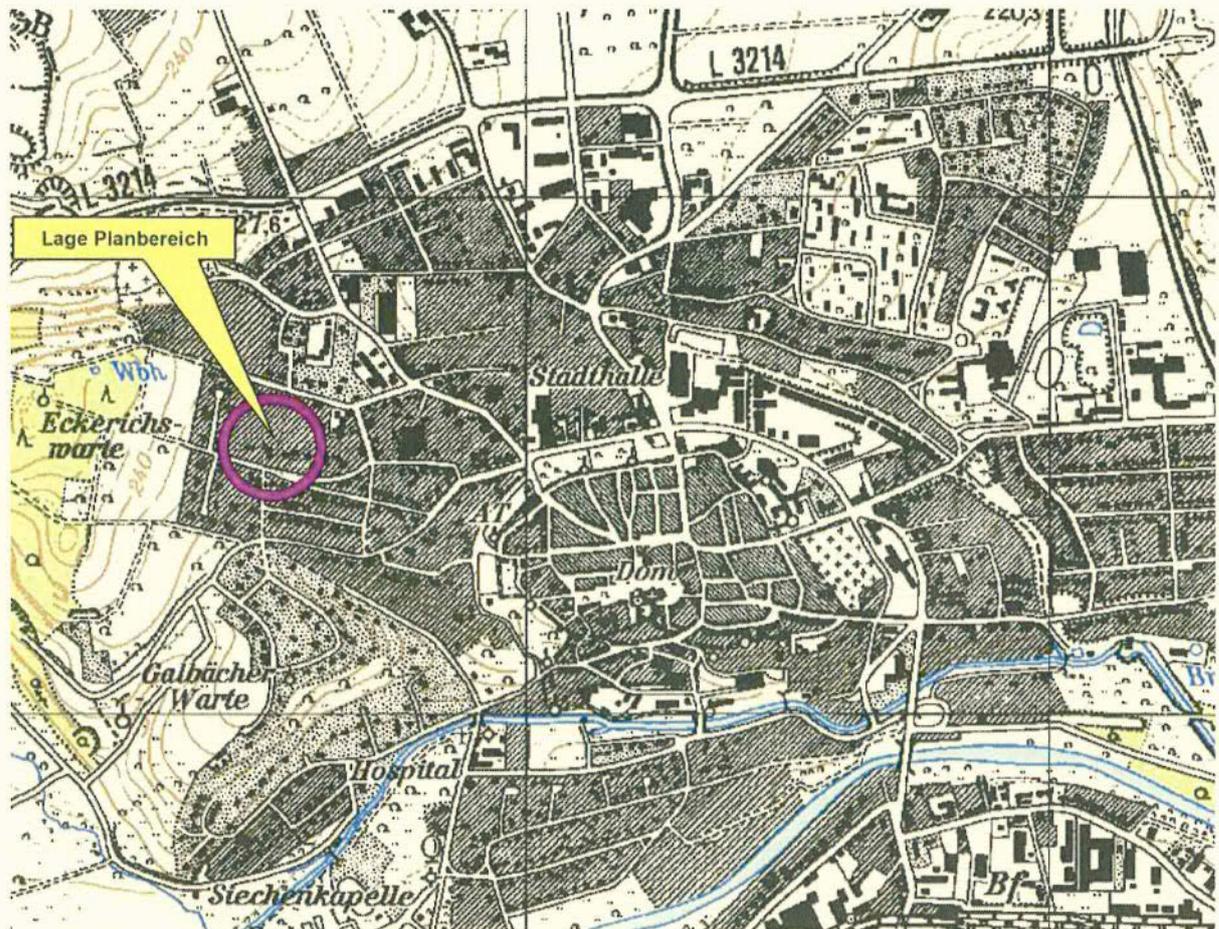


Stadt Fritzlar, Kernstadt

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über die

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Eckerichsweg Nr. 26“



0381 Stand: 17.12.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	5
2.3	Bebauungspläne.....	5
2.4	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel und Konzept.....	7
3.1	Städtebauliche Entwicklung.....	7
3.2	Entwicklungsziele.....	7
3.3	Ver- und Entsorgung.....	12
4.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	13
4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	14
4.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO.....	14
4.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	15
4.3.3	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB.....	15
4.3.4	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	15
4.3.5	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB.....	15
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	15
4.5	Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB.....	15
4.6	Flächen für Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 (1) 22 BauGB.....	16
4.7	Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB.....	16
4.8	Förderung der Sonnenenergienutzung gem. § 9 (1) 23b BauGB.....	16
4.9	Natur und Landschaft.....	17
4.9.1	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO.....	17
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung.....	19
5.1	Dächer, Gebäudegestaltung.....	19
5.2	Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze.....	20
5.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	20
5.4	Oberflächenbefestigung.....	20
6.	Hinweise.....	20
6.1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	20

6.2	Schutz des Mutterbodens	20
6.3	Verwertung von Erdaushub	20
6.4	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	21
6.5	Lärmimmissionen durch Liegenschaften der Bundeswehr in Fritzlar.....	21
6.6	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen	22
 Umweltbezogene Informationen		23
1.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	23
2.	Schutzgüter.....	24
3.	Städtebauliche Kenndaten.....	31

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das im Planbereich bestehende Hotel Garni & Parkcafé soll wieder aktiviert werden. Die Anlage liegt im Bereich der Teilgebietsfläche 1, die gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt wird.

Mit der Ausweisung von zwei Teilgebietsflächen ist eine Nachverdichtung von innenliegenden Freiflächen beabsichtigt. Die Teilgebietsflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebietsflächen festgesetzt.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Fritzlar und umfasst die in der Gemarkung Fritzlar in der Flur 22 liegenden Flurstücke 2/6, 2/8, 1/3, und 3/14.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch private Grünflächen, im Osten und Westen durch die vorhandene Bebauung, im Süden durch den *Eckerichsweg*.



Übersichtsplan ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 den Beschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Eckerichsweg Nr. 26“ gefasst.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Fritzlar das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

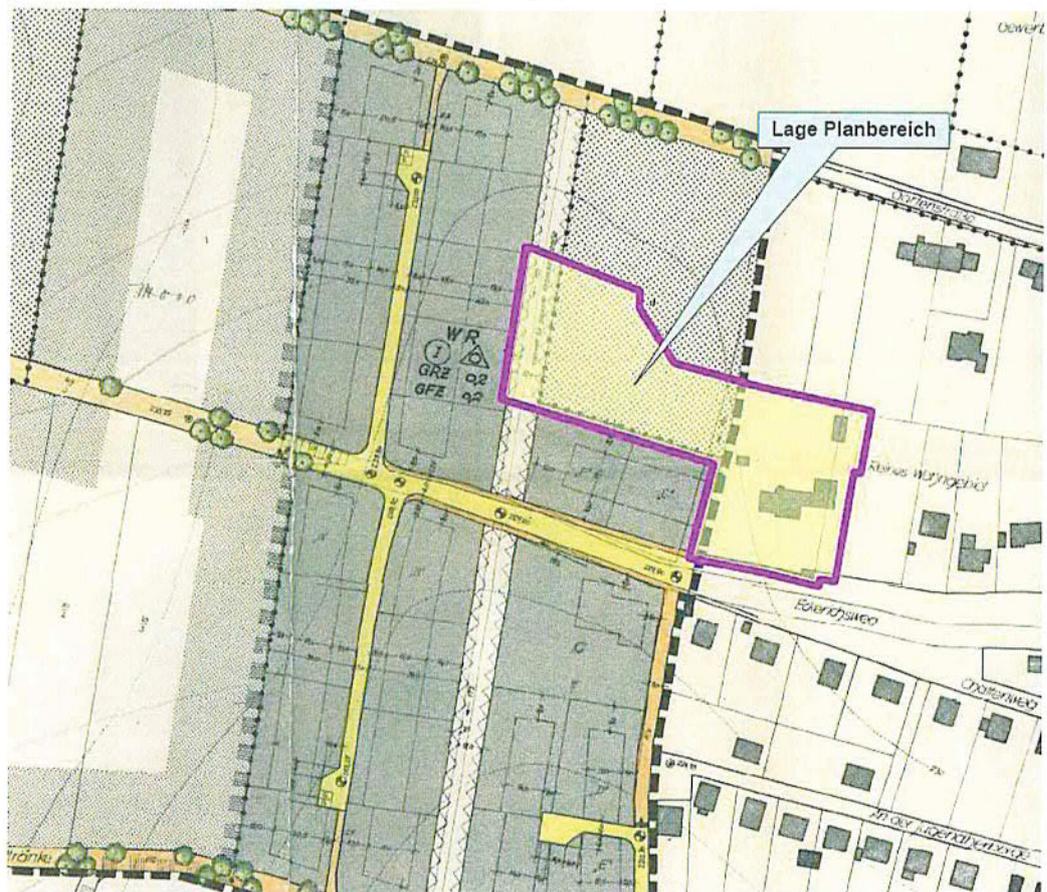
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

2.3 Bebauungspläne

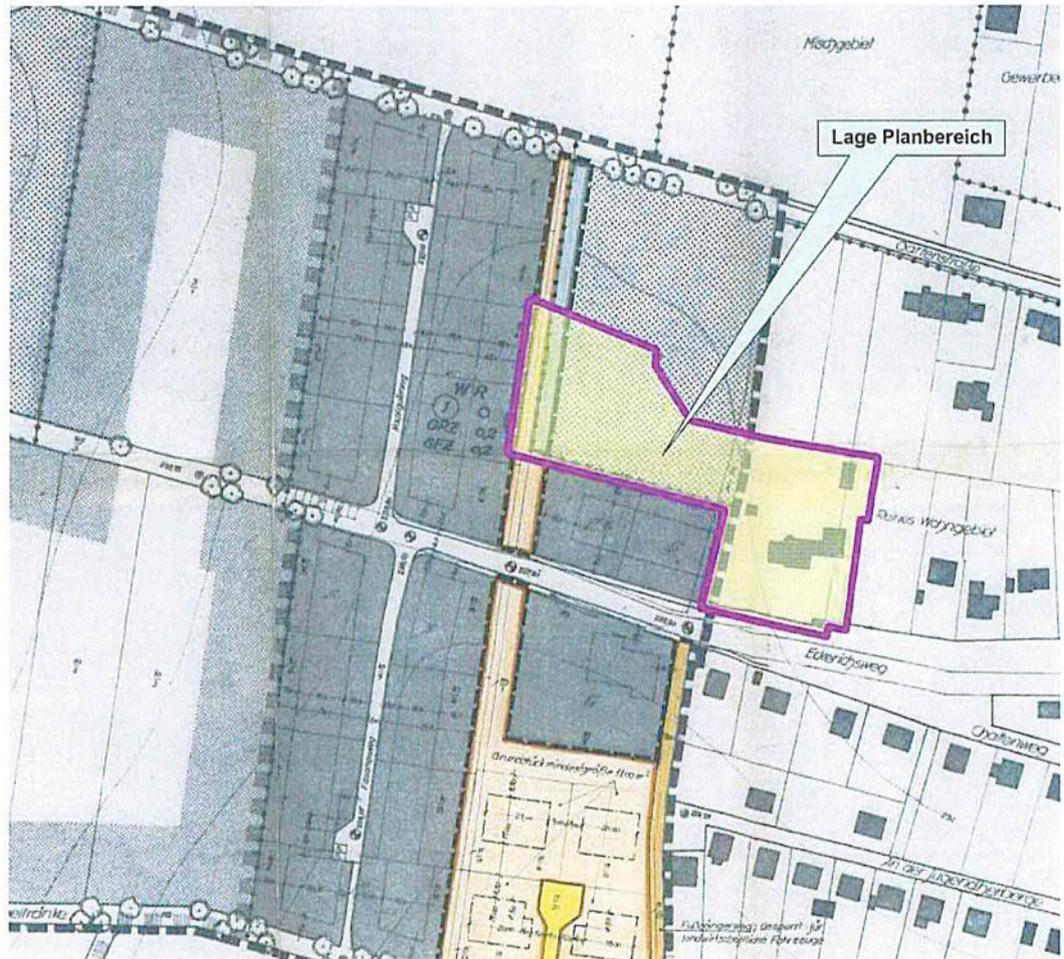
Der Planbereich tangiert eine Teilfläche des mit Genehmigungsverfügung vom 10.05.1968 durch den Regierungspräsident Kassel genehmigten **Bebauungsplanes Nr. 8**.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8

Der Bebauungsplan Nr. 8 weist den westlichen Teil der Änderungsfläche als „Fläche für die Forstwirtschaft“ aus. Darüber hinaus ist ein 12,0 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten.

Der Planbereich tangiert eine Teilfläche der seit dem 15.09.1972 rechtskräftigen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**.



Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde die westlich liegende 12,0 m breite Fläche (von Bebauung freizuhaltender Streifen) neu festgesetzt. Ein 6,0 m breiter Streifen wurde als Reines Wohngebiet, der andere, östlich liegende Hälfte wurde der „Fläche für die Forstwirtschaft“ zugeordnet.

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Planfläche liegt in einem Abschnitt, der sich im Laufe der Jahrzehnte in erster Linie als Wohngebiet entwickelt hat. In diesem Bereich liegt das Hotel & Parkcafe Reuter. Der Vorhabenträger hat das bebaute Grundstück sowie das westlich angrenzende Flurstück 3/14 erworben. Der neue Eigentümer beabsichtigt die Wiedereröffnung der Anlage.

Anfang des Jahres 2021 wurden Rodungsarbeiten durchgeführt, die zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend genehmigt wurden.

Bei dem bislang unbebauten Flurstück 3/14 handelt es sich um eine innerorts gelegene Fläche, die in dem Bebauungsplan Nr. 8 sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als *Fläche für die Forstwirtschaft* festgesetzt wurde.

Das Ziel einer forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist schon seit längerer Zeit nicht mehr gegeben. Von dem ursprünglich ca. 7.665 m² großen Areal wurden Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.790 m² bebaut oder bebauten Grundstücken zugeordnet. Die verbleibende Fläche (Flst. 3/14 und 3/15) liegen innerhalb des Wohnquartiers „Eckerichsweg/ Nachtigallenweg/ Gartenstraße/ Goetheweg“

Die Stadt Fritzlar verfolgt das Ziel einer baulichen Innenentwicklung. Zu diesem Zweck sind Baulücken zu schließen und Nachverdichtungen anzustreben. Mit der Neuordnung der Planfläche wird diesem Ziel Rechnung getragen.

3.2 Entwicklungsziele

Hotel & Parkcafe

Es ist eine Wiedereröffnung des Hotel & Parkcafes vorgesehen.



Ansicht von Süden



mit östlichen Anbauten

Dem Hotel und Parkcafe sind entsprechend einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2008 insgesamt 12 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Da die Gesamtanzahl derzeit nicht nachgewiesen werden kann, werden im Zuge der Gesamtplanung die fehlenden Stellplätze errichtet.

Errichtung von 2 Wohngebäuden im nördlichen Bereich des Flurstücks 2/8

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 2/8 (Teilgebietsfläche 2) ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohnungen geplant. Die zweigeschossigen Gebäude werden mit einem Satteldach versehen. Die Erschließung erfolgt auf der Nordseite. Für die 8 Wohneinheiten werden auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze angeordnet.



Im Vordergrund:
vorhandenes Hotel & Parkcafe

Im Hintergrund:
geplante Einzelhausbebauung



Geplante Einzelhausbebauung
im Bereich der Teilgebietsfläche
2

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro F. Rech + Partner
34277 Fulda

Errichtung von 3 Wohngebäuden im Bereich des Flurstücks 3/14

Auf der zurückgesetzten, nordwestlich liegenden Teilgebietsfläche 3 sind drei Einzelhäuser mit jeweils vier Wohnungen vorgesehen.

Die Einzelgebäude erhalten ein begrüntes Flachdach und werden mit einer Photovoltaikanlage versehen. Der erzeugte Solarstrom dient vorrangig dem Eigenbedarf.

Entwicklungsplanung

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.



Ansicht Gesamtanlage
linksoben: 3 Einzelhäuser mit
Gründach (TG 3)



Einzelhausbebauung im Bereich
des TG 3 mit gestalteter Regen-
rückhaltefläche

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro F. Rech + Partner
34277 Fulda

Die Grundstücksmindestgröße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde seinerzeit auf 1.200 m² festgesetzt. Die einzuhaltende Grund- und Geschossflächenzahl liegt jeweils bei 0,2. Zur Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind diese Festsetzungen nicht mehr angebracht. Um der hohen Nachfrage nach Wohneigentum entgegenzuwirken sowie zur Minimierung des damit verbundenen Flächenbedarfs, liegt dem Entwicklungsgebiet eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl zugrunde. Eine erhöhte bauliche Dichte entspricht den Zielen der Stadt Fritzlar. In den letzten 10 – 15 Jahren ist in der Kernstadt zunehmend eine verdichtete Bebauung anzutreffen.

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung.



Entwicklungsskizze

Grünordnerische Maßnahmen

Der zukünftige Freiraum wird durch Bäume und Hecken gestaltet. Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden zur Gliederung von Stellplätzen sowie zur Grundstückseinfriedung Hecken mit einer Gesamtlänge von ca. 176 m gepflanzt. Innerhalb der Teilgebietsflächen 1 bis 3 sind insgesamt 28 standortgerechte Laubbäume vorgesehen. Der Stammumfang beträgt mindesten 12/14 cm.

Hecken

H 1	Carpinus betulus (Hainbuche)	122,0 m	
H 2		22,5 m	
H 3		12,0 m	
H 4		19,5 m	Summe: 176,00 m

Bäume/ Hecken

5	Acer campestre (Feldahorn)	5
6	Acer plantanoides Cleveland (Kegelförmiger Spitzahorn)	2
13	Alnus x spaethii (Purpurerle)	4
7	Cornus mas (Kornelkirsche)	2

12	Corylus colurna (Baumhasel)	2	
8	Fraxinus excelsior 'Globosa' (Kugelesche)	3	
15	Malus spec. (Zierapfel)	1	
16	Prunus padus (Traubenkirsche)	1	
17	Prunus sargentii (Zierkirsche)	1	
9	Quercus palustris (Sumpfeiche)	2	
10	Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)	2	
14	Sorbus intermedia 'Brouwers' (Mehlbeere)	1	
11	Tilia cordata 'Roelvo' (Stadtlinde)	2	
			Summe: 28 Bäume

(H1) Nummer der Hecke, z. B. 1



Gebietserschließung

Das Entwicklungsgebiet wird im Südwesten an den *Eckerichsweg* angebunden. Die innere Gebietserschließung erfolgt durch eine ca. 4,5 m breite Wohnstraße mit einer Wendemöglichkeit im Straßenverlauf. Über die Zuwegung, die westlich im Bereich des Flurstücks 2/8 angeordnet wird, erfolgt auch die Anbindung des nordwestlich liegenden Teilbereiches.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Geismarstraße* gelegene Haltestelle „Geismarstraße“ gegeben. Die Haltestelle liegt in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet. Über die AST-Haltestelle 452 besteht eine Vernetzung zum Fritzlarer Stadtgebiet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** sowie **Gas** wird durch die vorhandenen Anlagen der jeweiligen Versorgungsbetriebe sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch vorhandene Anlagen der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH (EWF) sichergestellt.

Das Plangebiet wird an die jeweiligen bestehenden Anlagen angeschlossen.

Entsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch eine gebietsbezogene Netzerweiterung mit Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der zentralen Kläranlage Fritzlar.

Im Bereich der Straße *Eckerichsweg* ist auf Höhe der Häuser Nr.26, 26a ein **Mischwasserkanal** DN 200 mm verlegt. Dieser Kanal verläuft dann zwischen den Häusern Nr. 23 und Nr. 27 durch den Fußweg in die Straße *An der Jugendherberge* in den dort verlegten Schmutzwasserkanal.

Auf Höhe des Hauses „Eckerichweg“ Nr. 28 beginnt in westlicher Richtung ein **Regenwasserkanal** DN 200 mm, dessen Auslauf am Tiefpunkt der *Kaiser-Heinrich-Straße* in den dortigen Graben führt.

Zur Entlastung des Abwassernetzes ist das zukünftige Abwasser aus dem geplanten Baugebiet **im Trennsystem** abzuleiten.

Schmutzwasseranfall

Nach derzeitigem Planstand sind in den Teilgebieten 2 und 3 insgesamt 20 Wohneinheiten vorgesehen. Unter der überschläglichen Annahme, dass je Wohneinheit 2 -3 Personen Wohnen werden, liegt der zu erwartende Schmutzwasseranfall bei einem Ansatz 5 l/1000 E bei ca. 0,2 – 0,3 l/s. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Hotels/Cafe's in ähnlicher Größenordnung lag. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das anfallende Schmutzwasser über die bestehende Schmutzwasserleitung DN 200 abgeleitet werden.

Regenwasseranfall

Der zu erwartende Regenwasseranfall aus der zukünftigen Bebauung einschließlich der Erschließungs- und Stellplatzflächen liegt gegenüber der bisherigen Nutzung höher.

Zur sicheren Ableitung des Regenwassers ist für den Streckenabschnitt zwischen der geplanten Einleitungsstelle und dem Auslauf der in der *Kaiser-Heinrich-Straße* verlaufenden Regenwasserleitung in den Graben die Leistungsfähigkeit des entsprechend dem DWA-Regelwerk (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu berechnen. Die maßgeblichen Regenreihen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Für den zu erwartenden Regenwasseranfall für das Plangebiet und dessen Ableitung wurde durch das Büro Intium Dipl.-Ing. Wegner, Melsungen eine hydraulische Berechnung vorgenommen, die dem Tiefbauamt der Stadt Fritzlar vorgelegt wurde.

Die neuen Gebäude und Verkehrsflächen werden im Trennsystem entwässert. Zur Entlastung des öffentlichen Regenwasserkanals im Eckerichsweg wird im Planbereich eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Ein Regenrückhaltebecken ist für den vorliegenden Fall nach Regelwerk für ein 2-jährliches Regenereignis zu bemessen. Aufgrund der geringen hydraulischen Kapazität des weiterführenden Kanals wurde im vorliegenden Fall das Sicherheitsniveau erhöht und die Rückhaltung für ein 10-jährliches Regenereignis bemessen. Die Bemessung nach DWA A 117 ergibt ein erforderliches Speichervolumen von 23 m³ bei einem konstanten Drosselabfluss von 1,1 l/s. Die Notentlastung erfolgt in das eigene Grundstücksgelände.

Zur Minimierung des Oberflächenwassers sind nach derzeitigem Stand der Planung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Extensiv begrünte Flachdächer im Teilgebiet 3 (Entlastung des Kanalnetzes durch Wasserspeicherung, Verdunstung und verzögertem Regenwasserabfluss)
- Mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte werden die Stellplätze und Fahrstreifen durch Rasengittersteine befestigt.
- Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem TG 3 wird einer naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage zugeführt.
- Zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Randbereiche werden die Randbegrenzungen mit breiten Fugen versehen.
- Die Stellplätze werden nur auf einer Tiefe von 4,5 m befestigt. Der restliche Stellplatzraum von 0,5 m wird als Grünfläche angelegt.

Behälterstandplatz

Aufgrund der geplanten Erschließung wird davon ausgegangen, dass Müllfahrzeuge den Planbereich nicht befahren werden. Für Abfallbehälter und Sperrmüll ist daher eine entsprechende Fläche im südlichen Bereich der Mischgebietsfläche (TG 1) anzulegen.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet umfasst 3 Teilgebiete (TG), die wie folgt festgesetzt werden:

TG 1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

TG 2 + 3 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

▪ Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

▪ Mischgebiet

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf:

TG 1 + 2	0,30
TG 3	0,25

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine

Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 65% zugelassen.

4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf:

TG 1 + 2	0,60
TG 3	0,50

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf: **II**

Dachgeschosse im Bereich des TG 2 dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden. Ein Geschoss mit mindestens einer geeigneten Dachfläche ist nach § 2 Abs.5 Satz 6 ein **Dachgeschoss**.

4.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal **zulässige Firsthöhe** (FH) der Hauptgebäude in Meter über NN festgesetzt. Entsprechend der topographischen Verhältnisse und zur Einbindung in das Umfeld wird für die überbaubaren Flächen in den TG 1 – 3 folgende **maximal zulässige Firsthöhe** (FH) wie folgt festgesetzt:

TG 1 = 242,50 m NN **TG 2** = 242,00 m NN **TG 3** = 237,50 m NN

Die festgesetzte Firsthöhe für das TG 1 entspricht dem vorhandenen Hauptgebäude. Im TG 2 werden Firsthöhen von ca. 11,00 m und im TG 3 Firsthöhen von ca. 7,00 m zugelassen.

Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen wird in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen nicht überschreiten.

4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.3.3 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 2a BauGB

Zur Realisierung von Stellplätzen im Grenzbereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2a eine Festsetzung aufgenommen, die eine abweichende Ausführung ermöglicht. Demnach wird gemäß § 9 (1) 2a BauGB für Stellplätze eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze uneingeschränkt zugelassen. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Zur Abschirmung von Parkplatzflächen im Grenzbereich ist jedoch ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche auszubilden und mit einer max. 1,1 m hohen Einfriedungshecke zu bepflanzen.

4.3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb der **nicht überbaubaren Flächen** werden pro Grundstück Nebenanlagen gemäß. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² zugelassen.

4.3.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsfläche wird die zulässige Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) wie folgt begrenzt:

Teilgebiet 2: 8 WE

Teilgebiet 3: 12 WE

Für das Teilgebiet 1 wird auf die Festsetzung einer Wohnungsanzahl verzichtet. Ziel ist die Beibehaltung der bisherigen Nutzung der bestehenden Gebäudeeinheit als Hotel und Cafe.

Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer gebietsverträglichen Entwicklung verfolgt. Mit der Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude soll eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Zur Erschließung der Teilgebiete 1 und 2 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die geplante Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ dargestellt. Die 5,25 m breite Zufahrtsfläche beinhaltet Schrammbordflächen und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

4.5 Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser der Anlagen und Einrichtungen aus den Teilgebieten 2 und 3 ist im Trennsystem abzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist einer grundstücksbezogenen Regenrückhalteanlage zuzuführen. Erforderliche Anlagen zum Schutz vor möglichen Verunreinigungen sind in die Anlage zu integrieren.

Zur Regelung der Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal ist die Anlage mit einem konstanten Drosselabfluss von 1,1 l/s zu versehen.

4.6 Flächen für Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die Flächen für Stellplätze (St) mit ihren Zufahrten werden den geplanten bzw. bestehenden Nutzungen in Teilgebietsflächen 1 – 3 zugeordnet.

Außerhalb der festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

4.7 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 23 und 24 BauGB

Die Stadt Fritzlar verfolgt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung das Ziel durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben eine klimaeffiziente und ökologische Siedlungsentwicklung zu betreiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung zur Entwicklung des Areals stehen die Neubauten mit ihrem Bedarf an Strom und Wärme als energetischer Hauptabnehmer im Fokus klimarelevanter Überlegungen. Hierzu besteht ein weithin anerkannter politischer und wissenschaftlicher Konsens, dass der Eintrag von klimarelevanten Gasen in die Atmosphäre zum Schutze des Klimas und Umwelt nachhaltig reduziert werden muss. In diesem Zusammenhang ergibt sich für die geplanten Gebäude ein Handlungsbedarf im Bereich der Art und Weise der Bereitstellung von Energie- und Wärmeversorgung sowie im Kontext einer energieeffizienten Ausnutzung.

Zur Absicherung der klimaeffizienten Ziele ist im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung vorgegeben, dass die zu errichtenden Gebäude den Anforderungen des KfW Effizienzhauses 55 entsprechen. Das KfW Effizienzhaus 55 ist ein Gebäude mit besonders niedrigem Energieverbrauch. Der Bau- und Sanierungsstandard wurde von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) definiert.

Des Weiteren sind zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) oder anderer erneuerbarer Energieträger (z.B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren. Detaillierte Regelungen zur Umsetzung können planungsrechtlich nicht vorgeschrieben werden und sind in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fritzlar und dem Vorhabenträger aufzunehmen, damit die Grundstückseigentümer über den Kaufvertrag entsprechend verpflichtet werden. Die Bauherrschaft hat im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Fritzlar den Energie- und Wärmeschutznachweis vorzulegen, in dem die Anforderungen Berücksichtigung finden.

Diese Festsetzungen tragen nach Art und Umfang dazu bei, dass auf den Flächen des Geltungsbereiches ein klimaeffizientes und ökologisches Areal entsteht, welches im Interesse des Allgemeinwohls zu einer Verminderung des Energiebedarfs und der Schadstoffemissionen beitragen wird und zu einer zusätzlichen Aufwertung des Standortes führt.

Zur Erfüllung der energetischen Auflagen werden jedoch bauliche und technische Maßnahmen erforderlich, die einen investiven Mehraufwand erfordern. Auf Grund der zu erwartenden Energiekosteneinsparungen erscheinen diese jedoch zumutbar.

4.8 Förderung der Sonnenenergienutzung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen vorzusehen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO₂-Einsparung erreicht wird.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teil der Dachfläche nach Norden (Nordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Die festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Sie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Energieversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

4.9 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung im Plangebiet beitragen. Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten dient der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen.

In der Gehölzliste (siehe Empfehlungen/ Hinweise „Ziffer 6.4“) werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

4.9.1 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Darüber hinaus sind innerhalb der Teilgebiete 1 – 3 Laubbäume in folgender Anzahl zu pflanzen: TG 1 - 5 St. TG 2 – 6 St. TG 3 – 17 St.

Einfriedungen

Einfriedungen zum *Eckerichsweg* sind nur durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,8 m hohe Laubhecke zulässig. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Bei Einfriedungshecken entlang von Straßenverkehrsflächen sind Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten.

Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Eine Gestaltung von Gärten mit hoher Versiegelung ist als kritisch zu werten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/Kiesbette) unzulässig.

Gemäß § 8 HBO sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen auszubilden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die HBO macht hierbei keine Angaben über die Ausgestaltung der Grünflächen. Den Eigentümern wird es insofern überlassen, ob sie die Freiflächen mit Rasen, Gehölzen, Zier- oder Nutzpflanzen gestalten. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen werden allenfalls dann zu den Grünflächen gerechnet, wenn sie nur eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Der Paragraph ist als grundsätzliche Forderung und insofern eher als „Auffangnorm“ zu verstehen, wenn andere Regelungen nicht greifen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Schotterflächen (spätestens jedoch in der Kombination mit einer wasserundurchlässigen Folie) können in der Regel als bauliche Anlagen bewertet werden. Die Anrechnung dieser gestalterischen Schotterflächen ist nach der BauNVO bereits geltendes Recht, wird jedoch aufgrund der Verfahrensfreiheit der Baumaßnahme nicht weiter in die Berechnungen der Versiegelungen einbezogen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Durchführung

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dächer, Gebäudegestaltung

5.1.1 Dachneigung

Die Dachneigung von **Hauptgebäuden** ist wie folgt zulässig:

TG 1: 5 - 55°

TG 2: 25 - 35°

TG 3: 5 – 15° **Ausbildung nur als Gründach**

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.

Zulässigkeit von Kniestöcken:

Im Bereich der Teilgebietsfläche 2 sind **Kniestöcke unzulässig**. Die Fußpfette der Dachkonstruktion ist direkt auf die Rohdecke des letzten Obergeschosses im Bereich der Außenwand aufzusetzen.

Dachneigungen unter 15° sind zulässig, sofern diese vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt sind.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

5.1.2 Dachgestaltung

Das Gebiet wird weitgehend durch eine homogene Dachlandschaft bestimmt, die bislang zu keiner nachhaltigen Störung des Ortsbildes geführt hat. Zur Wahrung ästhetischer Belange und einer positiven Gestaltungspflege wird eine Begrenzung der zulässigen Grundfarbe für Dacheindeckungen auf die Grundtöne rot, dunkelbraun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen.

5.1.3 Äußere Gebäudegestaltung

Für **Gebäudeaußenwandflächen** werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen: Putz, Naturstein, Klinker, Holz, Glas.

Für **Wandverkleidungen** werden folgende Materialien zugelassen: Holz, Schindeln, Schiefer, Schieferersatz, Ziegelbehang, Kupferbleche, Stehfalzbleche.

5.1.4 Dachaufbauten

Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Der First bzw. der Übergang zur Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens zwei Ziegellängen (ca. 0,60 m) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Dachaufbauten müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m und in ihrer Summe 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau muss mindestens 2,00 m betragen.

5.2 Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze

Stellplatzsatzung

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlar“ anzuordnen.

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben.

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

5.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser (Regenwasser) aus den **Teilgebieten 2 und 3** ist in eine grundstücksbezogene Regenrückhalteanlage einzuleiten. Überlaufende Wassermengen sind über einen Drosselabfluss in das Abwassernetz (Regenwasserkanal) zu leiten.

5.4 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Mit Ausnahme von Stellplatzflächen für Behinderte sind Stellplätze im Bereich der Teilgebietsflächen 2 und 3 mit einem Rasengitterstein zu befestigen. Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

6. Hinweise

6.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

6.3 Verwertung von Erdaushub

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

6.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides (Spitzahorn) | - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Fraxinus excelsior (Esche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |

Bäume, (Säulenform)

- | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) | - Acer rubrum (Rot-Ahorn) | |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) | - Fagus sylvatica (Säulen-Buche) | - Quercus robur (Säulen-Eiche) |

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Corylus colurna* (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn) | | - Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Pyrus communis (Holzbirne) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | | |

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- | | | |
|---|--|--|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Buddlejia davidii* (Schmetterlingsflieder) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Cornus sanguinea (Hartriegel) | - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn) |
| - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | - Ligustrum vulgare* (Liguster) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus spinosa (Schlehe) | - Pyrus communis (Wildbirne) |
| - Rhamnus frangula (Faulbaum) | - Rubus idaeus (Himbeere) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Rosa rubiginosa (Weinrose) | - Salix caprea (Salweide) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Sorbus torminalis (Eisbeere) | - Taxus baccata (Eibe) |
| - Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Wasserschneeball) | |

Schling- und Rankpflanzen

- | | | |
|---|---|--|
| - Aristolochia durior (Pfeifenwinde) | - Campsis radicans (Trompetenblume) | - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) |
| - Hedera helix (Efeu) | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Lonicera periclymenum (Geißblatt) |
| - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier) | - Polygonum aubertii (Knöterich) | - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) |
| - Wisteria sinensis (Blauregen) | | |

6.5 Lärmimmissionen durch Liegenschaften der Bundeswehr in Fritzlar

Von den Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen, sowie bei der Georg-Friedrich Kaserne der Bundeswehr auf dem 'Heeresflugplatz Fritzlar' (mindestens) ist von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts auszugehen.

Ferner ist davon auszugehen,

- dass von der Georg-Friedrich Kaserne auf dem 'Heeresflugplatz Fritzlar' tags und nachts insbesondere bei der Durchführung von Verbindungs-/ Erkundungs- und Instrumentenanflugverfahren Lärmemissionen ausgehen,
- dass von der Standort-Schießanlage Fritzlar/Kalbsburg tags und nachts Lärmemissionen in Form von Schieß-Lärm (Schieß-Geräusche) ausgehen und
- dass von dem Standortübungsplatz Fritzlar/Hellenwarte tags und nachts Lärmemissionen durch den Manöver-/Übungsbetrieb der Bundeswehr ausgehen.

6.6 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- **Bebauungsplanes Nr. 8**
(Genehmigungsverfügung vom 10.05.1968 durch den Regierungspräsident Kassel)
- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8** (rechtskräftig seit dem 15.09.1972)

Umweltbezogene Informationen

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Fritzlar das Verfahren gem. § 13a BauGB an.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen.

Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage.

Die Teilgebietsfläche 1 ist durch Bebauung und Erschließung stark versiegelt. Auf der Teilfläche liegt das Hauptgebäude des ehemaligen Hotel Garni & Parkcafé. Darüber hinaus wurden mehrere Nebengebäude errichtet sowie befestigte Erschließungswege und Terrassenbereiche angelegt. Der gestaltete Freiraum mit seinen intensiv genutzten Rasenflächen sowie Beet- und Zierflächenbereichen diente Besuchern und Übernachtungsgästen als Aufenthalts- und Erholungsraum.



Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand in den Teilgebietsflächen 1 bis 3 wurde im Februar 2021 gerodet. Die Flächen sind freigeräumt. Für die Rodungsarbeiten liegt eine entsprechende Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises vor, die auch die Fällarbeiten begleitet hat.

Ein Großteil des rückwärtigen Baumbestandes war von Käfern befallen und dementsprechend geschädigt bzw. bereits abgestorben.

Im Rahmen der Freilegungen wurden auch Gegenstände von den Grundstücken entfernt (Spielgeräte, Ausstattungsgegenstände, Zaunanlagen).

Mit Ausnahme einiger Ziersträucher, die sich im südlichen Bereich des Hauptgebäudes befinden, sind ansonsten keine Baum- und Gehölzbestände mehr zu verzeichnen. Bei dem überwiegenden Teil der Ziersträucher handelt es sich um standortfremde, nicht heimische Arten. Die Entwicklungsfläche ist allseitig eingefriedet. Die Erschließung der Planfläche erfolgt über den *Eckerichsweg*.

Umfeld Planbereich

Die Baugebietsausweisung erfolgt im Bereich der bebauten Ortslage, die in diesem Abschnitt durch Wohngebiete gekennzeichnet wird. Aus Sicht der Siedlungsplanung handelt es sich um eine innerörtliche Baulücke.

Das Umfeld wird durch eine offene Bauweise geprägt. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

2. Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Der Planbereich wird über den *Eckerichsweg* erschlossen. Der zukünftige Anliegerverkehr der geplanten Wohnbebauung hat auf angrenzende Wohnbereiche keine nachhaltigen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens, das sich aus dem quartiersbezogenen Anliegerverkehr ergibt, ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Neubaufäche keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich in geringem Umfang aus dem Anliegerverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen, wobei nachhaltige Belastungen ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

▪ Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche sowie während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Grundwassergefährdungen sind nicht zu erwarten.

Erkenntnisse über Bereiche mit **Altablagerungen** liegen nicht vor.

Darstellung der Auswirkungen

Im Bereich der Teilgebietsfläche 1 bestehen durch Bebauung und Erschließung Flächenversiegelungen. Infolge der geplanten Neuausrichtung des Planbereichs erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes.

Aufgrund des bestehenden relativ ebenen Geländeprofiles ist davon auszugehen, dass Geländemodellierungen nur in geringem Umfang erforderlich werden.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Wirkungen der Realisierung der planerischen Nutzung zu berücksichtigen:

- Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb, die Baustelleneinrichtung und das Lagern von Baumaterial und der Baustraße
- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude-, Wege- und Straßenflächen
- Bodenbewegungen
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Maschinen

Entsprechend des festgesetzten Nutzungsbereichs erfolgt eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen. Dadurch ergeben sich auf den betroffenen Flächen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Die natürliche Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) gehen auf einer Teilfläche verloren.

Im Bereich der umgrenzten Entwicklungsfläche wird eine Bebauung mit entsprechenden Freiraumanteilen angestrebt. Flächenversiegelungen beschränken sich auf private Bautätigkeiten.

Der Planung liegt ein flächensparender Planentwurf zugrunde, wodurch Bodenversiegelungen minimiert werden. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleiben zukünftig Freiflächenanteile, die einer äußerst geringen Bodenbelastung ausgesetzt sind.

Die privaten Gartenflächen werden je nach Ausstattung strukturarm bis strukturreich ausgebildet.

Ein Teil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann über die Randbereiche und/oder durch entsprechende wasserdurchlässige Befestigungen dem Boden zugeführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, das einer örtlichen Versickerung oder Verwertung (z.B. Gartenbewässerung) nicht zugeführt werden kann, geht dem lokalen Haushalt verloren.

Um hieraus entstehende erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden private Stellplatz- und Erschließungsflächen versickerungsfähig gestaltet. Für private Erschließungsflächen werden Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zugelassen.

Zur Herstellung der Standsicherheit von baulichen Anlagen kommt es auch unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer starken Verdichtung. Außerdem kommt es durch den notwendigen Bodenaufbau von mindestens 30 cm zum Verlust des Oberbodens, wodurch das Wasserrückhaltevermögen des Bodens in den versiegelten und verdichteten Bereichen stark eingeschränkt wird.

Der Grad der Beeinträchtigung auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und des Flächenumfangs der möglichen Bebauung und Flächenbefestigungen als gering einzustufen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Geländemodellierungen in geringem Umfang zu erwarten. Die geplanten Gebäude können unter Berücksichtigung des Geländereiefs gebietsverträglich in das Gelände eingefügt werden, sodass nachhaltige Eingriffe in das vorhandene Geländeprofil unterbleiben.

Bodenbewegungen und Bodeneingriffe beschränken sich auf die einzelnen Baumaßnahmen. Bauliche Eingriffe erfolgen überwiegend in der oberen Bodenschicht und sind daher als oberflächennah zu werten.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit von Gebäude- und Erschließungsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten privaten Freiräume sowie der geplanten Grünflächen sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölzflächen wird die Bodenschicht zukünftig durchwurzelt, wodurch Eingriffe minimiert werden.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge diese Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind dann zu erwarten, wenn sie überbaut oder auf ähnlicher Weise beeinträchtigt werden. Der Verlust von offenem Boden ist dabei nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Während der Bauphase werden die Flächen aufgrund des Baustellenverkehrs und der Lagerflächen verdichtet. Die Druckbelastung durch Befahren und Lagern führt dabei zu Beeinträchtigungen der Bodenfauna. Durch Versiegelung und Verdichtung nimmt die Eignung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ab. Außerdem wird seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen eingeschränkt und die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, wird eingeschränkt. Aufgrund des frostfreien Aufbaus und der Abtragung für die privaten Erschließungsflächen wird die Bodenfunktion in den betroffenen Bereichen erheblich beeinträchtigt. Zu einer erheblich erhöhten Bodenverunreinigung durch die zukünftigen Nutzungen wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kommen.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation

Ein Ausgleich kann in der Regel nur durch Entsiegelung von befestigten Flächen erfolgen, was in dem vorliegenden Fall nicht möglich ist.

Durch Minimierung des Erschließungsaufwandes und Begrenzung der Überbaubarkeit werden der Flächenverbrauch und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf das Erforderliche reduziert. Der gewählte Standort ermöglicht eine bodenschonende Erschließung und Bebauung. Die Ausweisung zusätzlicher Baustraßen wird nicht notwendig.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß der geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bautätigkeiten auf den jeweiligen Baugrundstücken Baumaterialien und Baugeräte gelagert werden. Nach Beendigung der Bautätigkeiten werden die temporär beanspruchten Flächen geräumt. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Grundstücksbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Die besteht keine Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen.

Zur Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- **Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen**
Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial).
- **Sicherung der zu bepflanzen Bodenflächen**
Später zu bepflanzen Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) sind zu beachten.
- **Sicherung der außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche**
Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphasen vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.
- **Beschränkung des Arbeitsraumes**
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Arbeitsraum sich auf das Plangebiet beschränkt und nicht in die umliegenden Bereiche eingegriffen wird. Nach dem Rückbau ist der Boden temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen und der Baustreifen zur Minderung baubedingter Bodenverdichtung tiefgründig zu lockern.
- **Lagerung von Boden**
Der Oberboden ist in Form von nicht zu befahrenden Bodenmieten zu lagern. Dadurch wird eine Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht. Boden- und Biotopbeeinträchtigungen können während der Bauzeit gemindert werden. Eine Lagerung auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden. Zudem sind zu wertvollen Vegetationsstrukturen bei der Anlage von Bodenmieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten.

Zusammenfassung

Bei der Auswahl des Plangebietes wurde neben siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch auf die Beschaffenheit und Ausprägung des Bodens wie folgt berücksichtigt:

- Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden.
- Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, zum Beispiel Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extreme Trockenheit, sind nicht betroffen.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Entsprechend dem Nutzungszweck werden Geländemodellierungen in sehr geringem Umfang erforderlich.

Zur Herstellung der Gebäude – und Erschließungsflächen muss durch Bodenab- und -auftrag eine waagerechte Fläche geschaffen werden. Der Eingriff in das Bodenrelief ist jedoch sehr gering und auf den Standort der Gebäude- und Betriebsflächen beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Naturhaushaltfaktor treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. seltene Bodentypen, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar. Die Flächenausweisung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge.

Unter der Voraussetzung, dass private Erschließungs- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten versickerungsfähig gestaltet werden, werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

▪ **Grundwasser**

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen.

Die Planfläche tangiert die Schutzzone IV des zu Gunsten der Stadt Bad Wildungen festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS) für die staatlich anerkannten "Heilquellen der Stadt Bad Wildungen.

Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels durch die Einleitung des Niederschlagswassers in das Trennsystem ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens sowie bestehender Flächenversiegelungen besteht bereits eine eingeschränkte Durchlässigkeit sowie ein verringerter direkter Zufluss des Niederschlagswassers zum Grundwasser.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst Freiflächen, von denen in geringem Umfang eine bodennahe Kaltluftentwicklung ausgeht. Diese trägt zur Durchlüftung des Raumes bei. Die geplante Bebauung beeinflusst die örtliche Kaltluftentwicklung. Aufgrund der beanspruchten Flächengröße und des begrenzten Entwicklungsumfangs sind die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich jedoch von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen.

Zukünftige unbebaute Grünflächen mit Gehölzflächen und Baumpflanzungen sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei.

Die Grün- und unbefestigten Freiflächen sowie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes. Zur Förderung regenerativer Energien wird daher die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren empfohlen.

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

2.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vorhandene Biotoptypen

Gärtnerisch gepflegte Anlagen

Die Freiflächen des ehemaligen Hotel Garni & Parkcafés sind arten- und strukturarm ausgebildet. Die Flächen beinhalten befestigte Wege- und Terrassenflächen.

Der vorhandene Baumbestand wurde mit entsprechender Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vollständig beseitigt. Wurzelstöcke und Schnittgut wurden beseitigt.

Befestigte Flächen

Durch Bebauung und Erschließung vollständig versiegelte Flächen.

Bewertung

Der Freiraum ist arten- und strukturarm ausgebildet. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Tiere

Die innerorts gelegene Freifläche wird durch die vorhandene Bebauung begrenzt und somit durch bestehende Strukturen und Nutzungen stark beeinflusst. Die Planfläche ist allseitig durch Zaunanlagen oder hohe Mauern eingefriedet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage bestehen keine Vernetzungen zum Außenbereich oder zu zusammenhängenden Biotopflächen, so dass keine entsprechenden Wechselbeziehungen für bodengebundene Tierarten vorhanden sind.

Die Planbereichsfläche umfasst einen bislang intensiv genutzten Freiraum. Durch Nutzung und Unterhaltung sind Entwicklungsmöglichkeiten für Flora und Fauna stark eingeschränkt. Die innerorts gelegene Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm und hat für die Fauna nur eine geringere Bedeutung. Die beanspruchte bildet einen Teilraum einer stadtnahen Kulturlandschaft.

Bewertung

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Im Planbereich sowie in der näheren Umgebung ist mit keiner erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung zu rechnen. Hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird die Fläche eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen.

3. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
5.733,00				
Gebäudeflächen	425,00	7,41%	0,00	0,00%
Garten-, Freizeit- und Erholungsflächen	5.308,00	92,59%	0,00	0,00%
Private Erschließungsstraße	0,00	0,00%	287,09	5,01%
Mischgebietsfläche (MI), überbaubar gem. GRZ I	0,00	0,00%	540,14	9,42%
Mischgebietsfläche (MI), überbaubar gem. GRZ II	0,00	0,00%	351,09	6,12%
davon Stellplatzflächen im Bereich der MI-Fläche: ca. 316,50 m ²				
Mischgebietsfreifläche	0,00	0,00%	912,29	15,91%
Wohnbaufläche (WA), überbaubar gem. GRZ I	0,00	0,00%	962,15	16,78%
Wohnbaufläche (WA), überbaubar gem. GRZ II	0,00	0,00%	625,40	10,91%
davon Stellplatzflächen im Bereich der WA-Fläche: ca. 531,60 m ²				
Wohngebietsfreifläche	0,00	0,00%	2.054,84	35,84%
Summe	5.733,00	100,00%	5.733,00	100,00%

Aufgestellt am 17.12.2021 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
 Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
 Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de