwässerungsgraben ausgestattet. Nördlich grenzen die Grundschule sowie die Freiwillige Feuerwehr an. Im Westen wird aktuell das Neubaugebiet „Südliche Schulstraße“ entwickelt. Östlich des Plangebiets sowie südlich der Schulstraße grenzen weitere Landwirtschaftsnutzungen an.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* festgelegt.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



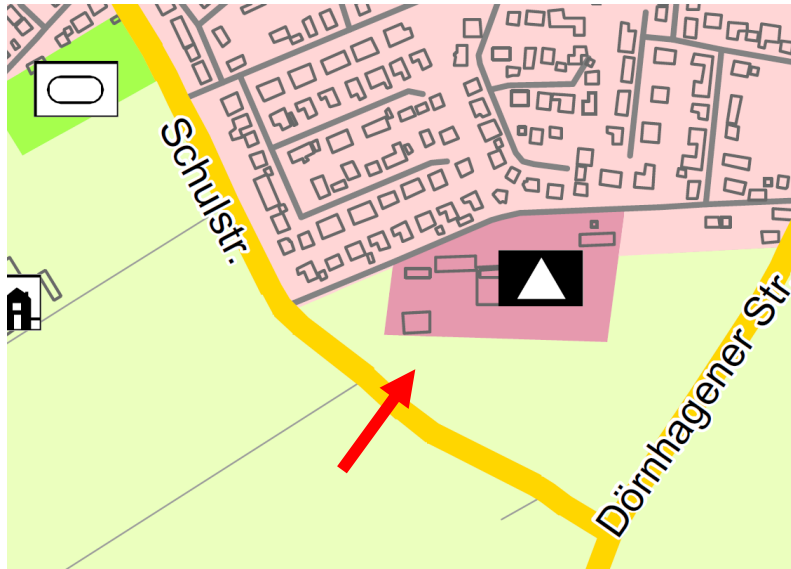
Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalen Luftleitbahnsystems, das den Kalt- und Frischlufttransport über den Verlauf der Fulda in Richtung des Kasseler Beckens sicherstellt. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keinem relevanten Verlust von klimawirksamer Freifläche führt. Zum einen ist die Größe des Plangebietes auf der Maßstabsebene des Regionalplans sowie auch auf der des Luftleitbahnsystems sehr gering, zum anderen wird durch die Planung, lediglich ein kleinteiliger Baukörper, in direkter Nachbarschaft zur weiteren Bebauung in offener und durchlässiger Bauweise zugelassen.

4.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* aus. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung nicht den Vorgaben

des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Ein entsprechendes Änderungsverfahren (ZRK 81) wurde durch die Gemeinde eingeleitet und obliegt planungshoheitlich dem ZRK.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP (Dezember 2016), Gemeinde Fuldaabrück, ZRK



4.3 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

4.4 Bombenabwurfgebiet

Mit Stellungnahme vom 10.11.2022 teilte der Kampfmittelräumdienst, RP Darmstadt, mit, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 0,4, sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwei) und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 orientiert sich an der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung und ressourcenschonenden Ausnutzung des Standorts sowie der Einfügung des Baukörpers am Siedlungsrand. Des Weiteren soll eine qualitative Ausgestaltung der für eine Kindertagesstätte notwendigen Freianlagen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Baufeld wurde flächenhaft ausgewiesen, sodass die Stellung und Form des Baukörpers im Rahmen späterer Planungen konkretisiert werden kann. Des Weiteren wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass lediglich Gebäudekubaturen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße. Dafür wird mindestens eine Überfahrt über den vorhandenen straßenseitigen Entwässerungsgraben notwendig. Zudem wird im Zuge dessen ebenfalls mindestens ein Laubbaum aus der straßenbegleitenden Baumreihe entfernt werden müssen. Der im Plangebiet liegende Teilbereich der Schulstraße wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Notwendige Stellplätze werden gemäß den Maßgaben der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldabrück auf dem Grundstück hergestellt.

Es wird empfohlen, die Organisation des Hol- und Bringverkehrs, des Anlieferverkehrs (Catering) sowie die Verkehrssicherheit an möglichen Ein- und Ausfahrten im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig zu berücksichtigen.

