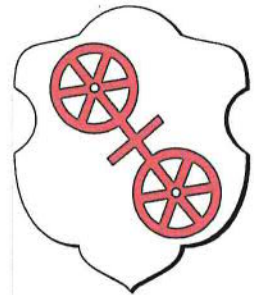


Stadt Fritzlar
Schwalm-Eder-Kreis



Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum

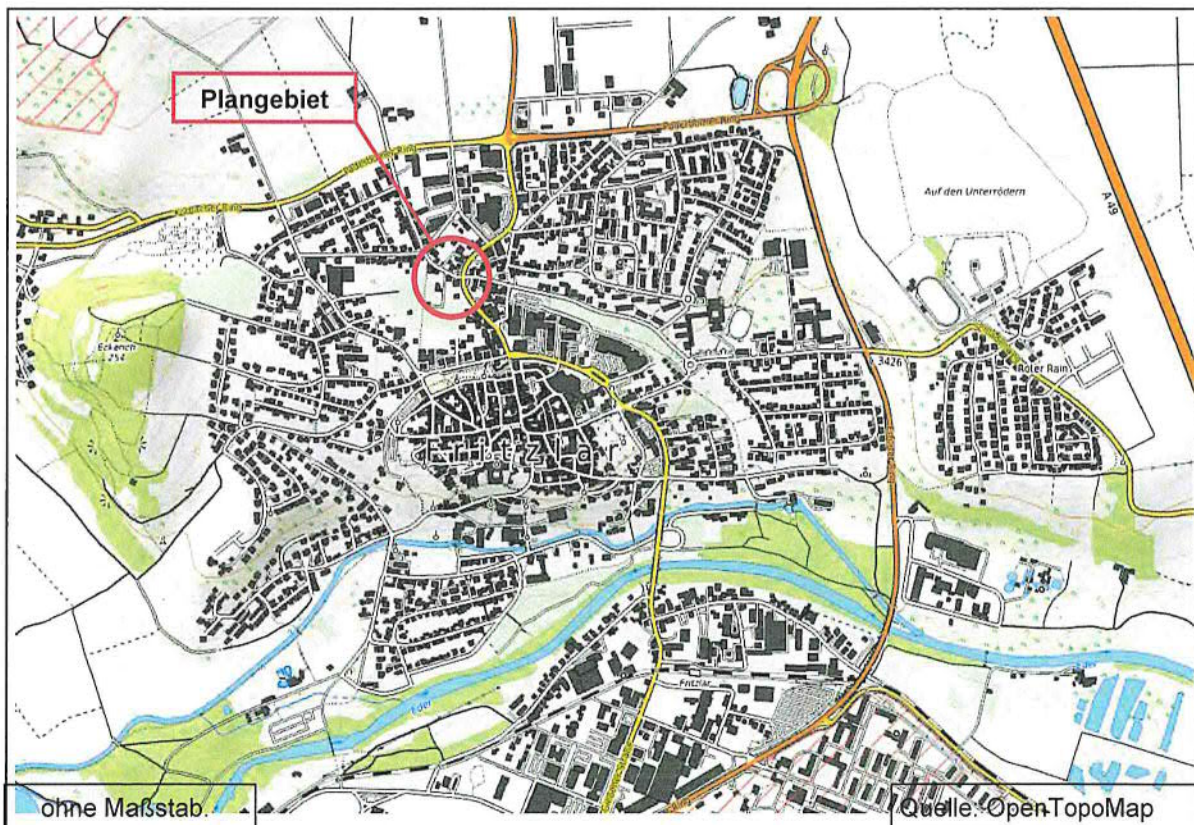
**Bebauungsplan Nr. 53
,Hellenweg 9 und 9a‘**

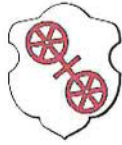
Erarbeitet im Auftrag der
Stadt Fritzlar

November 2022

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de



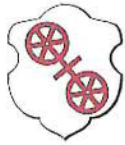


Inhaltsverzeichnis

1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
2	Veranlassung der Planung	2
3	Planerische Grundlagen und Verfahren	3
4	Bestandsbeschreibung	4
5	Geplante Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte	6
6	Auswirkungen der Planung	10
7	Hinweise	12

Anhang:

Anhang I:	Pflanzliste zur Begrünung des Plangebietes	I
Anhang II:	Bestandsplan	II
Anhang III:	Planvorhaben	III



1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Hellenweg 9 und 9a“ befindet im innerstädtischen Bereich der Stadt Fritzlar. Fritzlar liegt im Schwalm-Eder-Kreis, etwa 25 km südwestlich von Kassel. Die Geschichte der Stadt Fritzlar geht auf eine Kirchen- und Klostergründung durch Bonifatius im Jahr 724 zurück. Die Kleinstadt hat besonders in der Kernstadt ihren mittelalterlichen Charakter beibehalten und erhält dadurch eine kulturhistorische Bedeutung. Fritzlar hat insgesamt 11 Stadtteile inkl. der Kernstadt und 14.733 Einwohner (Dez. 2019).

Verkehrsgünstig gelegen, wird die Stadt auf ihrer offiziellen Homepage als Wohn- und Schulstandort beschrieben, die schnelle Verbindungen ins Umland aufweist. Die Autobahn A 49 tangiert die Kernstadt im Osten. Die Bundesstraße B 450 durchquert Fritzlar von Norden nach Süden.

Der unmittelbare Planbereich liegt in geringer Entfernung (ca. 400 m) nördlich der historischen Altstadt. Er wird im Norden vom „Hellenweg“, im Osten durch Bebauung, im Süden durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Fritzlarer Straße und im Westen durch die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Herbort-von-Fritzlar-Straße / Gartengäßchen“ begrenzt. Der Geltungsbereich bezieht sich auf zwei Flurstücke, die in Privatbesitz liegen. Es handelt sich um die Flurstücke 206 und 207, Flur 20, Gemarkung Fritzlar und hat eine Größe von ca. 1.650 m².

Naturräumlich befindet sich Fritzlar in der Westhessischen Senke, in der Teileinheit Fritzlarer Börde. Dabei handelt es sich um ein lößbedecktes, leicht hügeliges Becken mit besten Ackerböden. Der Untersuchungsraum liegt auf einer Höhe von ca. 225 m über NN.

2 Veranlassung der Planung

Der Vorhabenträger hat in Fritzlar über viele Jahre eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin geführt, die sich in einem abgeschlossenen Teil seines Wohnhauses befindet. Das Wohnhaus steht am Hellenweg, auf dem Flurstück 206. Im Hinblick auf seinen geplanten Ruhestand soll die Praxis einschließlich Wohnhaus in naher Zukunft veräußert werden. Der Arzt verfügt im rückwärtigen Bereich seines Besitzes über ein zweites Grundstück (Flurstück 207), auf welchem er nun ein Wohnhaus für sich und seine Familie errichten möchte.

Das Vorhaben trägt dazu bei, dass die medizinische Versorgung in Fritzlar auch in naher Zukunft aufrechterhalten bleibt. Die verkehrsgünstige Lage und die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung an der Kasseler Straße (ca. 100 m), führt dazu, dass der Standort gut angenommen wird.

Um die Zulässigkeit und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Baugenehmigung zu schaffen, ist gemäß Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Unterer Bauaufsichtsbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis ein Bebauungsplan aufzustellen, da es sich im vorliegenden Fall um eine Freifläche im rückwärtigen Bereich handelt, für welche über das Bauleitplanverfahren die Erschließung gesichert werden soll.



3 Planerische Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen des Geltungsbereichs als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ dargestellt. Die Stadt Fritzlar ist im Regionalplan dem Ordnungsraum Kassel zugeordnet und erfüllt Aufgaben eines Mittelzentrums. Im Textteil des Regionalplanes wird für diesen Ordnungsraum folgendes formuliert: »[...] Für den Ordnungsraum Kassel ist eine ordnungs- und entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption weiter zu verfolgen, die auf die nachdrückliche Sicherung bzw. Herbeiführung guter und gleichwertiger Lebens-, Wirtschafts- und Umweltbedingungen gerade in der Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum abzielt.« (Zitat: Regionalplan Nordhessen 2000, Textteil, Seite 21)

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird die Fläche des Geltungsbereichs ebenfalls als bebauter Bereich angegeben. Weder Bestands- noch Entwicklungskarte treffen Aussagen zur Fläche.

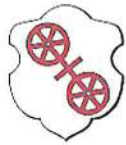
Der **Flächennutzungsplan der Stadt Fritzlar**, rechtskräftig am 15.03.2006, stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. D.h., im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wären die Flächen des Geltungsbereiches analog des westlich angrenzenden Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 44, „Herbort-von-Fritzlar-Straße / Gartengäßchen“ als Wohnbauflächen darzustellen.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgesetzten **Heilquellenschutzgebietes**, dem alt-Heilquellenschutzgebiet Bad Wildungen, Schutzzone IV. Der Verordnungstext ist beim Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, der Stadt Fritzlar und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz - Dez. 31.2 einzusehen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Hellenweg u und 9a“ in der Gemarkung Fritzlar beschlossen.

