

STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

„Am Hohlen Graben“

Teilgebiet B Allgemeines Wohngebiet

Gemarkung Fritzlar



Begründung

Dezember 2022

Im Auftrag der Stadt Fritzlar
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung

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

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

INHALT

1	EINFÜHRUNG, ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	2
1.1	Anlass	2
1.2	Ziel und Begründung der Planung	3
1.3	Alternativenprüfung	3
1.4	Verfahren	5
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	7
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Verhältnis zu externen Planungen	9
3.5	Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen	9
3.6	Denkmalschutz	9
3.7	Allgemeine Bestandsdarstellung	10
4	PLANUNGSZIEL- UND KONZEPT	14
4.1	Städtebauliche Entwicklung	14
4.2	Vorhabenbeschreibung	15
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	20
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.1.2	Bauweise	21
5.1.3	Grünflächen, Anpflanzungen	21
5.1.4	Verkehrerschließung / Verkehrsflächen	21
5.1.5	Schallschutz	22
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO	23
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
6.2	Auswirkungen auf den Artenschutz	24
6.3	Auswirkungen auf den Bodenschutz	26
6.4	Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes	30
7	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	31
8	KOSTEN	31
9	FLÄCHENBILANZ	32

- Anlagen:**
- V+E Plan (Vorhaben- und Erschließungsplan)
 - Expose Architekturbüro Vrana mit Gebäudegrundrissen und Gebäudequerschnitten
 - Schalltechnische Untersuchungen *IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth 2022*
 - Faunabericht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (T. Trottmann, 2022)

1 Einführung, Anlass und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Fritzlar plant im Bereich der Straße „Am Hohlen Graben“ die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Errichtung der Wohnhäuser wird durch den Investor Green Village Fritzlar GmbH, Geschäftsführerin Yvonne Akkoyun, aus Philippsthal vorgenommen, der hierfür der Stadt ein Baukonzept vorgelegt hat. Dieses sieht auf der Planungsfläche die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen vor. Neben der Planung und Errichtung der Wohnhäuser ist vom Investor auch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage eines zu erstellenden Bebauungsplans durchzuführen.

Geplant ist die Wohnbebauung auf Flächen, die 2015 schon einmal Gegenstand einer Bauleitplanung waren. Der damals in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 46 „Am Hohlen Graben“ sah eine einzeilige Wohnbebauung der derzeit noch als Kleingärten genutzten Flächen entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ vor und einen westlich angeschlossenen Parkplatz. Der Geltungsbereich des B-Plans reichte vom vorhandenen Parkplatz im Westen bis kurz vor den Kreisel am Schladenweg im Osten. Schon zu dem Zeitpunkt wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar mit Beschluss vom 03. Juli 2014 das grundsätzliche Einverständnis zur Wohnbebauung u.a. davon abhängig gemacht, dass im Zuge der Bauleitplanung aufgrund des immer knapperen Parkraumangebotes weitere öffentliche Stellplätze vorzusehen sind. Dieser Parkplatz wurde durch das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 46A „Am Hohlen Graben“ im Jahr 2021 ausgewiesen, er ist mittlerweile fertig gestellt.

Das Bauleitplanverfahren von 2015 wurde kurz vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB nicht weiter fortgeführt, da nicht alle benötigten Grundstücke verfügbar waren.

Aufteilung des Geltungsbereiches in Teilgebiete

Der Gesamtgeltungsbereich des B-Plans „Am Hohlen Graben“ wird in drei Teilgebiete gegliedert, wobei das **Teilgebiet A** als mittlerer Teil die Fläche des Parkplatzes umfasst, das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren ist, wie oben beschrieben, abgeschlossen. An den Parkplatz sollen sich westlich und östlich Wohnbebauungen anschließen, die von zwei Investoren geplant werden und die hierfür der Stadt Konzepte vorgelegt haben. Der östliche Teil ist als **Teilgebiet B** Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, das westliche **Teilgebiet C** soll in einem späteren Bauleitplanverfahren beplant werden.

1.2 Ziel und Begründung der Planung

In Fritzlar gibt es weiterhin eine spürbare Nachfrage nach Wohnbauland. Die Stadt nimmt damit gegenüber vergleichbaren Gemeinden in der Region eine Sonderrolle ein, die insbesondere auch dem Bundeswehrstandort zu verdanken ist. Vor der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in den Ortsrandlagen wird seitens der Stadt eine Nutzbarmachung innerstädtischer Flächenreserven im Sinne einer Nachverdichtung angestrebt.

Eine solche Nachverdichtung ist auch im Sinne der Zielvorgaben der Regionalplanung. Dort heißt es unter Pkt. 3.1.1 des Erläuterungstextes:

Pkt 3.1.1 Gebiete für Siedlungszwecke / Städtebauliche Grundsätze / Wohnungswesen

Ziel 3: „Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender Gebäude im Siedlungszusammenhang (d. h. auf nach § 30 bzw. 34 BauGB bebaubaren Grundstücken) sollen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ oder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke sowie Industrie und Gewerbe dürfen nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.“

Grundsatz 2: „Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen in der Bauleitplanung soll auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Prinzipien des energiegerechten Bauens sowie auf eine umweltverträgliche und kostengünstige Erschließung und Nutzung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen geachtet werden.“

Eine solche Flächenreserve stellen die bisher unbebauten Freiflächen entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ dar, die derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Da die Straße auf der gegenüberliegenden Seite bereits durch Wohnhäuser bebaut ist, ist der Aufwand für die Erschließung relativ gering. Es sind daher auch keine neuen Erschließungseinrichtungen wie Straßen, Abwasserleitungen etc. erforderlich, die dauerhafte Unterhaltungskosten für die Stadt mit sich bringen. Die vorgesehene Bebauung mit bis zu 4 Geschossen, von denen die oberen zwei zurückgesetzt sein werden, ist als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des o.g. Grundsatzes 2 anzusehen.

1.3 Alternativenprüfung

Die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen soll gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 vor allem in den zentralen Ortsteilen, also in der Kernstadt realisiert werden. Angestrebt wird weiterhin, zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme möglichst aufgelassene oder brachgefallene Flächen wieder zu nutzen sowie die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2005 wurden aufgrund des weiter bestehenden Wohnflächenbedarfs sowie der unverändert hohen Nachfrage verschiedene Standorte geprüft und neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Dies waren die Flächen

- Am Galbächer im Osten,
- Am Siechenrasen im Südosten,
- Die Sehrgärten im Nordwesten,
- Am Roten Rain.

Als mögliche weitere Bauflächen kommen im Bereich der Kernstadt die Freiflächen

- Geismarrain im Norden, angrenzend an den Friedhof sowie
- Am Hohlen Graben (Planungsfläche)

in Betracht.

Aufgelassene oder brachgefallene Flächen für eine Wohnbebauung sind in Fritzlar nicht vorhanden. Weitere Flächen außerhalb des derzeitigen Siedlungsbereiches sind nicht vorhanden. Im Süden wird die weitere Siedlungsentwicklung durch die Eder und ihre Aue begrenzt, im Westen schließt sich das FFH- und Naturschutzgebiet „Eckerichswarte“ an und im Osten ist eine weitere Entwicklung lediglich am Roten Rain (siehe oben) möglich, die mittlerweile jedoch auch ausgeschöpft ist. Im Norden bildet die Landesstraße L 3214 die derzeitige Wohnbebauungsgrenze, eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen widerspricht dem städtebaulichen Ziel der weitestgehenden Schonung des Außenbereiches (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), auch die vorhandenen Aussiedlerhöfe und das Gewerbegebiet gestatten hier keine weitere Ausdehnung. Außerdem befinden sich hier Ackerböden mit hohen Bodenwertzahlen (über 70 Bodenpunkte).

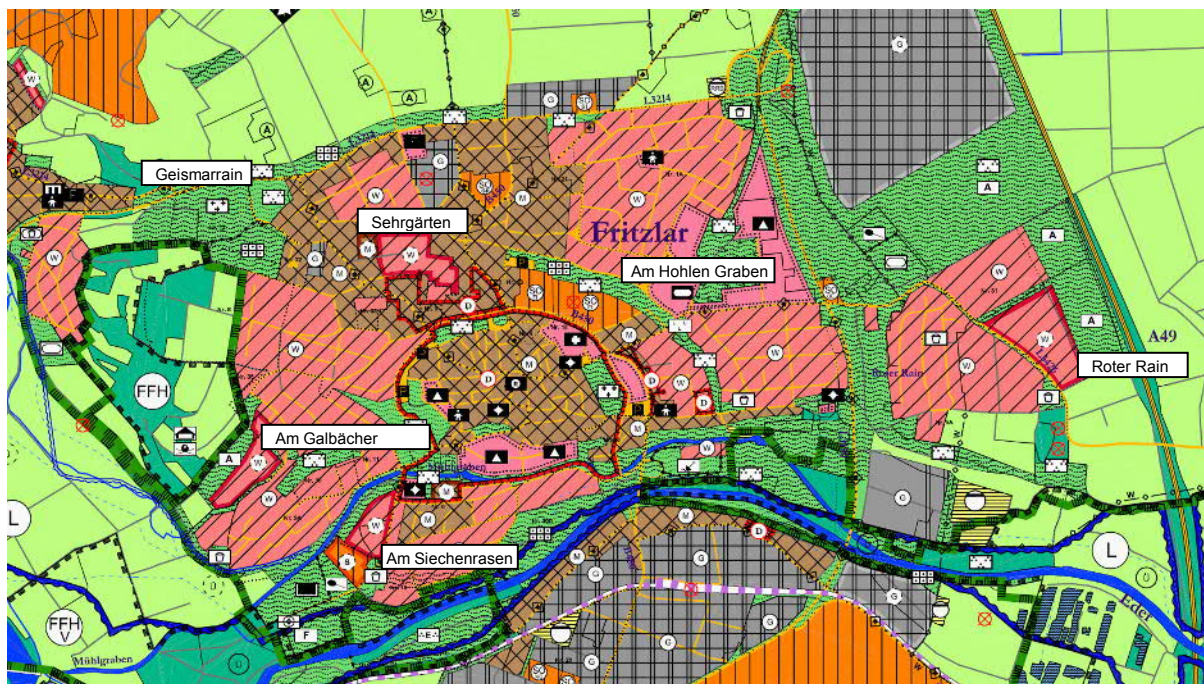


Abb. 1: Standortalternativen im Stadtgebiet Fritzlar

Zu keiner der Standortalternativen liegen Informationen zu den Bodenfunktionen seitens des Bodenviewers Hessen vor.

Von den 6 oben genannten Standortalternativen scheidet aus folgenden Gründen aus:

- Am Galbächer: Das Wohnbaugebiet ist bereits erschlossen und wird bebaut.
- Am Siechenrasen: Zu diesem Standort liegen keine Informationen zur Bodengüte vor (Bodenschätzung, Bodenviewer). Die Fläche liegt jedoch im Bereich der Aue zwischen Eder und Mühlgraben und sollte daher nur nachrangig bebaut werden.
- Die Sehrgärten: Die Stadt plant die Entwicklung dieses Gebietes seit längerer Zeit. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist jedoch überwiegend nicht gegeben. Eine Teilfläche wird derzeit mit einer Kindertagesstätte bebaut (B-Plan Nr. 50).
- Am Roten Rain: Das Wohnbaugebiet ist bereits erschlossen und wird bebaut.
- Geismarrain: Zu diesem Standort liegen keine Informationen zur Bodengüte vor (Bodenschätzung, Bodenviewer). Eine Erschließung der Fläche ist der Stadt jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht gelungen. Sie ist daher als nachrangige Flächenreserve anzusehen. Die begonnene Bauleitplanung zur Erschließung von Bauflächen entlang der Geismarstraße (B-Plan Nr. 51) musste im Jahr 2020 aufgrund gescheiterter Grundstücksverhandlungen wieder eingestellt werden.

Als einzige Standortalternative verbleibt derzeit lediglich die Planungsfläche am Hohlen Graben.

1.4 Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Am Hohlen Graben“, Teilgebiet B wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB, der diesem B-Plan als Anlage beigefügt ist. Weiterer Bestandteil ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1, in dem die zeitliche und inhaltliche Umsetzung des Vorhabens zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt wird. Dieser Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Einbezogen in den Bebauungsplan sind am südöstlichen Rand Flächen, die außerhalb des V+E-Plans liegen (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Hohlen Graben“, Teilgebiet B wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt, es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, mit der innerhalb des bebauten Ortskerns noch vorhandene potentielle Bauflächen erschlossen werden sollen. Die in Abs. 1 Nr. 1 als Voraussetzung für dieses Verfahren genannte ma-

ximale Grundfläche von 20.000 m² wird – auch für alle drei Teilgebiete des B-Plans Nr. 46 zusammen - deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in Kap. 5 behandelt.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „Grünfläche Kleingarten“ aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird er nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Öffentliche Auslegung

Die 1. öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans erfolgte vom 07. Februar bis 11. März 2022. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen zum Artenschutz wurden zusätzliche faunistische Untersuchungen beauftragt und durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im überarbeiteten Entwurf berücksichtigt und dieser hiermit erneut öffentlich ausgelegt (2. Offenlage). Als weitere Änderungen gegenüber der 1. Offenlage wurde im Norden ein ca. 16 m² große Fläche für Versorgungsanlagen als Standort für eine Trafostation ausgewiesen sowie der Geltungsbereich im Süden um ein für den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zur Verfügung stehendes Grundstück reduziert.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,77 ha große räumliche Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Fritzlar Nr. 46 liegt im nordöstlichen Teil der Kernstadt Fritzlar entlang der Straße „Am Hohlen Graben“. Er umfasst die südlich an diese Straße angrenzenden Freiflächen etwa vom Berliner Platz im Osten bis zum Fußweg entlang des Parkplatzes an der Stadthalle im Westen. Nicht einbezogen ist das zwischen dem Kreisel und dem Fußweg gelegene Flurstück des Berliner Platzes. Nördlich der Straße befindet sich weitere, z.T. mehrstöckige Wohnbebauung, südlich grenzen oberhalb der Obere Schulweg sowie das Gesundheitszentrum und das Einkaufszentrum Domstadt-Center an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Fritzlar Nr. 46 Teilbereich B umfasst den östlichen Teil des Gesamtgeltungsbereiches. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Fritzlar, Flur 17, Nr. 159/1, 160/1, 161/1 und 162/1.

Die G e s a m t g r ö ß e des Geltungsbereiches beträgt ca. **0,82 ha**.

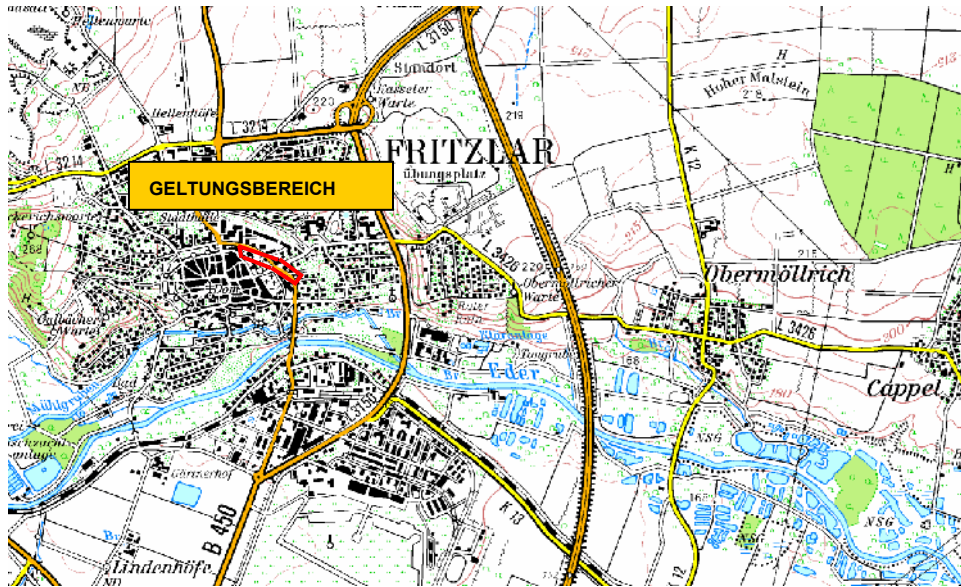


Abb. 2: Übersichtslageplan (o.M.)

3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im aktuellen Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Regionalplans.

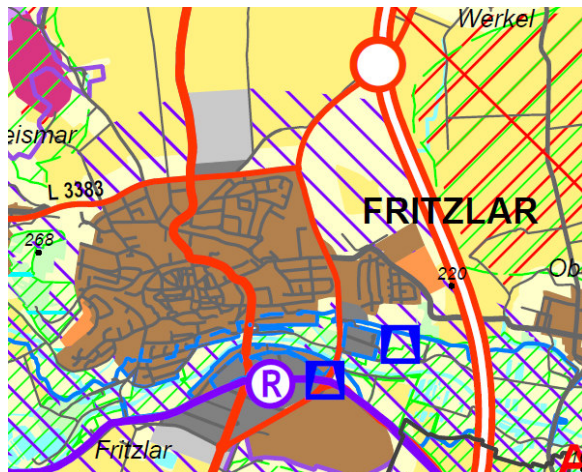


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Grünfläche Park“ bzw. im nördlichen Teil als „Grünfläche Kleingarten“ dargestellt. Aufgrund der genannten Darstellung wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß Abs. 2 durchgeführt.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

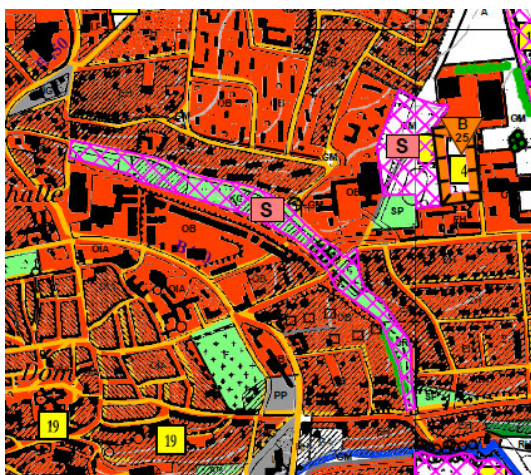


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan-Entwurfsplan

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2002/2003 ist die Planungsfläche im Bestand als *Kleingartenfläche* dargestellt. Im Maßnahmenplan ist sie als *Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich* ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Gehölz- und sonstigen Biotopbestandes wird der Fläche eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion von den Stadtbiotopen bis zur Ederaue zugewiesen, die Fläche erfülle zudem für die Stadt als Frischluftbildner eine wichtige lufthygienische Ausgleichsfunktion und

solle deshalb freigehalten werden. Die Freifläche bereichere darüber hinaus das Ortsbild und erhöhe die Wohnqualität von Fritzlar.

Die Einschätzung des Landschaftsplans wird bei der Planung durch einen weitgehenden Erhalt sowie Ergänzungspflanzungen der südlichen Gehölzstrukturen weit möglichst berücksichtigt.

3.4 Verhältnis zu externen Planungen

Das Gebiet wird von den bestehenden Versorgungseinrichtungen, die sich auf der anderen Straßenseite befinden, erschlossen. Übergeordnete Planungen des Bundes und des Landes sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Kommunikation, Abwasser etc. sind nicht bekannt.

3.5 Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des zu Gunsten der Stadt Bad Wildungen amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543) ist zu beachten. Sonst liegen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Ausweisungen vor.

3.6 Denkmalschutz

Das Hessische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme zur vorangegangenen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass im Bereich des Planungsgebietes im Zuge der Kanalarbeiten 2006-07 verschiedentlich archäologische Fundstellen - vornehmlich des Mittelalters und der Neuzeit - bekannt geworden sind. Grundsätzlich befindet sich das Planungsgebiet im Randbereich der alten Siedlungstopographie von Fritzlar und überhaupt im Zentrum einer alten Kulturlandschaft. Insofern können bei Bodeneingriffen im Zuge der beabsichtigten Wohnbau- oder Erschließungsmaßnahmen jederzeit archäologische Funde und andere Relikte aufgedeckt werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde; dunkle Bodenverfärbungen, Knochen ect.) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Bebauungsplan.

3.7 Allgemeine Bestandsdarstellung

Das geplante Baugebiet bildet im nördlichen Bereich von Fritzlar einen durch Kleingärten geprägten innerörtlichen Grünzug, der im Norden durch die Straße „Am Hohlen Graben“ begrenzt wird und nach Süden hin ansteigt. Auf der nördlichen Seite der Straße befinden sich 1- und Mehrfamilienhäuser, z.T. 4-stöckig. Südlich grenzen auf den höher gelegenen Flächen ein großer Einzelhandelskomplex (Domstadtcenter) sowie das Gesundheitscenter an. Weiter südöstlich schließt sich der Schulkomplex der Gesamtschule Fritzlar (Anne-Frank-Schule) an.

Die südliche Böschung ist in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden und bildet dadurch zusammen mit außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Gehölzen entlang des Schulweges einen Gehölzstreifen, der den Hohlen Graben von dem Einkaufszentrum im Süden optisch abschirmt. Innerhalb dieses Gehölzstreifens verläuft die Straßen- und Wegeparzelle „Oberer Schulweg“. Der Gehölzstreifen besteht aus z.T. älteren Bäumen, die erhalten werden sollen.

Die einzelnen Kleingartenparzellen weisen eine unterschiedlich intensive Nutzung auf. Das östlichste Grundstück Nr. 163 wird noch intensiv genutzt, es wird vor allem durch eine große Konifere im mittleren Bereich geprägt (Abb. 6 und 7 nachfolgend). Die weiteren Flurstücke sind bereits aufgegeben und verbrachen bzw. verbuschen (Abb. 8 bis 13). Auf den Flächen finden sich ältere Obstgehölze sowie Koniferen, weiterhin haben sich vor allem auf dem Flurstück 159/1 (Abb. 12 und 13), das an den neuen Parkplatz angrenzt, Brombeergebüsche sowie weitere Laubgebüsche flächig ausgebreitet, die von einer länger zurückliegenden Nutzungsaufgabe zeugen.

Auf den Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befinden sich mehrere, z.T. verfallende Schuppen bzw. Gartenhäuser. Im oberen, südlichen Hangbereich stehen ältere Eschen und Birken.



Abb. 6: Flurstück Nr. 163, intensiv genutzt



Abb. 7: Flurstück Nr. 163 (Ansicht von Süden)



Abb. 8: Flurstück Nr. 162/1 – brachgefallener Obstgarten



Abb. 9: Flurstück Nr. 162/1



Abb. 10: Flurstück Nr. 161/1 - verbrachend



Abb. 11: Flurstück Nr. 160/1 – verbrachend und verbuschend



Abb. 12: Flurstück Nr. 159/1 – flächige Gebüscentwicklung



Abb. 13: Flurstück Nr. 159/1, rechts angrenzend neuer Parkplatz

4 Planungsziel- und konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Straße „Am Hohlen Graben“ ist derzeit nur einseitig bebaut. Die gärtnerischen Nutzungen der vorgesehenen Bauflächen standen bisher einer Bebauung entgegen. Da diese Nutzungen immer weniger ausgeübt bzw. nachgefragt werden, ist die Bereitschaft der Flächeneigentümer zum Verkauf nunmehr gegeben und die Flächen sind mittlerweile in den Besitz des Vorhabenträgers übergegangen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße ist hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und Wohnnutzung (1-2-Familienhäuser, Mietwohnungsbau) heterogen zusammengesetzt. Die bauliche Situation wird auch geprägt durch die auf der südlichen Hochterrasse stehenden Gebäudekörper des Domstadt-Centers und des Gesundheitszentrums. Die vorgesehene Bebauung des Hohlen Grabens bietet die Möglichkeit einer innerstädtischen Nachverdichtung unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur. Während im Bereich des östlich gelegenen Baugebietes „Roter Rain“ vor allem die Nachfrage nach 1-2 Familienhäusern befriedigt wird, können im B-Plangebiet Nr. 46B Eigentumswohnungen in mehrstöckigen Wohngebäuden angeboten werden. Dabei sollen Wohnungen unterschiedlicher Größe von 65 m² bis 100 m² entstehen, die ein breites Nachfragespektrum abdecken können.

4.2 Vorhabenbeschreibung



NEUBAU EINER WOHNANLAGE
"Am Hohlen Graben"



Abb. 14: Geplante Wohnanlage "Am Hohlen Graben" (Abbildung von Architekturbüro Vrana, Kassel)

Städtebau

Aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Bebauung werden Anlehnungen hinsichtlich der Gebäudeausführungen an den Gebäudebestand nicht angestrebt. Vielmehr stehen die vorgesehenen Einzelgebäude architektonisch für sich, sie bieten ein eigenständiges, architektonisch modernes Siedlungsbild. Allerdings sollen die angestrebten Gebäudehöhen Rücksicht auf die Bestandshöhen nehmen, auch unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten. Eine maßvolle Abweichung von den Geschosshöhen der gegenüberliegenden, 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser durch ein zusätzliches viertes, zurückgesetztes Geschoss auf den Neubauten ist vertretbar, zumal die absoluten Gebäudehöhen hierdurch nicht die Bestandsbauten übertreffen.

Die einzelnen Gebäude sind nicht in Reihe angeordnet, sondern verspringen leicht, um zusammen mit der Durchgrünung eine aufgelockerte Ortsansicht zu erreichen (Abb. 15).

Die Grundstücke werden unverändert über die Straße „Am Hohlen Graben“ erschlossen. Von hier führen Fußwege zu den Eingangsbereichen, ebenso die Einfahrten für die Tiefgaragen. Der Bau der Tiefgaragen ermöglicht vor den Gebäuden einen größeren Anteil an begrünten Freiflächen, da auf PKW-Stellflächen verzichtet werden kann (Abb. 15).



Abb. 15: Versetzte Lage der geplanten Gebäude (Abbildung von Architekturbüro Vrana, Kassel)

Änderungen der übergeordneten Erschließung sind nicht erforderlich. Aufwendungen für notwendige Anpassungen der Bordanlagen zur Anlage der Kfz-Stellplätze oder zur Umsetzung von Verkehrsschildern werden gemäß Durchführungsvertrag vom Investor getragen.

Gebäude

Die Grundmaße der sechs Gebäude betragen ca. 21,5 x 17,5 m, sie werden durch die vorgesehenen Balkone um jeweils etwa 1,5 m überragt.

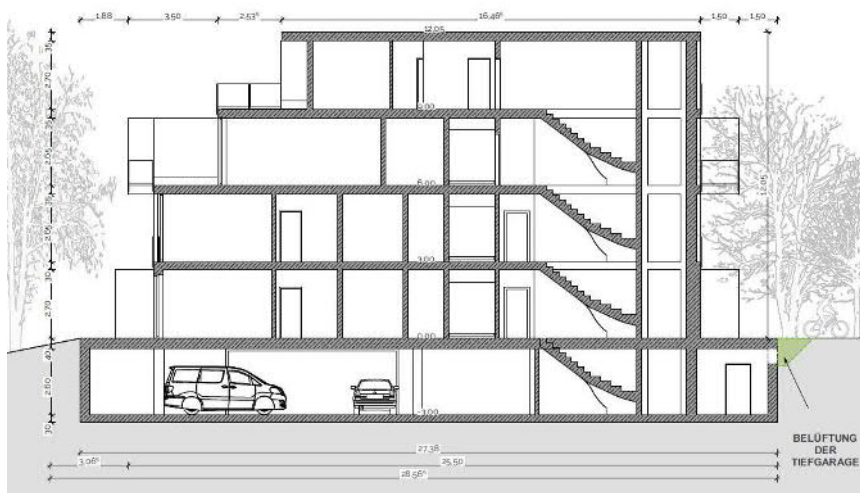


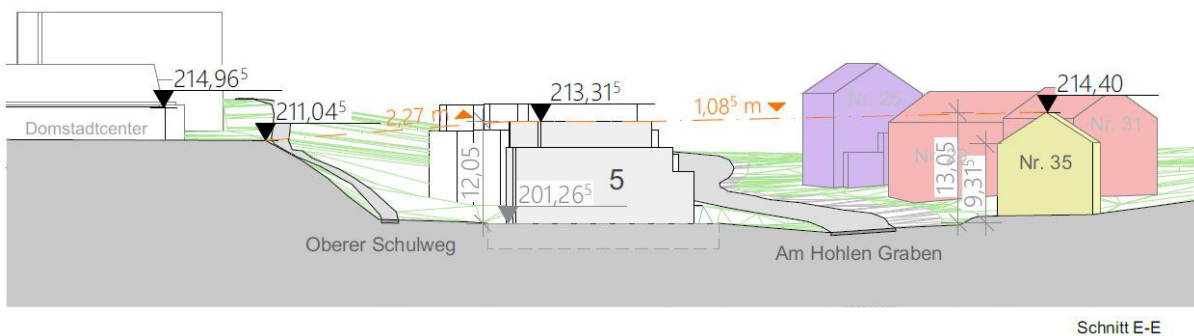
Abb. 16: Gebäudequerschnitt, links Straßenseite (Abbildung von Architekturbüro Vrana, Kassel)

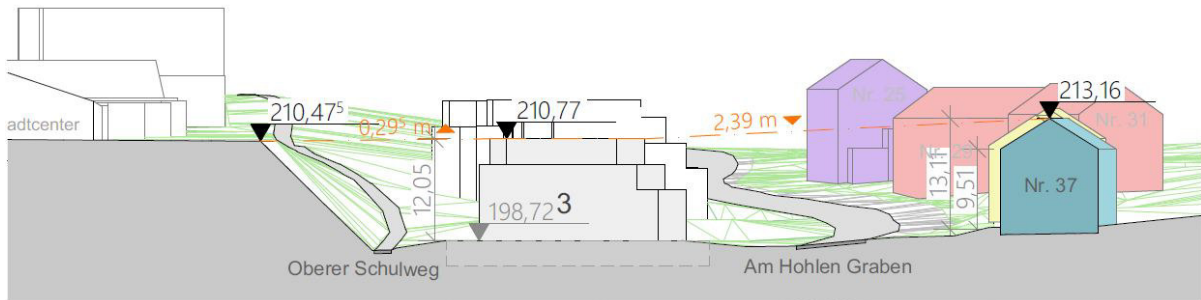
Die sechs großen Gebäude werden in 4-geschossiger Bauweise errichtet, hinzu kommen für die PKW-Stellplätze Tiefgaragengeschosse, die nicht von außen sichtbar sind. Die beiden oberen Geschosse sind jeweils um 2,5 bzw. 3,5 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt, sodass keine zu massigen Baukörper entstehen (Abb. 16).

Zwischen jeweils zwei der größeren Gebäude befinden sich die Eingangsbereiche sowie ein Fahrstuhl, der beide Gebäude verbindet.

Die Gebäudehöhen werden mit 12,5 m incl. Attika festgesetzt. Als Bezugshöhen werden die absoluten Höhen der Oberkanten Fertigfußböden im Erdgeschoss angenommen, die im Bebauungsplan eingeschrieben sind. Die Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnhäuser werden dabei nicht überschritten (Abb. 17).

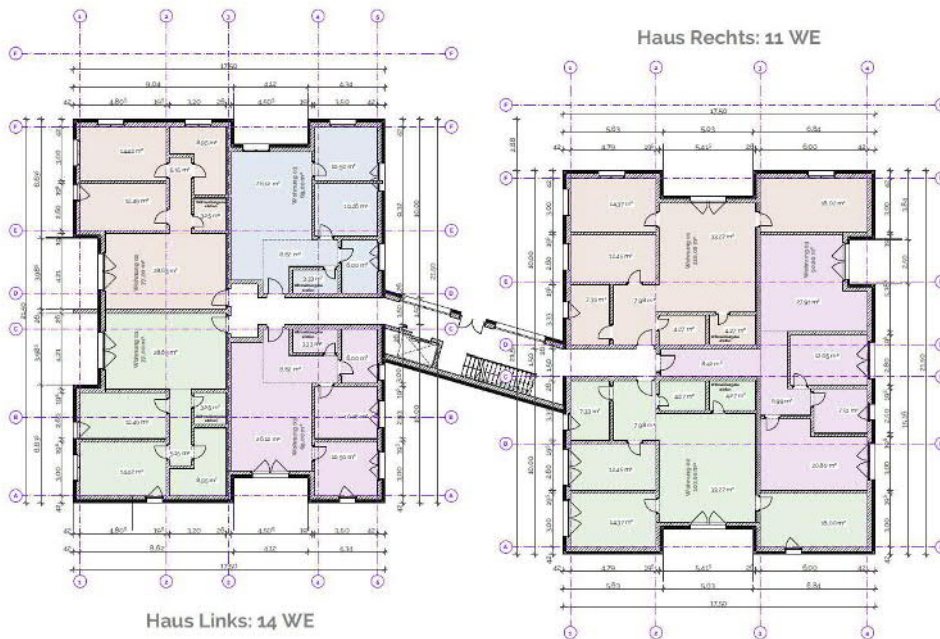
Geplant sind Wohnungen mit unterschiedlichen Größen zwischen 65 und 130 m². Insgesamt entstehen ca. 83 WE.





Schnitt C-C

Abb. 17: Höhenverhältnisse der Neubauten zu den Bestandsbauten (die beiden südöstlichen Gebäude entfallen)



Mustergrundriss Erdgeschoss

Abb. 18: Mustergrundriss Erdgeschoss (Abbildung von Architekturbüro Vrana, Kassel)

Kfz- und Fahrradstellplätze

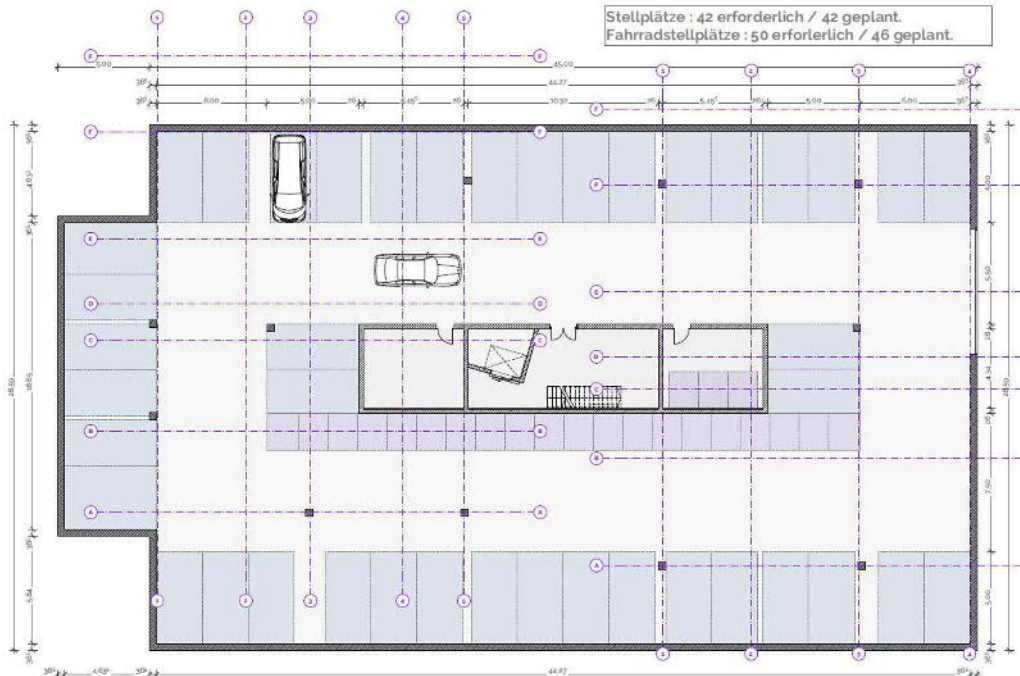


Abb. 19: Stellplätze in der Tiefgarage, rechts Einfahrt (Abbildung von Architekturbüro Vrana, Kassel)

Je zwei Gebäude weisen eine Tiefgarage auf, sodass die Anzahl der Zufahrten auf insgesamt 3 begrenzt wird.

Insgesamt werden in den 3 Tiefgaragen 126 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Dies entspricht den Vorgaben der Stellplatzverordnung für die geplanten Wohneinheiten.

Weiterhin wird in der Tiefgarage der größte Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze bereitgestellt.

Gestaltung

Die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser ist u.a. darauf ausgerichtet, die ansonsten relativ großen Baukörper optisch aufzulockern. Hierzu dienen die zurückgesetzten oberen Geschosse ebenso wie die gegenüber der Straßenlinie unterschiedlich versetzten Gebäude. Weiterhin tragen die gegenüber der Hauptfassade auskragenden Balkone sowie die farbliche Absetzung der Geschosse mit weißen und erdfarbenen sowie im Erdgeschoss grauen Anstrichen zur gestalterischen Auflockerung bei.

Freiflächen/Bepflanzungen

Durch den Bau der Tiefgaragen und den damit verbundenen Verzicht auf Stellplätze vor den Gebäuden ergeben sich große Freiflächen, die als Grünflächen angelegt werden und das Ortsbild auflockern

und die als Erholungsraum genutzt werden können. Entlang der Straße wird eine Allee aus großkronigen heimischen Laubbäumen gepflanzt und so für eine weitere Durchgrünung gesorgt. Weitere Anpflanzungen erfolgen innerhalb des Grünstreifens am südlichen Rand, sodass insgesamt mindestens 33 Laubbäume gepflanzt werden. Die drei ca. 25 m² großen Abstellplätze für die Mülltonnen, die entlang der Zuwegungen zu den Eingangsbereichen platziert werden, werden durch lebende grüne Einfriedungen – z.B. eine Hainbuchenhecke – eingefasst.

Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Hohlen Graben“, von der aus die Zufahrten zu den Tiefgaragen abführen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas sind zur Versorgung der angrenzenden Bebauung vorhanden, die neuen Wohngebäude können hieran angeschlossen werden.

Energieversorgungskonzept

Die Gebäude werden so ausgeführt, dass sie den KfW 55 Standard erreichen. Zur Energiegewinnung werden auf der Südseite Anlagen mit Wärmepumpen installiert, aktuell werden Energiekonzepte mit den Versorgern erarbeitet. Weiterhin befinden sich auf den Gründächern der Häuser Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebenden Flächen und zur Erhaltung des Gebietscharakters erfolgt eine Ausweisung der Vorhabenfläche als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gemäß § 4 BauNVO.

Die Position und die Kubatur der Baukörper wurden zwischen dem Investor und der Stadt Fritzlar nach Präsentation der Planung vor den städtischen Gremien abgestimmt. Dabei wurden insbesondere die Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gesamthöhen der Gebäude unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungen festgelegt.

Umgesetzt werden soll so eine Planung, die ohne Baufluchten eine lockere, versetzte Anordnung der Baukörper vorsieht. Die vorgesehenen Geschosshöhen sowie das Zurücksetzen der oberen Geschosse werden textlich festgesetzt.

Mit den festgesetzten Gesamthöhen der Gebäude wird eine Kubatur ermöglicht, die durch die zurückgesetzten oberen Geschosse die in der Altbebauung vorhandenen Schrägdächer straßenseitig aufnimmt und die die Höhen der vorhandenen Gebäude nicht überschreitet.

Die ausgewiesenen zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den Maßen der Tiefgaragen, deren Bau durch den dadurch ermöglichten Verzicht auf PKW-Stellplätze zu geringerem Flächenverbrauch führt.

5.1.2 Bauweise

Die Anordnung der Baukörper erfolgt versetzt und ohne Baufluchten in offener Bauweise. Die Lage der Tiefgaragen, auf denen die einzelnen Gebäude stehen, wird durch die ausgewiesenen Baugrenzen verbindlich geregelt.

Durch die Textfestsetzung 2.5 wird die Auskragung der geplanten Balkone geregelt. Mit der Begrenzung der Auskragung in der Tiefe (max. 1,5 m) und in der Gesamtlänge (max. 1/3 der Gesamtfassadenlänge) wird die Überschreitung auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt. Die Balkone sind dann immer noch als untergeordnete Bauteile zu bewerten.

5.1.3 Grünflächen, Anpflanzungen

Entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes wird ein breiter Flächenstreifen als Grünfläche und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser Grünfläche sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben bzw. neue heimische Laubbäume gepflanzt werden. Ausdrückliches Planungsziel ist es, den bisherigen Charakter des Planungsgebietes als innerstädtischer Grünzug mit wichtigen Funktionen für das Ortsbild, die Lufthygiene und die Biotopvernetzung durch Ausweisung von Gehölzflächen in den südlichen Randbereichen wenigstens z.T. zu erhalten.

Weitere Bepflanzungen sind entlang der Straße „Am Hohlen Graben“ festgesetzt. Die vorgesehenen heimischen Laubbäume sollen langfristig den Verlust an Gehölzen, die für die Neubebauung weichen mussten, so weit möglich ersetzen. Sie führen außerdem zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

5.1.4 Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Am Hohlen Graben“. Durch die neuen Wohneinheiten wird sich der Verkehr auf dieser Straße entsprechend erhöhen.

Vorgesehen ist die Anlage eines 1,5 m breiten Fußweges zwischen der Straße und dem neuen Wohngebiet. Ein solcher Fußweg existiert bereits im unteren, südöstlichen Abschnitt bis etwa zur Mitte des Flurstücks 162/1. Vom Ende dieses Fußweges bis zum Ende des Geltungsbereiches im Nordwesten werden die fehlenden 1,5 m Fußgängerbreite zu Lasten der Privatgrundstücke bereit gestellt, um

für eine gefahrlose Nutzung des insbesondere während Schulbeginn und –ende stärker frequentierten Verkehrsweges zu gewährleisten. Am Ende des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans schließt der Fußweg an den neuen Fußweg am Parkplatz an.

5.1.5 Schallschutz

Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 46B und Nr. 46C „Am Hohlen Graben“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die vorhandenen sowie zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen für die beiden Baugebiete abschätzen und bewerten zu können (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth, Dr. R. Wunderlich, A. Berger, 2022: Bericht Nr. 20.11780-b02 Stadt Fritzlar Bebauungsplan Nr. 46 „Am Hohlen Graben“ Teilgebiet B/C Schalltechnische Untersuchungen). Das Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind durch textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan berücksichtigt (Nr. 6.3 textliche Festsetzungen).

In dem Gutachten wurde zunächst die Gesamtgeräuschsituation beurteilt, hierzu wurden auch die Verkehrsgeräusche auf der Straße "Am Hohlen Graben" und den umliegenden Straßen einbezogen.

„Auf das gesamte Plangebiet wirkt einerseits der von den umliegenden innerörtlichen Straßen hervorgerufene Verkehrslärm ein, vorrangig vom nördlich entlangführenden Verkehrsweg "Am Hohlen Graben" sowie der südlich gelegenen Bundesstraße B 450. Des Weiteren sind gewerblich verursachte Geräuscheinwirkungen, insbesondere von den o. g. Einrichtungen und Einzelhandelsbetrieben südlich des B-Planes, zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden auch die Geräuschimmissionen des öffentlichen Parkplatzes (Teilgebiet A) auf die geplante Wohnbebauung beurteilt.“

Für die Berechnungen wurde von folgenden Gebäudehöhen ausgegangen:

Erdgeschoss:	2,5 m
1. Obergeschoss:	5,3 m
2. Obergeschoss:	8,1 m
3. Obergeschoss:	10,9 m.

Die genauen, den Berechnungen zu Grunde liegenden Annahmen zum Verkehrslärm sowie zum Gewerbelärm sind dem Gutachten zu entnehmen. Als Ergebnis der Berechnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Insgesamt kommt das Gutachten hinsichtlich zu erwartender Lärmimmissionen und deren Auswirkungen auf die neue Bebauung zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Fritzlar führt derzeit das Bebauungsplanverfahren "Am hohlen Graben" für die Teilgebiete B und C durch. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46 soll vor allem Wohnbauzwecken zugeführt und als allgemeines Wohngebiet (WA) qualifiziert werden. Der innerhalb des Geltungsbereiches geplante öffentliche Parkplatz (Teilgebiet A PARKPLATZ) wurde in einem früheren Verfahren bereits bewertet. Die Ergebnisse sind dokumentiert im IBAS-Bericht Nr. 20.11780-b01 vom 25.03.2021.

Mit dem vorliegenden Bericht werden die schalltechnischen Untersuchungen für die Teilgebiete B (Investor Green Village Fritzlar GmbH) und C (Investor VR PartnerBank eG), die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen und für die bereits ein Bauungsvorschlag vorliegt, dokumentiert. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen damit zur Tagzeit an den der Straße "Am Hohlen Graben" zugewandten Fassaden geringfügig um maximal 1 dB überschritten werden. Zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen um bis zu 4 dB an den straßenzugewandten Fassaden. Ansonsten werden die Orientierungswerte z. T. deutlich unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV / 2.2.3 / von 59 / 49 dB(A) tags / nachts (vgl. Kriterium gem. Beurteilungsmaßstab in Kap. 3.2) werden eingehalten bzw. unterschritten. Der auf das geplante Vorhaben einwirkende Gewerbelärm wurde anhand der bestehenden Nutzungen bestimmt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Aufgrund der teilweise festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) gem. der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109: 2018-ermittelt und dargestellt. Hier sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ein Vorschlag hierzu findet sich in Kapitel 7.“

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen auf der Rechtsgrundlage der §§ 9 und 91 Hessische Bauordnung. Sie werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan als Gestaltungssatzung beschlossen. Grundlage der Festsetzungen sind Gestaltungsziele, die für ein begrenztes Siedlungsgebiet definiert werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen erfolgen mit dem Ziel, die Eingriffe in die Naturhaushaltsgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen zu minimieren. Festgesetzt werden daher Gründächer auf allen Dächern der im Geltungsbereich errichteten Gebäude. Die Flächen dürfen zur Erzeugung regenerativ erzeugten Stroms mit Photovoltaikanlagen überstellt werden.

Das Gestaltungsprinzip sieht eine Fassadenbegrünung vor, entsprechende Details werden im weiteren Verlauf der Planung noch konkretisiert.

Auf der Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 HBO und in Anlehnung an § 8 HBO sind die nicht überbauten Flächen aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes wasserdurchlässig zu lassen und

zu begrünen. Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers wird das DWA-Arbeitsblatt 138 und das DWA-Merkblatt 153 beachtet.

6 Auswirkungen der Planung

Der vorgesehene Bau der Wohnhäuser hat Auswirkungen auf die bisherigen sowie die angrenzend ausgeübten Nutzungen. Weiterhin können die Schutzgüter des Naturhaushaltes betroffen sein. Mögliche Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Bewältigung potentieller sich hieraus ergebender Konflikte sind nachstehend dargestellt.

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die auf der Planungsfläche bisher ausgeübte Kleingartennutzung wird durch die Planumsetzung aufgehoben. Die angrenzenden Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohn-, Misch- und Sondergebietsbauflächen ausgewiesen und werden entsprechend genutzt. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in diese Nutzungen ein. Sie hat allerdings Auswirkungen auf angrenzende Bebauungen, da sie zu höherem Verkehrsaufkommen und damit zu potentiellen Beeinträchtigungen der angrenzenden Bewohner führen kann.

6.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

In Kap. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden faunistische Untersuchungen beauftragt und durchgeführt, da die in den vorherigen Verfahren erhobenen Daten als nicht mehr aktuell genug eingeschätzt wurden. Die bis August 2022 durchgeführten Untersuchungen erfolgten durch Dipl. Biol. T. Trottmann, die Ergebnisse sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Als Ergebnis wird im Gutachten zusammenfassend festgehalten:

Fazit

Im Rahmen des B-Plans „46B Am hohlen Graben“ ist eine Bebauung vormals als Gärten genutzter Flächen in innerstädtischer Lage vorgesehen. Die Gärten liegen teilweise bereits mehrere Jahre brach, andere werden aktuell noch genutzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG wurden unter Zuhilfenahme einer faunistischen Erfassung der Haselmaus, der Gruppe der Fledermäuse, der Vögel und der Reptilien zwischen April und Anfang August 2022 bewertet.

Haselmaus

Die Art konnte weder durch die ausgebrachten Haselmauskästen bzw. -nesttubes, noch durch die Suche nach Freinestern oder Fraßspuren im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Fledermäuse

Im Zuge der Untersuchungen wurden 5 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die Fledermausarten nutzen den Bereich als Jagd- und/oder Transferbereich. Quartiere wurden nicht nachgewiesen, potenzielle Quartiermöglichkeiten bestehen in Form von 4 festgestellten Habitatbäumen, die sich im Sommer als Quartiere eignen. Die Haupt-Flugrouten lagen im Bereich des südlich angrenzenden Weges.

Vögel

Im Gebiet wurden überwiegend allgemein häufige Brutvogelarten festgestellt. Die Hecken- und Gebüschbereiche der Gärten bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten. Höhlenbrütende Arten wie Blau- und Kohlmeise finden neben den Brutmöglichkeiten in Vogelkästen weitere Nistmöglichkeiten in 4 Habitatbäumen des Bereichs.

Mit dem Girlitz und der Klappergrasmücke wurden 2 Arten mit ungünstigem-unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen nachgewiesen (HESSEN-Ampel „gelb“). Alle nachgewiesenen Arten finden Ausweichmöglichkeiten in angrenzenden Bereichen wie benachbarten Gartengrundstücken bzw. dem südlich angrenzenden Gehölzhang oder der Ederau. Trotzdem ist artenschutzfachlich zu berücksichtigen, dass zahlreiche Brutmöglichkeiten dauerhaft verloren gehen und somit Ausgleichmaßnahmen notwendig werden.

Reptilien

Mit der Blindschleiche wurde eine häufige Reptilienart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die artenschutzrechtlich nicht betrachtet werden muss. Für planungsrelevante Arten wie die Zauneidechse existieren zwar geeignete Strukturen, insbesondere in den verbrachten Wiesenbereichen mit angrenzenden Heckenabschnitten und Ameisenhügeln als Sonnenplätzen, die Art wurde aber nicht festgestellt.

Maßnahmen, um eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden nur jagenden Fledermäuse bzw. Transferflüge von Fledermäusen festgestellt. In den 4 nachgewiesenen Habitatbäumen wurden durch endoskopische Kontrolle keine Quartiere gefunden.

V1: Als Vermeidungsmaßnahme ist ein Abriss der Gartengebäude und eine Beseitigung der Gehölze nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar möglich, Abweichungen sind nach unmittelbar vorlaufender, nochmaliger Kontrolle durch einen Fledermauskundler möglich.

V2 CEF: Verluste potenzieller Quartiermöglichkeiten für Fledermausarten sind durch die Herstellung des Vorhabens nicht vermeidbar (Verlust mehrere Gartengebäude, Verlust von 4 Habitatbäumen). Im Rahmen einer CEF-Maßnahme ist daher das Anbringen von 12 Fledermauskästen im lokalen Umfeld notwendig (z.B. im Bereich des südlich angrenzenden Gehölzhangs und in der Ederaeue).

Avifauna

V3: Es ist eine Bauzeitregelung außerhalb der Brutperiode festzulegen

V4: Für den dauerhaften Verlust von Brutmöglichkeiten sind 20 Holzbetonkästen für Halbhöhlenbrüter und 12 Holzbetonkästen für Höhlenbrüter im Bereich des südlich gelegenen Gehölzhangs und im Bereich der Ederaeue anzubringen

CEF-Maßnahmen

Die o.g. CEF-Maßnahmen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

6.3 Auswirkungen auf den Bodenschutz

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Kompensation gilt gemäß § 13a BauGB, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist danach ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die Planrealisierung des Bebauungsplanes 46B „Am Hohlen Graben“ gehen durch Überbauung und Versiegelung von Kleingartenflächen Bodenfunktionen vollständig oder – durch Teilversiegelungen – teilweise verloren. Durch die Neuversiegelung kann es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss im Gebiet sowie zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung kommen. Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen müssen geprüft werden.

Bodeneigenschaften im Planungsgebiet

Für die Beurteilung der knapp 1 ha großen Planungsfläche stehen detaillierte (1:5000) Bodenflächen-daten zur Verfügung, wie sie im Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>) oder über WMS-Dienste (BFD50 und BFDL5) des HLNUG bereitgestellt werden.

Betroffenen sind lehmige (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) Böden mit einer Acker-/Grünlandzahl von 75-80 Punkten, (siehe Abbildung 21).

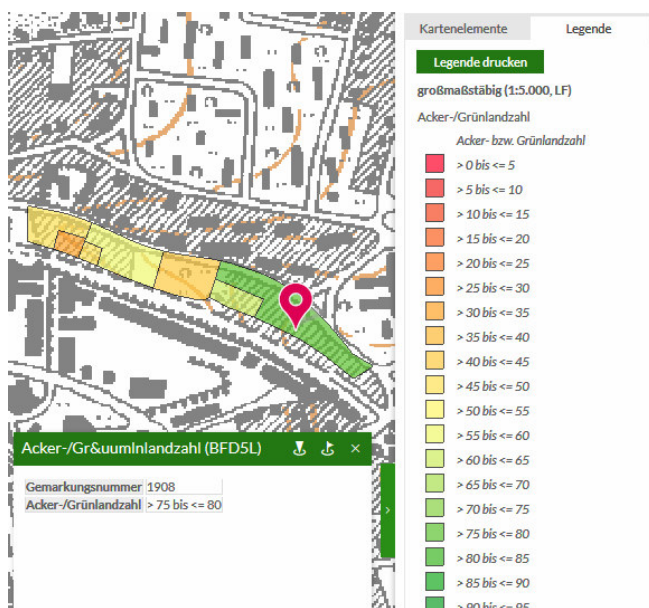


Abb. 20: Acker- Grünlandzahl im Geltungsbereich (aus Hess. Bodenviewer)

Die „Bodenfunktionsbewertung für den Bodenschutz in der Planung“ weist die Fläche als sehr hoch aus, zusammengefasst aus einer Bewertung für Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sowie hohem Ertragspotenzial.



Abb. 21: Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung der Planungsfläche (rechts, rot) sowie benachbarter Flächen. Quelle: Bodenviewer (<http://bodenviewer.hessen.de/>).

Alternativenprüfung

Zur Alternativenprüfung siehe Kap. 1.3 Begründung.

Eingriffsumfang: Betroffene Fläche und Wirkfaktoren

Insgesamt kann es durch das geplante Vorhaben zu einer Neuversiegelung von **maximal 4.600 m² für die Tiefgaragen** sowie **690 m² für die Verkehrsflächen** kommen. Allerdings ist nur eine Fläche von ca. 2.600 m² von den Gebäuden überstellt, die restlichen **2.000 m² der Tiefgaragen**, die nicht von Gebäuden überstellt sind, können wieder mit Oberboden aufgefüllt und begrünt werden.

Neben dem landwirtschaftlichen Ertragspotential gehen durch die Versiegelungen weitere Bodenfunktionen verloren wie

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt und sonstigem Stoffhaushalt,
- die Funktion als Filter und Puffer für organische und anorganische sorbierbare Schadstoffe sowie
- die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die hier relevanten Wirkfaktoren auf den Boden sind:

- Abgrabung/Bodenabtrag
- Versiegelung durch den Bau von Verkehrsflächen und Parkplätzen
- Verdichtung durch Baumaschinen während der Bauphase

Berechnung des Verlustes von Bodenwerteinheiten

Eine insbesondere für die Herleitung des Ausgleichsbedarfes durchgeführte Berechnung des Verlustes von Bodenwerteinheiten gemäß der „*Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz: Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ (HLNUG 2019) wird nicht durchgeführt, da aus rechtlicher Sicht ein Ausgleich des Verlustes von Bodenwerteinheiten nach §§ 1a und 13a Absatz 2 BauGB nicht erforderlich ist. Der Vorhabenträger wird jedoch per textlicher Festsetzung Nr. 5.2 dazu verpflichtet, interessierte Landwirte zu finden, auf deren Äcker der abgetragene, hochwertige Oberboden zur Verbesserung aufgetragen werden kann. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf alle Bodenfunktionen aus: Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhalt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind folgende Festsetzungen im B-Plan getroffen bzw. werden empfohlen:

- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen und nach Pflanzgebot zu bepflanzen.
- Gebot der Dachausführung als Gründach.

Daneben sollen die folgenden bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, Verwendung von Baggermatten,
- kein Befahren nasser Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Boden nach Bauende.

Die Maßnahmen sollen Teil der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigungsunterlagen sein und von der Gemeinde entsprechend geprüft werden (textliche Festsetzung Nr. 5.3 Bebauungsplan).

Zusammenfassung und Bewertung

Gemäß Bodenviewer sind durch die geplanten Baumaßnahmen hochwertige Böden betroffen. Die Inanspruchnahme des Bodens für die Errichtung der Gebäude muss laut §§ 1a und 13a Absatz 2 BauGB nicht ausgeglichen werden. Zudem wurden verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergriffen. Insgesamt können durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden werden.

6.4 Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Neuversiegelung des Bodens vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, diese Beeinträchtigungen sollen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 B liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten „Heilquellen der Stadt Bad Wildungen“. Die geplante Nutzung als Wohngebiet steht dieser Ausweisung nicht entgegen.

Klima

Der lang gezogene, als Kleingärten mit teilweise ausgeprägtem Gehölzbestand genutzte Grünstreifen innerhalb der Ortslage von Fritzlar geht durch die Bebauung teilweise verloren. Dieser Grüngürtel dient derzeit der Frischluftbildung und hat damit zum lufthygienischen Ausgleich innerhalb der Ortslage beigetragen. Dadurch, dass an der südlichen Grenze auch bei Umsetzung des gesamten Bebauungsplans ein ca. 350 m langer Grünstreifen mit Gehölzen erhalten werden soll, bleiben die Funktion zum Teil erhalten. Weiterhin bleiben durch den Bau der Tiefgaragen und den damit verbundenen Verzicht auf Stellflächen größere Grünflächen erhalten, zusätzliche Anpflanzungen sind geplant und die Dachflächen werden als Gründächer ausgeführt, sodass die Beeinträchtigungen insgesamt hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Klima als nicht erheblich angesehen werden.

Mensch

Neben den unter Kap. 5.1.5 dargestellten Auswirkungen durch zusätzliche Lärmbelastungen, die in einer Aktualisierung des bestehenden Lärmgutachtens untersucht wurden, hat die Umsetzung des Bebauungsplans auch Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild. Der bisherige offene und von Bebauung weitgehend freie Grünzug soll ersetzt werden durch zusätzliche mehrstöckige Bebauung mit deutlich geringerem Grünanteil. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit dieser Beeinträchtigungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine innerörtliche Freifläche handelt, die im Zuge einer Nachverdichtung erschlossen und so eine Verlagerung auf bisher ungenutzte Freiflächen im Außenbereich vermieden werden soll. Die vorgesehenen neuen Nutzungen fügen sich in die angrenzenden Nutzungen ein. Dies soll durch eine angemessene Begrenzung der Geschossigkeit gewährleistet werden. Weiterhin sind auf den Flächen des Geltungsbereiches zusätzliche Gehölzpflanzungen geplant, die Beeinträchtigungen des Ortsbildes minimieren sollen. Durch den Erhalt des südlichen Gehölzbestandes soll weiterhin zumindest ein Teil des derzeitigen Grünzugcharakters erhalten werden.

7 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fritzlar wird im Verlauf dieses Bauleitplanverfahrens und vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Es ist beabsichtigt, in den Durchführungsvertrag ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. auch Regelungen aufzunehmen zur Begrünung bzw. Bepflanzung des Grundstücks, zu den Stellplätzen (Fahrräder) und zur Anpassung des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

8 Kosten

Alle mit der Realisierung dieses Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

9 Flächenbilanz

<i>Allgemeines Wohngebiet:</i>			6.760 m ²
<i>Verkehrsflächen:</i>			570 m ²
	davon Zufahrten Tiefgarage	415 m ²	
	davon Gehweg	155 m ²	
<i>Flächen für Versorgungsanlagen:</i>			16 m ²
<i>Grünflächen:</i>			885 m ²
	davon Fläche für Maßnahmen Naturschutz	885 m ²	
			<hr/>
	Größe Geltungsbereich:		8.231 m²

Fritzlar, den 27.01.2023


.....
Hartmut Spogat
Bürgermeister