5.3 Natur und Landschaft

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll innerhalb einer 10 m breiten Fläche im Übergang zur freien Landschaft ein naturnaher Bereich hergestellt werden. Dieser kann durch lineare und punktuelle Pflanzungen verschiedener Gehölze frei gestaltet und in die spätere Freiflächenplanung der Kindertagesstätte integriert werden. Insgesamt dienen die Pflanzungen einem verträglichen Übergang zum Landschaftsraum als Pufferzone und Staubfilter sowie der Minimierung potentieller Eingriffe. Des Weiteren bieten sie Lebens- und Nahrungsraum verschiedener Vögel und Kleinsäuger.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die durch textlich festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zunächst am Ort des Eingriffs minimiert werden sollen:

Die Festsetzung zu Dacheindeckungen zielen auf einen vorbeugenden Grundwasserschutz ab. Der Wasserkreislauf soll erhalten bleiben und vor schädlichen Einträgen wie z.B. durch Schwermetalle geschützt werden. Des Weiteren soll durch die Vorgabe von Oberflächenbefestigungen der Eingriff in die verschiedenen Schützgüter, bspw. Boden und Wasser, reduziert werden.

Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken, Staub und CO₂ in der Luft binden und filtern sowie Regenwasser zurückhalten und/oder versickern.

Die Vorgaben zur Verwendung von gerichteten Lichtquellen sowie insektenfreundlichen Leuchtmitteln (geringer UV-Anteil), dienen der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten im Umfeld des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Nutzung orts- und umweltverträglich am Standort einzufügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgten zusätzlich mit dem Ziel den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren.

5.5 Hinweise

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

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die *Schulstraße* sichergestellt. Die technische Anbindung an Kanal und gängige Medien soll ebenfalls über die *Schulstraße* gewährleistet werden. Zudem ist vorgesehen, das Grundstück durch das benachbarte, vorgesehene Nahwärmenetz des Neubaugebiets „Südliche Schulstraße“ energetisch zu versorgen sowie PV-Anlagen auf den Dachflächen zu installieren.

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

7 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Fußwegenetz sowie an den ÖPNV. In einer Entfernung von etwa ca. 200 m befindet sich die Bushaltestelle *Schule*; In einer Entfernung von etwa ca. 300 m befindet sich die Bushaltestelle *Schulstraße*. Neben einer Schulbuslinie, die zwischen Fuldaabrück und Guxhagen verkehrt, erfolgt so ein Anschluss an die anderen Fuldaabrücker Ortsteile sowie in die Kasseler Innenstadt und zum Schulzentrum Brückenhof. Von dort sind Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz möglich.

Zudem befindet sich in etwa 1 km Entfernung der Bahnhof Baunatal-Rengershausen. Von dort besteht direkter Anschluss nach Kassel sowie nach Melsungen, Guxhagen, Bad Wildungen und Treysa. Von dort sind ebenfalls weitere Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz möglich.

8 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise in kommunalem Besitz. Die vorgesehene Nutzung sowie die Herstellung einer zweckmäßigen infrastrukturellen Erschließung erfordert eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch. Die Grundlage für eine solche bodenordnende Maßnahme bildet der Bebauungsplan.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 8.148 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Fläche für Gemeinbedarf		
- überbaubar (GRZ 0,3)	ca.	1.806 m ²
- Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,4)	ca.	602 m ²
- Grün- bzw. Gartenflächen (60 %)	ca.	3.611 m ²
<i>darin Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca.</i>	<i>890 m²</i>
<i>darin Anpflanzung von 8 Laub-/ Obstbäumen</i>		
Fläche für Gemeinbedarf, gesamt		ca. 6.019 m²
Öffentliche Verkehrsfläche, gesamt		ca. 2.129 m²
Geltungsbereich, gesamt		ca. 8.148 m²

Aufstellung:



**Gemeinde
 Fuldabrück**

Fuldabrück, den

 Dieter Lengemann
 Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
 Lena Schwarzer
 M. Sc. Stadtplanung