Das **aktuelle Bauleitplanverfahren** wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, I 674, durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind kleiner als 20.000 m². Der gesamte Geltungsbereich hat nur eine Größe von ca. 1.650 m². Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.



Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4 Bestandsbeschreibung

Die zwei betrachteten Grundstücke stellen sich als intensiv genutzter Hausgarten in der Innenstadt von Fritzlar dar, der als Einheit gestaltet ist. Bei einer Ortsbegehung Mitte Januar 2021 wurden nachfolgende Fotos erstellt, aus denen die Bestandssituation erkennbar ist.

Die Flächen verleihen einen parkartigen Eindruck. Unmittelbar am Hellenweg steht das villenartige, zweigeschossige Wohnhaus des Grundstücksbesitzers. An der Ostseite wurde vor Jahren ein Anbau mit Flachdach ergänzt, in dem sich eine Arztpraxis befindet. In Höhe des Wohnhauses ist das Grundstück durch eine etwa 2 m hohen Stützmauer begrenzt. Hier befinden sich ein Carport und ein Geräteschuppen. Zwischen Wohnhaus und Westseite des Grundstückes steht eine Garage mit Flachdach.



Abbildung 1: Wohnhaus, Praxisanbau und Carport an der Ostseite des Grundstückes

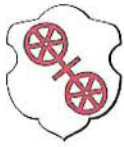


Abbildung 2: Carport und Geräteschuppen, Ansicht aus Richtung Garten

Das Grundstück ist im Westen und Süden von einer ca. 2,00 – 2,20 m hohen, geschnittenen Hainbuchenhecke eingefasst. Das Gartenbild wird von einer alten, rotlaubigen Buche (Höhe ca. 24 m, Kronendurchmesser ca. 13 m) und einem großen Folienteich (ca. 40 m²) geprägt. In den Randbereichen und an der Ostseite des Grundstückes wachsen Ziergehölze und Stauden. Punktuell sind Laubbäume vorhanden, die das Bild auflockern.



Abbildung 3: Garten im südlichen Grundstücksteil



Der Vorgarten des Wohnhauses wird durch eine ältere Hainbuche (Höhe ca. 14 m, Kronendurchmesser ca. 10 m), zwei jüngere Bäume und eine niedrige Sandsteinmauer geprägt.



Abbildung 4: Hainbuche im Vorgarten

5 Geplante Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Geltungsbereich entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt.

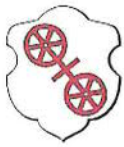
Gemäß BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind aus städtebaulichen Gründen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind die Nutzung Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Dem Wohnen soll grundsätzlich der Vorrang gegeben werden, wobei aufgrund der Größen der Flächen auch Kleinstgewerbe möglich und nach bisheriger Lesart des Gebiets auch zulässig sein sollen.



Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Schaffung von Wohnraum und gleichzeitig um die Erhaltung der Arztpraxis am Standort. Arztpraxen fallen nicht unter den oben aufgeführten Begriff der „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“. Ihre Zulässigkeit wird durch § 13 BauNVO begründet, wonach in einem Baugebiet nach § 4 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sind.

Für das **Maß der baulichen** Nutzung wurde einerseits das Planvorhaben des Investors, andererseits der Gebäudebestand auf dem nördlichen Grundstück sowie die Zulässigkeiten der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im gesamten Geltungsbereich kann beiden Aspekten Rechnung getragen werden. Der nördliche Bereich des Betrachtungsraumes ist im Bestand bereits relativ dicht bebaut. Im südlichen Bereich würde laut der Berechnung des Architekturbüros eine GRZ von 0,3 ausreichen. Eine Unterteilung der einzigen beiden Parzellen des vorliegenden Bebauungsplanes erscheint an dieser Stelle unverhältnismäßig. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 bleibt das Gesamtvorhaben im Rahmen des nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstwertes.

Das geplante Gebäude wird von geneigten Dächern umgeben und steht am Übergang zu den freien Flächen der „Sehrgärten“, die sich im Südwesten anschließen. Mit geneigten Dachformen sollen scharfkantige, hoch aufragende Fassaden an dieser Stelle vermieden werden, um einen ansprechenden Übergang in die Grünflächen zu erreichen. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll erreicht werden, dass nicht noch höhere Gebäude errichtet werden. Entsprechend dem Planvorhaben wird die Firsthöhe auf 10,0 m, Flachdachbauten mit 7,0 m festgelegt. Damit liegt man im Rahmen der umgebenden Bebauung, die vorwiegend zweigeschossig ist. Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wird die natürliche Geländehöhe vorgegeben, um auch zu einem späteren Zeitpunkt einen Anhaltspunkt zu haben.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird der Kleinteiligkeit der privaten Grundstücke entsprochen.

Gemäß den Standards der Stadt Fritzlar sollen die potentiellen klimatischen Auswirkungen durch die Nutzung von entsprechend gedämmten Häusern und der Nutzung von Solarenergie minimiert werden. Zu errichtende Gebäude müssen mindestens den Anforderungen des KfW Effizienzhauses 55 entsprechen und es sind mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen mit Solarkollektoren auszustatten. Die Nachweise sind im Bauantragsverfahren zu erbringen. Zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) oder andere erneuerbare Energieträger (z. B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und deren Gestaltung wird auf die rechtskräftige „Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlar“ aus dem Jahr 2019 verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Erhaltung der Hainbuchenhecke an der Westseite des Geltungsbereiches, entlang des Gartengäßchens. Mit dieser Festsetzung soll der



besondere Charakter dieser wichtigen Wegeverbindung in Richtung Altstadt erhalten bleiben. Außerdem kann dadurch die Lebensraumfunktion, die diese relativ breite, dichte und hohe Hecke (in geschnittenem Zustand ca. 1 m breit, ca. 2,0 - 2,20 m hoch) erfüllt, langfristig erhalten bleiben. Außerdem wurde die vorhandene Buche auf dem Grundstück 206 als erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt. Mit seiner Größe hat der Baum eine ortsbildprägende Bedeutung und dient somit der Wohlfahrtswirkung im Plangebiet. Durch sein Alter stellt er außerdem für eine sehr große Anzahl an Tieren, insbesondere für Vögel und Insekten ein wichtiges Lebensraumangebot dar.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen beschränken sich auf eine Festsetzung für Anpflanzungen und wurden aus ökologischen Gründen zur Förderung der Biodiversität aufgenommen. Damit soll langfristig eine gewisse Durchgrünung der innerstädtischen Grundstücke gewährleistet werden.

Aus Gründen des Artenschutzes enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die ggfs. zum Zeitpunkt des Baubeginns im Folienteich vorhandenen Molche einzusammeln und in einen adäquaten Lebensraum umzusiedeln.

5.1 Eingriffsregelung

Nach § 19 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 21 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

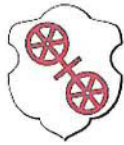
Durch die Anwendung des § 13 a BauGB gilt die Eingriffsregelung durch den bestehenden rechtskräftigen Plan als abgearbeitet.

Die tatsächliche Eingriffswirkung besteht in einer möglichen Bebauung. Teile der privaten Gartenflächen und der Folienteich gehen verloren.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden.

Mit der Beseitigung des Folienteiches geht ein potentieller Lebensraum für angepasste Tier- und Pflanzenarten verloren. Aufgrund seiner Größe und Ausbildung wäre es grundsätzlich möglich, dass sich hier Amphibien zum Abbläuen einfinden. Von Amphibienwanderungen im Umfeld des Plangebietes ist bisher nichts bekannt. Der Teich liegt in einer Art Insellage inmitten von Bebauung und umgeben von Straßen. Weitere Teiche in der Nähe des Grundstückes waren bei der Ortsbegehung im Januar 2021 und beim Blick auf das Luftbild nicht auszumachen. In einer Entfernung von 50 – 100 m zum Teich verlaufen Straßenzüge, wie der Hellenweg und die Bundesstraße B 450. Im Westen grenzt an das Gartengäßchen ein Baugebiet an, in welchem derzeit reger Baustellenbetrieb herrscht. Im Süden liegt der Parkplatz des Seniorenstifts St. Elisabeth. Die einzige Zuwanderungsmöglichkeit würde von Südwesten her bestehen. Hier finden sich jedoch keine waldartigen Strukturen, die außerhalb der Laichzeiten einen günstigen Rückzugsort für die adulten Amphibien während des Jahres bieten könnten. Vor diesem Hintergrund ist es daher relativ unwahrscheinlich, dass der Folienteich auf dem Grundstück 207 von Amphibien als Laichgewässer genutzt wird.

Allenfalls könnte sich der Teichmolch einfinden, der als Jahreslebensraum außerhalb der Laichzeit auch parkartige Gärten nutzt und bis in geschlossene Ortschaften vordringt. Um



dem Vermeidungsgebot des § 44 BNatSchG gerecht zu werden, müssen entsprechende Schutzmaßnahme vor Baubeginn durchgeführt werden.

Mit der Beseitigung des Teiches geht ein möglicher Lebensraum für wassergebundene Insekten, z.B. für Libellen verloren. In diesem Zusammenhang wird angeführt, dass es sich bei innerörtlich anzutreffenden Libellenarten in der Regel um euryöke Arten handelt, also Arten die nicht an einen besonderen Standort gebunden sind und somit auf andere Standorte in der Umgebung ausweichen könnten.

Aufgrund der guten Durchgrünung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ist mit Fledermäusen zu rechnen, die den Bereich der Sehgärten als Jagdgebiet nutzen. Da im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt der wesentlichsten Gehölzstrukturen enthalten sind, kann man davon ausgehen, dass Fledermäuse durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Ähnliches gilt für die Auswirkungen der Planung auf die Vogelwelt. Die als Brut- und Nahrungsraum für einheimische Vögel wesentlichen Strukturen des Gartens bleiben erhalten und können ihre Funktionen weiterhin erfüllen.

Die erforderliche Rodung einzelner Bäume auf dem südlichen Gartengrundstück stellt keine wesentliche Beeinträchtigung dar, weil die vorhandenen Schäden an den Bäumen so groß ausgebildet sind, dass entstandene Höhlungen aufgrund von eindringendem Regen / Schnee keine Bedeutung mehr für Höhlenbrüter o.a. Höhlenbewohner haben.

Die Rodung der Gehölze ist im Winterhalbjahr, unter Wahrung der Brut- und Setzzeiten gem. BNatSchG vorzunehmen.

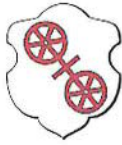
5.2 Erschließung

Verkehrerserschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgt primär über den „Hellenweg“. Dabei wird das nördliche Grundstück, wie bisher, unmittelbar vom Hellenweg aus erreichbar sein. Um die Erschließung des dahinter liegenden Grundstückes (Flurstück 207) zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Wegerecht festgesetzt, welches als Baulast im Grundbuch des vorderen Grundstückes (Flurstück 206) einzutragen ist.

Ver- und Entsorgung

Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Versorgungssituation nicht. Das südliche, neu bebaute Grundstück wird durch eine Erweiterung des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes angeschlossen. Alle notwendigen Zuleitungen erfolgen dabei über die Fläche, die im Bebauungsplan mit einem Geh-Fahr- Leitungsrecht belegt wird. Die erforderlichen grundbuchrechtlichen Voraussetzungen werden im Zuge des Grundstücksverkaufs vom Vorhabenträger geregelt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Anbindung eines zusätzlichen **Wohnhauses** handelt, sind in diesem Zusammenhang keine Einschränkungen der Versorgungssituation zu erwarten.



Die **Wasserversorgung** (Trink-, Brauch- und Löschwasser) wird durch eine Ergänzung des Leitungsnetzes gesichert.

Die **Abwasserentsorgung** und die Ableitung des Regenwassers werden über die bestehende Kanalisation der Stadt Fritzlar sichergestellt.

Die **Stromversorgung** und die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** sind über die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend der geltenden Bestimmungen des Schwalm-Eder-Kreises bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Baurechtliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzungsänderung eines Grundstückes ermöglicht werden, welches bisher als Garten genutzt wurde und sich am Rand von zusammenhängenden Freiflächen befindet, die das Quartier im Bereich der Straßen Hellenweg, Herbort-von-Fritzlar-Straße, Geismarstraße, Allee und Kasseler Straße (B 450) prägen. Auf der betreffenden Fläche kann zukünftig ein Wohnhaus errichtet werden.

Die Erschließungssituation wird über das nördliche Grundstück über den Hellenweg geregelt.

Der Grad der Ausnutzung der Flächen wird, entsprechend der vorhandenen Bebauung im nördlichen Bereich, auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt und mit GRZ 0,4 festgesetzt.

6.2 Landschaftspflegerische, naturschutzrechtliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich in gewissem Umfang zusätzliche Beeinträchtigungen des Gebiets, da Teilflächen des Geltungsbereiches für Bauflächen beansprucht werden.

Die Eingriffsregelung nach BauGB gilt gem. § 13 a BauGB als abgearbeitet. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG. Aspekte wie Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild werden nicht merklich stärker beeinträchtigt.

Durch den Erhalt der Hainbuchenhecke entlang des Gartengäßchens und der großen Buche auf dem nördlichen Grundstück werden die Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** auf ein Minimum begrenzt.

Die Auswirkungen auf **Boden und Wasserhaushalt** sind etwas größer, da für das geplante Wohnhaus Flächen überbaut und versiegelt werden dürfen. Für diesen Anteil gehen die Eigenschaften für den Boden verloren, die Grundwasserneubildungsrate wird entsprechend reduziert. Zur Minimierung der Auswirkungen sind Zufahrten und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Die Auswirkungen sind aufgrund der überschaubaren Flächengrößen nicht als erheblich zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das **Klima** sind sehr geringfügig und nur lokal, da das Gebiet aufgrund



der Umgebung gut mit Frischluft versorgt ist und aufgrund der Festsetzungen die Wärmeemissionen minimiert werden sollen.

Der **Artenschutz** ist unabhängig vom Planungs- und Baurecht zu beachten. D.h., sollten aktuell vorhandene Vegetationsstrukturen beseitigt werden, so ist dies unter Beachtung des Artenschutzes außerhalb der Brut und Setzzeit zu vollziehen. Da das Plangebiet vor dem Hintergrund des § 44 (5) BauGB zu bewerten ist, sind im Wesentlichen nur die besonders geschützten Arten zu betrachten. Im Kapitel 5 wird erläutert, dass aufgrund der innerstädtischen Lage nicht mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten zu rechnen ist. Negative Auswirkungen auf einheimische Vogelarten, mit denen im Plangebiet zu rechnen ist, sind nicht zu erwarten, da die wesentlichen Lebensraumstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben.

Die Flächen haben für die Allgemeinheit nur eine geringe Erholungseignung, da es sich um Privatgrund handelt. Daher ist durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form auch nicht mit Auswirkungen auf den **Menschen** zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

6.3 Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren, werden grünordnerische und gestalterische Festsetzungen getroffen, die die überwiegenden vorhandenen und wesentlichen Gehölze vor Ort erhalten, neue Gehölze sind anzupflanzen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen insbesondere auf den Boden und das Grundwasser durch Sicherung des Oberbodens und Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze festgesetzt.

6.4 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
WA – Allgemeines Wohngebiet		0,4 überbaubar max. 660 m ²	0,6 überbaubar max. 990	
Summe Plangebiet	1.650			100

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

6.5 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden aufgrund der Bauleitplanung nicht erforderlich.



7 Hinweise

Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Fritzlar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Altlasten, Bodenschutz

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Wasserschutzgebiet – nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgesetzten **Heilquellenschutzgebietes**, dem alt-Heilquellenschutzgebiet Bad Wildungen, Schutzzone IV. Der Verordnungstext ist beim Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg und beim Regierungspräsidium Kassel, Obere Wasserbehörde, einzusehen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erforderlich.

Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit gem. BNatSchG spätestens bis 28. Februar erfolgen und die potentiell im Plangebiet vorhandenen Amphibien durch Absammeln vor Beginn der Bauphase geschützt werden.



Anhang I

Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -*Juglans regia* in Frage. Die Verwendung von autochthonen Pflanzen ist anzustreben, die Verwendung von autochthonem Saatgut ist verpflichtend.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>	(auch geringere Qualitäten 2 xv)	

Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laev. Pauls Sc.</i>	Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

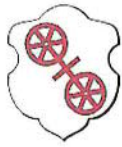
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		

Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		

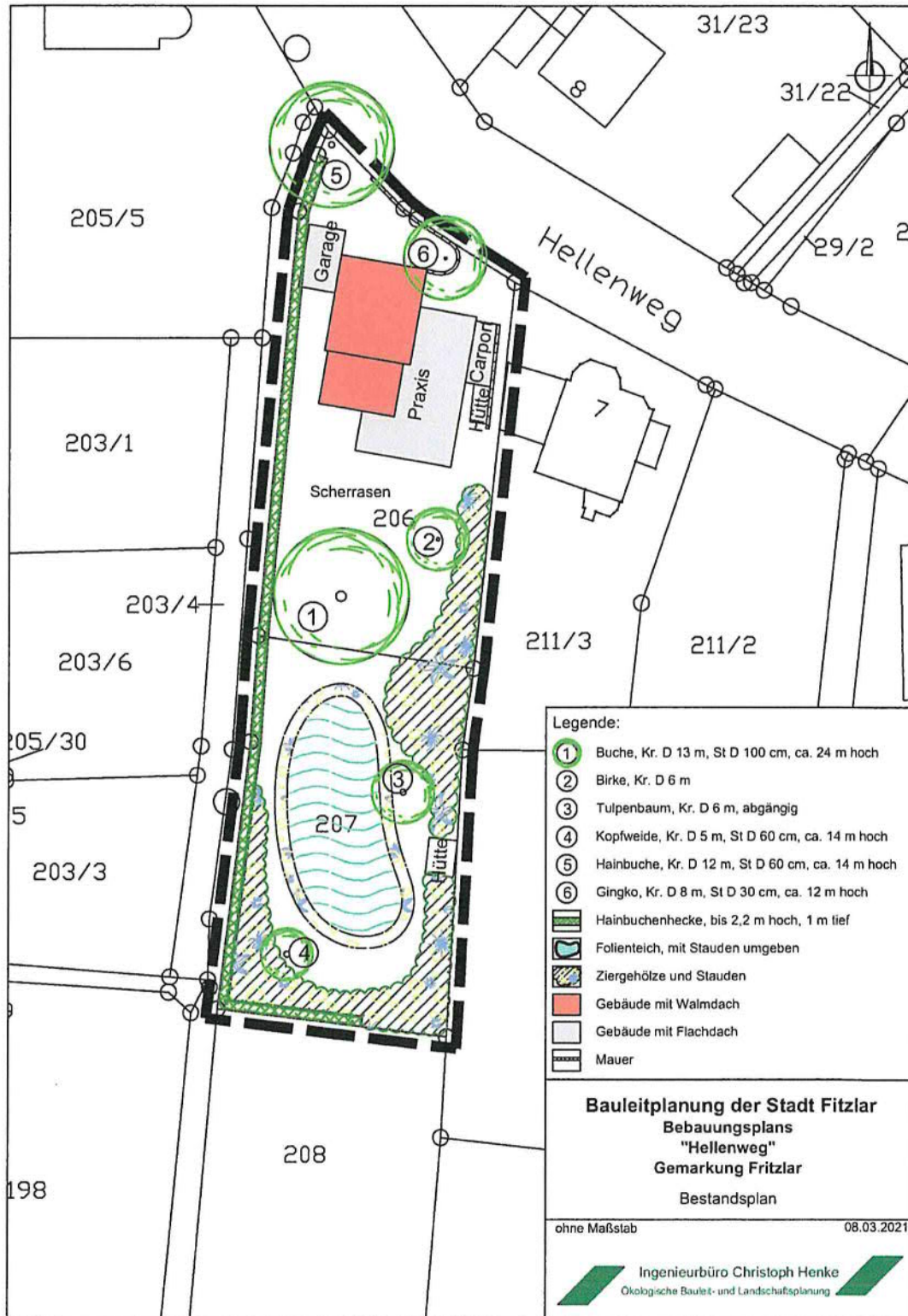
Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

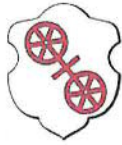
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i> (K)	Efeu	<i>Hedera helix</i>
Immergr. Geißbl.	<i>Lonicera henry</i> (K)	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i> (K)
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterwein (K)	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i> (K)	Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophy.</i> (K)
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclym.</i> (K)	Waldrebe	<i>Clematis montana rub.</i> (K)
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>		



Anhang II

Bestandsplan





Anhang III:

Flurkarte



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 12.01.2021
Antrag: 200792159-1
AZ: 20-Dr.Bongartz

Flurstück: 206
Flur: 20
Gemarkung: Fritzlar

Gemeinde: Fritzlar
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 546), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)



Planvorhaben

BAUVORHABEN
Neubau einer Stadtvilla mit Doppelgarage

BAUHER
Dr. Hans-Georg Bongartz
Hellenweg 9
34560 Fritzlar

BAUORT
Hellenweg 9
34560 Fritzlar

ZEICHNUNG FLOOR PLAN
Fritzlar 20 207

Ansicht von Norden/Osten

BLATTGRÖÖE PLANNE MAÖSTAB
420 x 297 = A3 VE02.1-4.04 1:100

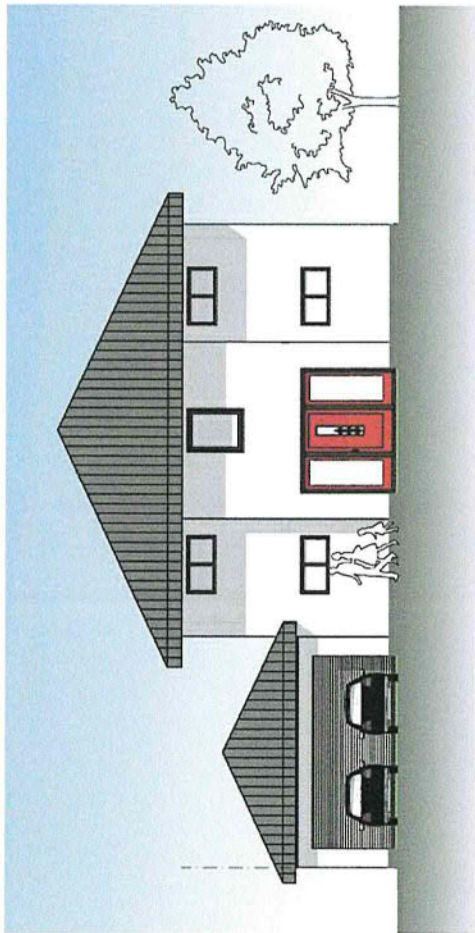
0 1 2 3 4 5

AUFGESTELLT OBJEKTNR
03.09.2020 20

BAUHER

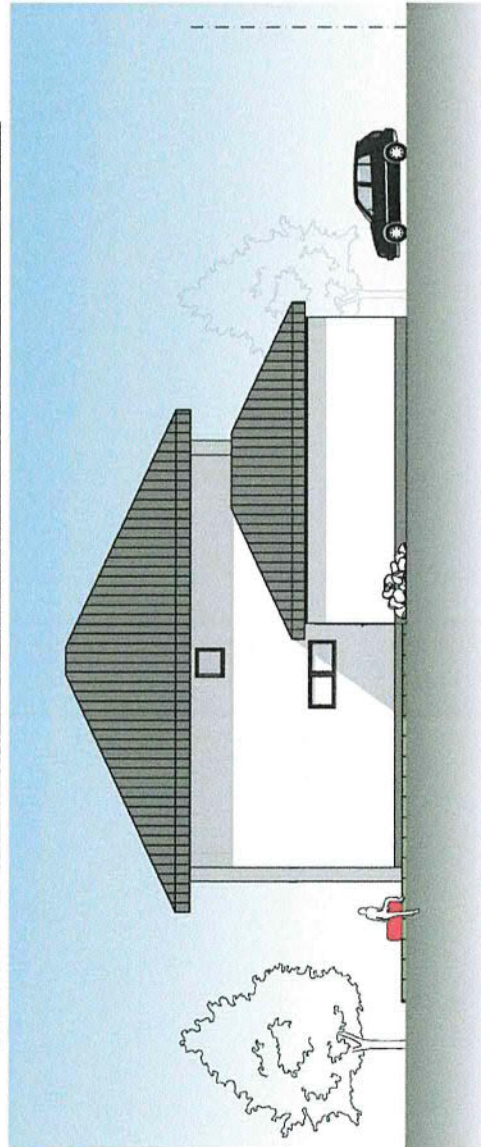
e⁴ Architekten
Gießener Straße 38 34560 Fritzlar
Tel.: 05622 - 91 55 09
Fax: 05622 - 33 04
info@architekten-e4.de
ENTWURF ZUSAMMEN

Arch. U. Schmitt, Bauwerks. Henke, Henke, Henke - Ernst
Planungsbüro Gießener Straße 38 34560 Fritzlar



A-03

1:100
Ansicht von Norden



A-04

1:100
Ansicht von Osten

ACHTUNG: Durchdringende Druck- oder Pumpsysteme
Sämtliche Maße sind vom Bodenstrahler eigenverantwortlich am Bau zu
prüfen. Die Ausführung ist entsprechend dem Auftraggeber zu klären.
Umförmpflichten der Ausführungsbeteiligten einzuweisen (VOB - B. § 1.3)
Eine Kontrolle zur Ausführung ist unumgänglich!
Die dargestellten Konstruktionen sind nicht verbindlich mit den Angaben