

GEMEINDE FULDABRÜCK



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 46 „Sportanlagen“

Entwurf

Stand: 15.06.2023

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	Flächen für Sport- und Spielanlagen	8
5.2	Natur und Landschaft	8
5.3	Örtliche Bauvorschriften	8
5.4	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 Plangebietsflächen am nördlichen Ortsrand von Dennhausen/Dittershausen als Sport- und Freizeitflächen zu entwickeln sowie die vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen am Standort planungsrechtlich und nachhaltig zu sichern. Diese Entwicklungsabsicht soll der konkreten Nachfrage der ortsansässigen Kinder und Jugendlichen nach einer Pumptrack-Strecke gerecht werden.

Die Flächen werden über die Straße *Am Sportplatz* mit Anschluss an die *Hauptstraße* 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 sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Sport- und Freizeitflächen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Durch die Planung sollen bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen der Sport- und Freizeitnutzung 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 von Sport- und Freizeitflächen 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 14.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sportanlagen“ im Ortsteil Dennhausen/Dittershausen beschlossen und am 03.08.2022 in den Fuldabrücker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

▪ 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 01.03.2023 in den Fuldabrücker Nachrichten vom 02.03.2023 bis einschl. 03.04.2023. Die frühzeitige Beteiligung der TÖB erfolgte zeitgleich mit Schreiben vom 01.03.2023 bis einschl. 03.04.2023.

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 nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dennhausen/Dittershausen der Gemeinde Fuldabrück. Der Geltungsbereich ist ca. 0,62 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 48/5 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Dennhausen (Fuldabrück).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Tennisplätze, die in ihrer Art und ihrem Maß erhalten werden sollen. Südlich grenzen aktuell landwirtschaftliche Nutzungen an, die einer Sport- und Freizeitnutzung zugeführt werden sollen.

Das Plangebiet schließt im Osten an die Straße *Am Sportplatz*, im Norden an einen landwirtschaftlichen Weg. Im Süden und Osten grenzen direkt landwirtschaftliche Nutzungen an.

Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der örtliche Sportplatz, weiter nördlich die Fulda sowie südlich des Plangebietes der Siedlungsrand entlang der *Hauptstraße*.

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. Der nördliche Bereich liegt am Rand eines *Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft* sowie eines *Vorranggebiets Regionaler Grünzug*.

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 werden durch die Planung, neben der Bestandssicherung, lediglich Nutzungsänderungen für den Sport- und Freizeitbereich zugelassen; hochbauliche Entwicklungen, welche geeignet wären, den Luftabfluss zu hindern oder zu beeinträchtigen, sind nicht vorgesehen.

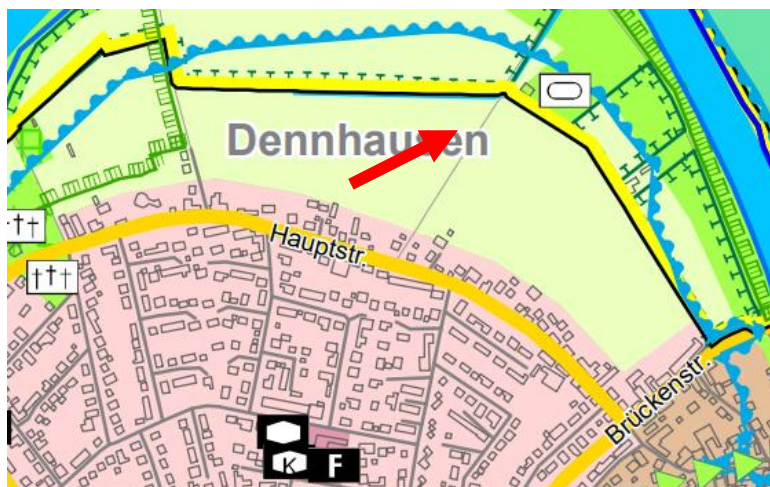
Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21.2, teilte in seiner Stellungnahme vom 27.03.2023 mit, dass gemäß Kapitel 4.1.2, Ziel 1 des RPN 2009 in den regionalen Grünzügen die Freiräume in ihren ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen zu erhalten und zu verbessern sind. Vorhaben, die der Erholungsnutzung dienen, der Allgemeinheit zugänglich sind und die Funktion der regionalen Grünzüge (u. a. die klimatische Ausgleichsleistung, der Schutz des Wasserhaushaltes, die Gliederung von Siedlung und Landschaft) nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sollen sich die Nutzungen möglichst orts- und umweltverträglich gestalten. Zudem sind neben der Bestandssicherung lediglich Sport- und Freizeitnutzungen geplant, die keine Hochbaumaßnahmen umfassen, die den Luftabfluss beeinträchtigen könnten. Da deshalb davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keinem relevanten Verlust von klimawirksamer Freifläche führt, wird auch die klimatische Ausgleichsfunktion des Regionalen Grünzugs durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Tennisplätze und die kleinräumige Erweiterung für eine Sporteinrichtung, die der Erholung dient, steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans, die mit der Festlegung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug verfolgt wurden.

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, als auch der Bestand, nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist voraussichtlich zu ändern. Ein entsprechendes Änderungsverfahren 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 05.04.2023 mit, dass die gesamte Plangebietsfläche als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt werden soll, im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Tennisplätze“ und südlich daran angrenzend mit der

Zweckbestimmung „Pumptrack-Strecke“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Entwicklung aus dem FNP ist nicht gegeben, daher wird parallel das FNP-Änderungsverfahren ZRK 69 „Sportanlagen Dennhausen/Dittershausen“ geführt. Ziel ist, die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu ändern. Der Einleitungsbeschluss erfolgte durch den Verbandsvorstand am 30.08.2022.

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 07.10.2022 teilte der Kampfmittelräumdienst, RP Darmstadt, mit, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die existierenden Tennisplätze mit Vereinsheim und Grünflächen sollen in ihrer jetzigen Form beibehalten werden. Daher wird die Fläche als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Tennisplätze* festgesetzt. Südlich daran angrenzend werden Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Pumptrack-Strecke* ausgewiesen. Auf beiden Teilflächen sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländehöhe, notwendige Versorgungseinrichtungen sowie bauliche Nebenanlagen, die der Nutzbarmachung der jeweiligen Zweckbestimmung dienen, allgemein zulässig. Dadurch soll zum einen sichergestellt werden, dass die vorgesehene Pumptrack-Strecke inkl. potentiell befestigter Geländemodellierungen realisierbar ist; zum anderen sollen Nebengebäude, wie bereits im Bestand dem vereinsgebundenen Tennissport zugeordnet, möglich sein. Entscheidend dabei ist, dass Versiegelungen, Geländemodellierungen und oder Nebengebäude explizit der Nutzbarmachung der jeweiligen Freizeitnutzung dienen müssen.

Da innerhalb des Plangebietes kein Hochbau stattfinden soll, wird weder die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung noch einer Bauweise oder Baugrenzen erforderlich.

5.2 Natur und Landschaft

Innerhalb der nördlichen Teilfläche soll durch zeichnerische Festsetzungen der Erhalt von vorhandenen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen gesichert werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Neupflanzungen vorgesehen. Insgesamt dienen die Pflanzungen einem verträglichen Übergang zum Landschaftsraum, einer Gliederung unterschiedlicher Nutzungen sowie der Minimierung potentieller Eingriffe. Des Weiteren bieten sie Lebens- und Nahrungsraum verschiedener Vögel und Kleinsäuger.

Durch textliche Festsetzungen sollen zudem zur Minimierung von Einschränkungen der Lebensraumfunktion für bodengebundene Kleinsäuger und Amphibien technische Grundstückseinfriedungen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen, sodass Durchlässe gewährt und Wanderwege freigehalten werden können.

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

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.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel die Nutzungen orts- und umweltverträglich am Standort einzufügen.

Es sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen sowie elf Laub- / Obstbäume zu pflanzen. Die Durchgrünung sowie die Bepflanzung der Grundstücksflächen orien-

tieren sich dabei an den bestehenden, benachbarten Flächen im Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft.

5.4 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 Straßen *Am Sportplatz* und *Hauptstraße* sichergestellt.

Die *Hauptstraße* ist die alte Verbindungsstraße zwischen den ehemaligen Ortsteilen Dennhausen und Dittershausen. Sie ist mit einem einseitigen Gehweg mit Straßenbeleuchtung ausgestattet.

Bei der Straße *Am Sportplatz* handelt es sich um eine etwa 3,50 m breite Fahrbahn ohne Gehwege, die von der Hauptstraße nordwärts über die Tennisplätze und den Sportplatz Richtung Südosten auf die Brückenstraße führt. Die Straße *Am Sportplatz* ist als 30er Zone ausgewiesen. Im Bereich des Plangebietes ist sie ostseits mit einer Straßenbeleuchtung sowie westseits mit einem straßenbegleitenden Entwässerungsgraben ausgestattet. Im nordöstlichen Bereich der Tennisplätze besteht eine Überquerung des Grabens bzw. eine Zufahrt zum Grundstück. Innerhalb der Straße ist kein öffentlicher Kanal verfügbar. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück soll über den vorhandenen Entwässerungsgraben in die Fulda eingeleitet werden. Abwasseranlagen werden nicht benötigt.

Ein potentieller Stellplatzbedarf kann über die zwei vorhandenen Stellplatzanlagen am nahegelegenen Sportplatz ausreichend gedeckt werden.

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 ihrer Stellungnahme vom 29.03.2023 teilte der Landkreis Kassel FB 63 mit, dass die „Sicherheits-technischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ zu beachten und im Bebauungsplan entsprechend umzusetzen und auszuführen sind.

Des Weiteren teilte der Landkreis Kassel FB 63 in seiner Stellungnahme vom 29.03.2023 mit, dass ab dem 01.08.2023 die Mantelverordnung (Mantel-VO) in Kraft tritt. Diese regelt den Einbau von Ersatzbaustoffen in der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) und den Bodeneinbau in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

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 – 400 m befindet sich in der *Hauptstraße* die Bushaltestelle *Kurt-Schumacher-Straße*. Von dort verkehrt eine Buslinie zwischen Fuldabrück und Guxhagen; ebenso erfolgt ein Anschluss an die anderen Fuldabrücker Ortsteile sowie in die Kasseler Innenstadt und zum Schulzentrum Brückenhof. Von dort sind wiederum 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 in kommunalem Besitz. Sollte zukünftig eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für eine solche bodenordnende Maßnahme.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.236 m² zzgl. 3.555 m² Kompensationsfläche (Planteil B) die sich wie folgt zusammensetzen:

Fläche für Sport- und Freizeit - Tennis	ca. 3.106 m²
Fläche für Sport- und Freizeit – Pumptrack-Strecke	ca. 3.130 m²
Geltungsbereich, gesamt (Planteil A)	ca. 6.236 m²
Geltungsbereich, gesamt (Planteil B)	ca. 3.555 m²

Aufstellung:



**Gemeinde
Fuldabrück**

Fuldabrück, den

Dieter Lengemann
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung