

GEMEINDE FULDABRÜCK



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 44

„Kindertagesstätte Dennhausen/Dittershausen“

Entwurf

Stand: 14.06.2023

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)	6
4.3	Altlasten	7
4.4	Bombenabwurfgebiet	7
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze	8
5.2	Erschließung	8
5.3	Natur und Landschaft	8
5.4	Örtliche Bauvorschriften	9
5.5	Hinweise	9
6	VER- UND ENTSORGUNG	9
7	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	10
8	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	10

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Fuldabrück 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 Fuldabrück 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 ortsübliche Bekanntmachung in den Fuldabrücker Nachrichten erfolgte am 22.03.2023.

▪ 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 gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2023 in den Fuldabrücker Nachrichten vom 23.03.2023 bis einschl.

26.04.2023. Die frühzeitige Beteiligung der TÖB erfolgte zeitgleich mit Schreiben vom 23.03.2023 bis einschl. 26.04.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen seitens der TÖB vorgebracht, die in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet wurden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

▪ **Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich für den Spätsommer 2023 vorgesehen.

3 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dennhausen/Dittershausen der Gemeinde Fuldabrück. 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.

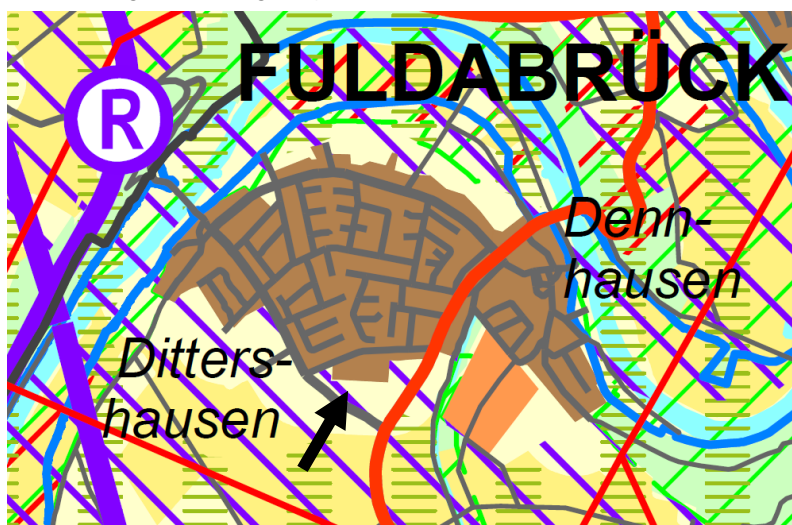
Die Plangebietsflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Schulstraße ist mit einseitigem Gehweg inkl. Baumreihe und Entwässerungsgraben ausgestattet. Nördlich grenzen die Grundschule sowie die Freiwillige Feuerwehr an. Im Westen wird aktuell das Neubaugebiet „Südliche Schulstraße“ entwickelt.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



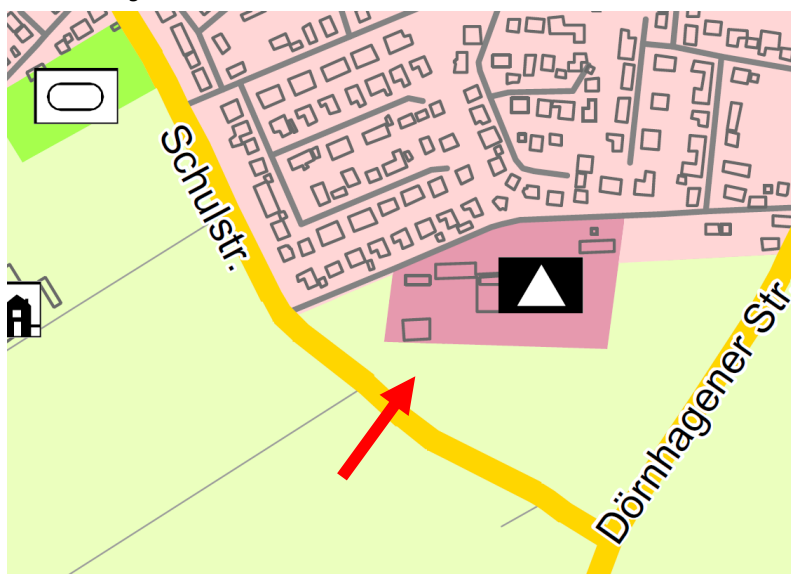
Das Plangebiet ist Bestandteil des regionalen Luftleitbahnsystems, das den Kalt- und Frischlufttransport über den Verlauf der Fulda in Richtung des Kasseler Beckens sicherstellt. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keinem relevanten Verlust von klimawirksamer Freifläche 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.

Diesbezüglich teilte das Regierungspräsidium Kassel Dez. 21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2023 mit, dass Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen der nachhaltigen Sicherung von klimatischem Ausgleichsraum für potenziell thermisch belastete Stadtgebiete dienen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Dennhausen/Dittershausen in einem nach Norden abfallenden Hangbereich, der einen Kaltlufttransport über die Hochfläche „Hasenwinkel“ in Richtung des Fuldatals induziert und somit das Luftleitbahnsystem speist, das den Kaltlufteintrag ins Kasseler Becken bewirkt. Laut der Klimaanalyse Zweckverband Raum Kassel, (INKEK, 2019) wird der in Frage stehende Bereich in der Planungshinweiskarte als "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" eingestuft. Der entsprechende Planungshinweis lautet: „Schützen und Funktionsfähigkeit aufrechterhalten, nach Möglichkeit weitere Vernetzungen anstreben.“ Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Luftleitbahn. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einem Verlust von klimawirksamer Freifläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung der besonderen Klimafunktion ist jedoch nicht zu erwarten, da es sich um ein kleinräumiges Vorhaben handelt, das in einer offenen und durchlässigen Bauweise vorgesehen ist.

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 Fuldabrück, ZRK



Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) teilt in seiner Stellungnahme vom 13.04.2023 mit, dass die Entwicklung aus dem FNP nicht gegeben ist und daher parallel das FNP-Änderungsverfahren ZRK 81 „Gemeinbedarf Kita Schulstraße“ geführt wird. Ziel ist, die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ zu ändern. Die FNP-Änderung wurde von der Gemeinde Fuldabrück am 15.12.2022 beantragt.

4.3 Altlasten

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

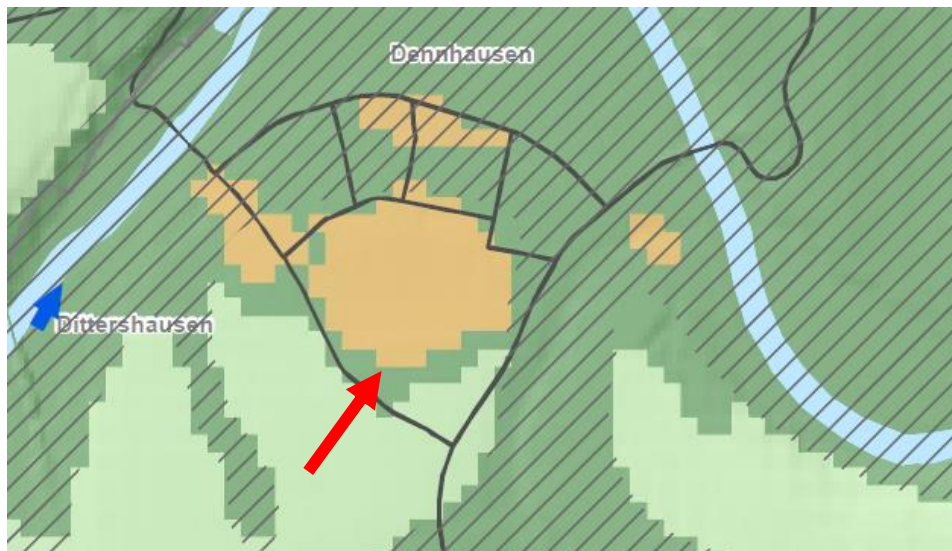
4.4 Bombenabwurfgebiet

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.

4.5 Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Für das Plangebiet liegen die Klimafunktionskarte sowie die Planungshinweiskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), Stand Oktober 2019, vor. Die Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet als Misch- und Übergangsklima sowie als Frischluftentstehungsgebiet dar.

Abb. 4: Auszug aus der Planungshinweiskarte (Oktober 2019), ZRK



Das Regierungspräsidium Kassel Dez. 21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen teilt in seiner Stellungnahme vom 21.04.2023 zudem mit, dass laut der Klimaanalyse Zweckverband Raum Kassel der in Frage stehende Bereich in der Planungshinweiskarte als "Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung" eingestuft wird. Der entsprechende Planungshinweis lautet: „Schützen und Funktionsfähigkeit aufrechterhalten, nach Möglichkeit weitere Vernetzungen anstreben.“

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.

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit, welches innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechend wurde im Bebauungsplan ein Planteil B für die benannte Ausgleichsfläche mit zu realisierenden Maßnahmen aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine Mähwiese in der Fuldaaue auf dem Flurstück 27, Flur 4, Gem. Dittershausen.

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.

Mit Stellungnahme vom 21.04.2023 teilte der Landkreis Kassel FB 38 – Brand- und Katastrophenschutz mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 99 m³/h (1.600 l/min) vorzusehen. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten. Des Weiteren sind die öffentlichen Verkehrsflächen so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen be-

fahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

Der Landkreis Kassel FB 206 – Eigenbetrieb Abfallentsorgung teilt in der Stellungnahme vom 21.04.2023 außerdem mit, dass die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ zwingend zu beachten und im Bebauungsplan entsprechend umzusetzen sind.

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 zzgl. 2.430 m² Kompensationsfläche (Planteil B) 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>	ca.	890 m ²
<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 (Planteil A)	ca. 8.148 m²
Geltungsbereich, gesamt (Planteil B)	ca. 2.430 m²

Aufstellung:



**Gemeinde
Fuldabrück**

Fuldabrück, den

Dieter Lengemann
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung