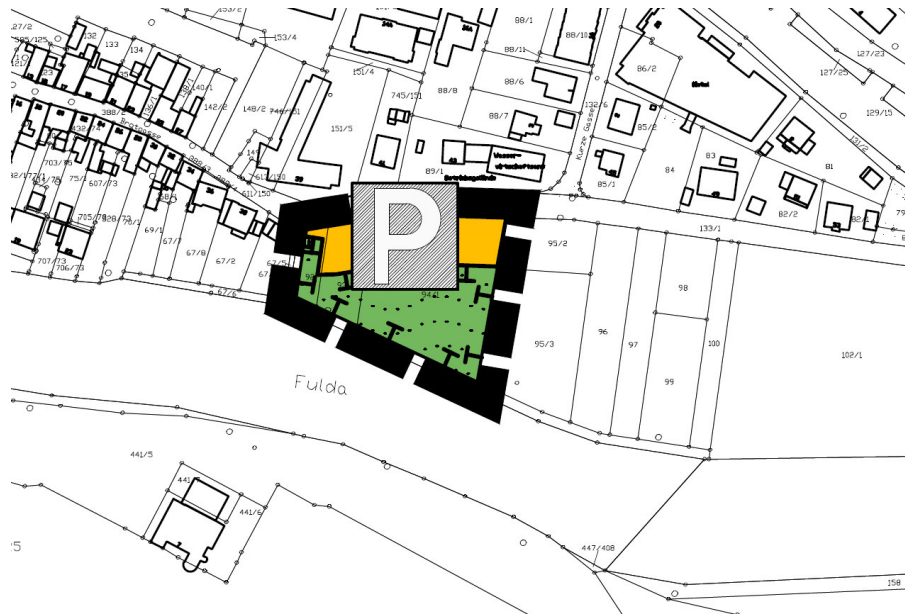


STADT ROTENBURG A.D. FULDA

Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Änderung Nr. 109 des Flächennutzungsplans „Parkplatz Brotgasse“



Begründung

- Vorentwurf -

September 2026

Im Auftrag der Stadt Rotenburg a.d. Fulda
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

B ü r o f ü r I n g e n i e u r b i o l o g i e u n d L a n d s c h a f t s p l a n u n g

37213 Witzenhausen
Marktgassee 10
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

	Seite
1 Rechtliche Grundlagen	3
2 Umweltprüfung / Umweltbericht	3
3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
4 Zielsetzung und Begründung der Planung	4
5 Bestand und Planungsvorgaben	4
5.1 Regionalplan Nordhessen 2009	6
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Schutzgebietsausweisungen	7
5.4 Altlasten	8
6 Planung	8
6.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	8
6.2 Darstellungen der Änderung Nr. 109 des Flächennutzungsplans	8
7 Umweltprüfung, Umweltbericht	9

Anlage: Antrags auf Befreiung von den Verboten nach § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung zum LSG
 „Höberück“

1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der jeweils gültigen Fassung.

2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Änderung Nr. 109 des Flächennutzungsplans ist ein Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB zu erstellen, der die mit der Umsetzung dieser Bauleitplanung verbundenen Umweltauswirkungen untersucht und bewertet. Der Umweltbericht entspricht dem Umweltbericht des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Parkplatz Brotgasse“. Es wird daher auf dieses Bauleitplanverfahren bzw. die entsprechenden Ausführungen hierzu verwiesen.

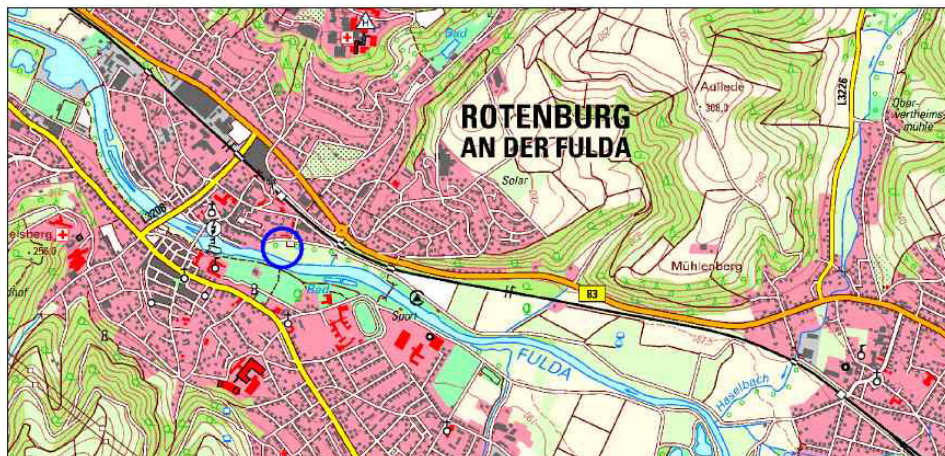
3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite der Fulda im mittleren Bereich von Rotenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Rotenburg a.d. Fulda Flur 1 Nr. 92, 93 und 94/1.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt **ca. 3.935 m²**.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Lageplan (Auszug TOP 25, o.M.)

4 Zielsetzung und Begründung der Planung

Die Stadt Rotenburg a.d. Fulda verzeichnet weiterhin ein hohes Besucheraufkommen von Gästen, die als Übernachtungsgäste oder Tagestouristen die Stadt besuchen. Neben der Attraktivität der Stadt mit ihrer durch Fachwerkbauten geprägten Altstadt und ihrer Lage an der Fulda trägt insbesondere auch das Herz-Kreislauf-Zentrum zu dem Besucheraufkommen bei.

Zur touristischen Infrastruktur gehören auch Parkmöglichkeiten für die Besucher, die mit dem PKW anreisen. Zur Entlastung der Alt- bzw. Kernstadt vom zunehmenden Parkverkehr ist die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten in Stadtnähe erforderlich. Die Auswahl geeigneter Grundstücke ist hierbei begrenzt, zur Verfügung steht ein Grundstück an der Brotgasse im Bereich der Fulda. Hier können anschließend an einen schon vorhandenen, privat bewirtschafteten Parkplatz ca. 50 neue Stellplätze errichtet werden.

Die Planungsfläche wird derzeit als Grünland bewirtschaftet, sie ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Um Baurecht für den geplanten Parkplatz zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sowie die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans. Die Stadt Rotenburg a.d. Fulda hat daher am 10. September 2026 die Beschlüsse zur Aufstellung der 109. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Parkplatz Brotgasse“ gefasst.

Standortalternativen

Im Rahmen des Antrags auf Befreiung von den Verboten nach § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung zum LSG „Höberück“ wurde eine Alternativenprüfung für die Standortfindung seitens des Büros Wacker durchgeführt. Der Antrag mit der vollständigen Prüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Als Fazit wurde der Standort Brotgasse ausgewählt.

5 Bestand und Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt in der *naturräumlichen Haupteinheit Nr. 357 Fulda-Werra-Bergland* und hier im *Naturraum Nr. 357.11 Bebraer Becken*. Gelände der weiteren Fuldaaue steigt nördlich des Plangebietes an.

Der Geltungsbereich umfasst eine zwischen Fulda und der Ortsbebauung liegende Grünlandfläche. Sie wird im Norden durch die Brotgasse und im Süden durch die Fulda begrenzt. Östlich befindet sich schon ein Parkplatz, der ca. 20 m von der Brotgasse aus in die Grünfläche hineinragt. An diese soll der neue Parkplatz anschließen. Entlang der Brotgasse stehen im Bereich der Planungsfläche ältere Linden, die durch die Planung nicht berührt werden.



Abb 1: Lageplan mit Luftbild



Abb 2: Planungsfläche zwischen Brotgasse (links) und Fulda (rechts) mit Einfahrbereich (vorne)



Abb 3: Westliche Begrenzung des Geltungsbereiches mit Schotterweg

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als „*Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*“ sowie als „*Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*“ dargestellt. Betroffen von der Parkplatzbebauung ist nur ein ca. 20 m breiter Flächenstreifen entlang der Brotgasse, die übrige, an die Fulda angrenzende Fläche verbleibt als Grünfläche und wird wie die anderen flußnahen Flächen als Grünland genutzt. Die Planung widerspricht damit nicht den Zielen des Regionalplans.

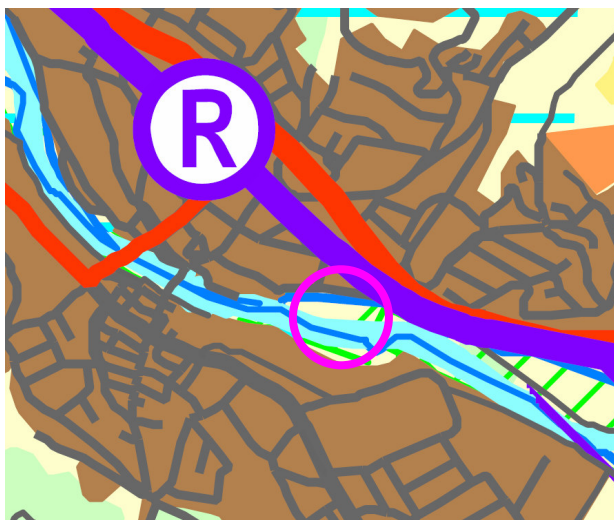


Abb 4: Regionalplan Nordhessen 2009

5.2 Flächennutzungsplan



Abb 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (s.u.) weist die Planungsflächen als „*Allgemeine Grünfläche ohne Nutzungseintrag*“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 sowie eine Teilfläche als „*Grünfläche - Spielplatz*“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 aus.

5.3 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Höberück“. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde seitens der Naturschutzbehörde auf Antrag der Stadt Rotenburg a.d. Fulda eine Befreiung von den Verboten des § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt

Nächstgelegene Europäische Schutzgebiete sind FFH-Gebiet Nr. 5025-301 „Forbachsee bei Bebra“ (ca. 2,7 km südlich), FFH-Gebiet Nr. 5024-306 „Wald westlich Lüdersdorf“ (ca. 3,3 km südöstlich) und Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ (ca. 1,8 km südöstlich). Durch die Planungen sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen Schutzgebiete zu erwarten.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 (Abb. 6). Die Grenzen des festgesetzten Abflussgebietes liegen außerhalb der für eine Überbauung als Parkplatz vorgesehenen Flächen.

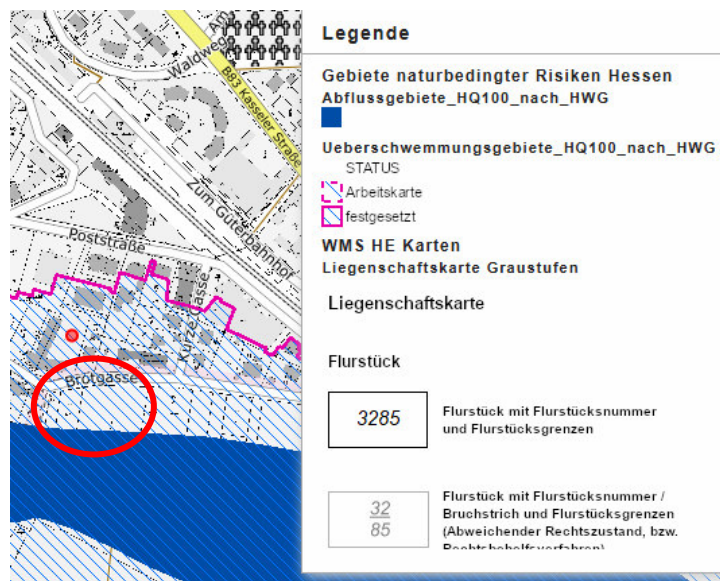


Abb 6: Überschwemmungsgebiet (aus: Geoportal Hessen)

5.4 Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

6 Planung

6.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit als *Grünfläche* im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.2 Darstellungen der Änderung Nr. 109 des Flächennutzungsplans

Verkehrsfläche Parkplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend der geplanten Nutzung wird in der Änderungsplanung eine *Verkehrsfläche Parkplatz* dargestellt.

Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Die im Geltungsbereich verbleibende Fläche wird als *Grünfläche-Ausgleichsfläche* im Flächennutzungsplan dargestellt.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen, deren Ausmaß und Erheblichkeit gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung zu untersuchen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind. Der Umweltbericht entspricht dem Umweltbericht des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Parkplatz Brotgasse“. Es wird daher im Rahmen des Vorentwurfs bzw. der frühzeitigen Beteiligung auf dieses Bauleitplanverfahren bzw. die entsprechenden Ausführungen verwiesen.

Rotenburg a.d. Fulda, den

.....

Marcus Weber
Bürgermeister