



WA III+SIG
 "Betretetes Wohnen"
 max. 18 WE
 Attikahöhe h=286,00 üNN
 FD mit Dachbegrünung

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**
- voh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - voh. Gebäude
 - voh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen
- Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
 - Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anletern bestimmte Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.
 - Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
 - Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
 - Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.
 - Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
 - Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
 - Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
 - Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.
 - Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.
 - Der Baubeginn ist so zu legen, dass dieser vor Beginn der Brutperiode (i.d.R. ab 01.03. eines Jahres) erfolgt.
 - Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 26 „Edzeller Straße / Künzeller Straße“ und Nr. 128 „Friedens-/ Künzeller Straße“ teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ treten die überplanten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 26 „Edzeller Straße / Künzeller Straße“ und Nr. 128 „Friedens-/ Künzeller Straße“ außer Kraft.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung. Eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung besteht in der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit. Hier soll ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit / Apartment angewendet werden.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Betretetes Wohnen" festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Anschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude / Einrichtungen für betreutes Wohnen,
 - max. 18 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen / Attikahöhen durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Die maximale Attikahöhe wird auf 286,00 üNN festgesetzt.
 - Es sind maximal 3 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zulässig.
 - Technikaufbauten sind unzulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Staffelgeschosse dürfen hinter der Baugrenze zurückbleiben.
 - Abstandsflächen dürfen unabhängig von der Hessischen Bauordnung (HBO) auf benachbarten Grundflächen liegen. Ein Brandschutzmindestabstand von 5,00 m zur östlichen Bestandsbebauung ist zwingend einzuhalten. Abweichungen von Abstandsflächen gemäß HBO sind möglich, wenn diese durch Baualten geregelt werden.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich im Gebäude und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda unter 1.3 bis 1.4 für Wohngebäude genannten Bedarf auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit des Betreten Wohnens verringert.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**
 - Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger des benachbarten Wohngebäudes zur Erschließung des Plangebiets festgesetzt.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte und klimaangepasste Laubbbaumarten zu ersetzen.
 - Als neu anzupflanzende Bäume sind gemäß Pflandarstellung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Zur Pflanzung sind nachfolgende standortgerechte Laubbbaumarten in einer Pflanzqualität 3xv. Hochstamm mB. SIU 20-25 cm möglich:
 - Acer negundo* (Eschen-Ahorn)
 - Acer buergerianum* (Dreispitz-Ahorn)
 - Liquidambar styraciflua* (Amberbaum)
 - Prunus sargentii „Rancho“* (Scharlach-Kirsche)
 - Prunus serotina „Kaizerzi“* (Meißen-Kirsche)
 sowie nachfolgende Obstgehölze in einer Pflanzqualität 2xv. Hochstamm mB. SIU 16-18 cm
 - Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle
- Gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) sind 1-reihige Strauchpflanzungen zur Abtrennung der Freiflächen / Mietergärten vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mögliche Arten zur Entwicklung einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke sind:
 - Carpus betulus* (Hainbuche)
 - Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
 - Spiraea cinerea* (Rispens-Spiree)
 - Spiraea japonica* (Sommer-Spiree)
 Weiterhin sind zur Gestaltung der Freiflächen der Mietergärten gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) die Pflanzung von Solitärsträuchern in der Pflanzqualität Sol. 3xv. mB. 150-200 cm nachfolgender Art vorzunehmen:
 - Amelanchier lamarckii* (Kupfer Felsenbirne)
- Einzäunungen sind gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) mit Kletter-/Rankpflanzen oder durch die Pflanzung einer lockeren Blühhecke zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mögliche Arten Kletter-/Rankpflanzen hierfür sind:
 - Clematis vitalba* (Waldrebe)
 - Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
 Mögliche Blütensträucher hierfür sind:
 - Deutzia purpurascens* 'Kalmiflora' oder *Deutzia* 'Strobbery Fields' (*Deutzia*)
 - Forsythia x intermedia* (*Forsythie*)
 - Philadelphus „Schneesturm“* oder *Belle Etoile*' (*Duftjasmin*)
 - Philadelphus cotinarius* (Bauernjasmin)
 - Spiraea cinerea „Grefsheim“* (*Weißer Rispens-Spiree*)
 - Syringa patula „Miss Kim“* (*Flieder „Miss Kim“*)
 - Ribes sanguineum „King Edward VII“* (*Blut-Johannisbeere*)
 - Weigelle 'Bristol Ruby' (*Weigelle*)
- Die befestigte Grundstücksfläche beschränkt sich auf die im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gemäß der Darstellung im Freiflächenplan anzulegen und zu unterhalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)**
 - Die Dachfläche des Staffelgeschosses ist wie im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellt in Gänze mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 20 cm betragen. Für die Extensivbegrünung ist die Samenmischung der Firma ZinCo (www.zinco.de) mit dem Titel „Bienenweide“ zu verwenden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen.
 - Nachbargrundstücke sind durch Zäune oder Hecken mit einer Höhe von mind. 1,60 m bis max. 1,80 m einzufrieden. Zäune sind dabei mit Kletter-/Rankpflanzen gemäß Artenliste 5.4 zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Blühhecken sind mit Blühsträuchern gemäß Artenliste Punkt 5.4 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Lage von Lüftungsanlagen ist so zu gestalten, dass die benachbarte Bebauung (Schule mit Schulgarten, Wohngebäude) nicht beeinträchtigt werden.
- Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**
 - Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens drei für Haussperlinge geeignete Nistkästen auf dem Grundstück unterzubringen.
 - Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelflächigen Gebäudefronten bzw. großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelflächigen Gebäudefronten die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung einzusetzen, bei denen kein Licht in den oberen Halbraum abgestrahlt wird. Die Lichtmenge muss bedarfsorientiert und mit einem Farbspektrum bis max. 2500 K gewählt werden.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in Ihrer Sitzung am 18.12.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, 19.03.2024
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
 Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in Ihrer Sitzung am 18.12.2020 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat vom 20.01.2021 bis 19.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Fulda, 19.03.2024
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
 Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ in Ihrer Sitzung am 18.03.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, 19.03.2024
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
 Oberbürgermeister

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, 19.03.2024
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
 Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ wurde am 16.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, 16.04.2024
 Der Magistrat der Stadt Fulda

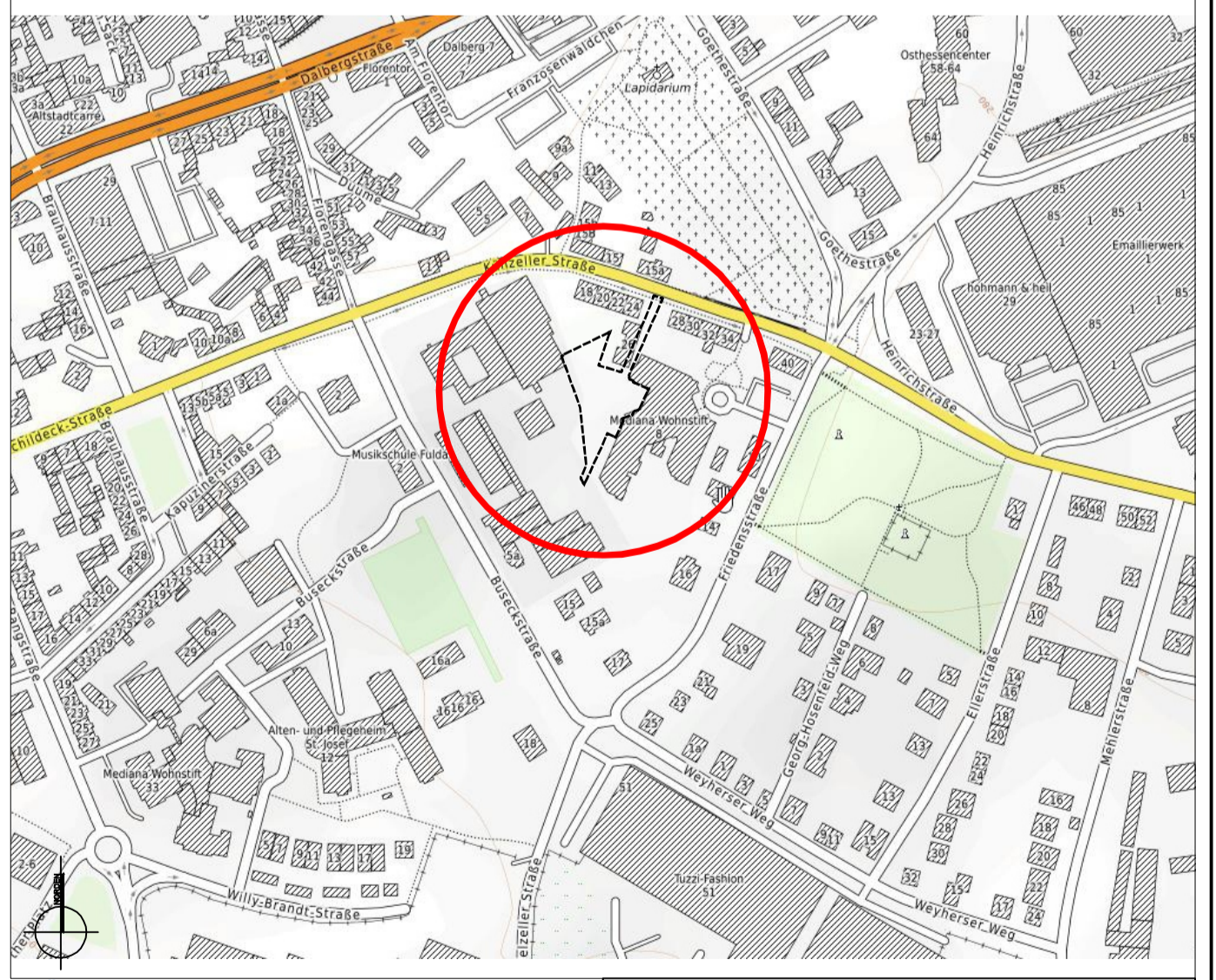
gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
 Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete "Betretetes Wohnen" (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - SIG Staffelgeschoss
 - Attikahöhe als Höchstmaß über NN
 - FD Flachdach mit extensiver Begrünung
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Private Zufahrten" sowie Stellplätze, fußläufige Durchwegung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungsträger und Anlieger
 - Einfahrtbereich
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - St-Rad Fahrradstellplätze
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher/ Hecken
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der teilweise überplanten Bebauungspläne
 - Dachbegrünung



Übersichtslageplan

PLANWERK KH Planwerk GmbH
 Bergstraße 7
 36100 Petersberg
 Tel. 0661/92804-0
 Fax 0661/92804-25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 192 "Erweiterung Mediana Wohnstift"

Anlagen- und Erschließungspläne Blatt 1-3

Maßstab 1:500
 Bearbeitet: TK
 Gezeichnet: KM
 Datum 30.01.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“

Begründung zur Satzung



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
3	PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Planungsrechtliche Situation / Rechtsverhältnisse	5
3.2	Sonstige Satzungen	6
3.3	Schutzausweisungen / Denkmalschutz	6
3.4	Verfahren	6
3.5	Umweltverträglichkeit	6
4	STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR	7
4.1	Heutige Situation	7
4.2	Die Planung / der Entwurf	7
5	FREIRAUM UND GRÜN	8
6	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	9
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	10
8	VORBELASTUNGEN DURCH ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	10
9	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	11
9.3	Verkehrsflächen, Erschließung	11
9.4	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen / Grünordnung	12
10	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)	12
11	KLIMASCHUTZ	13
12	BODENORDNUNG	13
13	KOSTEN / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	13
14	UMWELTSTECKBRIEF	14
14.1	Belange von Natur und Umwelt	14
14.2	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	14
14.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
14.2.2	Fläche und Boden	16
14.2.3	Wasser	17
14.2.4	Klima, Luft, Klimawandel	18
14.2.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	18
14.2.6	Kultur und Sachgüter	19
14.2.7	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	19
14.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	19
14.3	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	20
14.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
14.5	Alternativenprüfung	20
14.6	Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)	20
14.7	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	21

15 QUELLENVERZEICHNIS

23

Anhang 1: Darstellung der Bestandsflächen

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Mediana Wohnstift GmbH beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Mediana Wohnstift Senioreneinrichtung um ein Gebäude für betreutes Wohnen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung an der Künzeller Straße in Fulda.

Die Senioreneinrichtung, welche Wohnen und Pflege unter einem Dach verbindet, wird seit 1991 an der Künzeller Straße in Fulda betrieben. In der Grundkonzeption stand das Wohnen im Stift mit hotelähnlichen Komfortmerkmalen im Vordergrund. Im Bedarfsfall konnten die Bewohner in ihrem Appartement gepflegt werden.

Viele Änderungen im Bereich des Sozialgesetzbuches machen es Stifts- bzw. Residenzbetreibern immer schwerer, den Charakter einer solchen Einrichtung zu erhalten.

In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen weiter verschärft. Die Kostenträger und das Hessische Amt für Pflege und Betreuung fordern eine klare Abgrenzung zwischen einem Wohn- und einem Pflegebereich. Damit einhergehend haben sich immer weniger Menschen für Wohnen im Heim interessiert. Alternative Wohn- und Betreuungsformen wurden von den potenziellen Interessenten nachgefragt. 2008 hat Mediana als einer der ersten Anbieter in der Künzeller Straße 34 das Angebot des betreuten Wohnens in unmittelbarer Nähe zu einer stationären Einrichtung geschaffen. Die Bewohner der barrierefreien und altersgerechten Wohnungen können die vielfältigen Angebote und bedarfsgerechten Dienstleistungen einer Senioreneinrichtung nutzen, wohnen aber weiterhin autark in der eigenen Häuslichkeit.

Die Nachfrage nach betreutem Wohnen in unmittelbarer (Versorgungs-)Nähe ist in den letzten Jahren immer stärker gestiegen. Obwohl Mediana nochmals in 2014 zusätzliche Wohnungen in der Künzeller Straße 40 geschaffen hat, kann die hohe Nachfrage nicht befriedigt werden.

Unter den zuvor geschilderten rechtlichen und nutzerspezifischen Veränderungen möchte die Mediana Wohnstift GmbH die aktuelle Situation konzeptionell anpassen.

Das Mediana Wohnstift Seniorenheim wird in den nächsten Jahren verstärkt als Pflegeeinrichtung technisch sowie unter pflegerischen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten auf den neusten Stand gebracht. Die Planungen der umfangreichen Revitalisierung haben bereits begonnen und sollen parallel mit der Schaffung des zusätzlichen/ersetzenden Wohnens im neuen betreuten Wohnen durchgeführt werden. Perspektivisch soll ein Quartier mit vielfältigen Wohn- und Pflegeformen entstehen. Die vollstationäre Einrichtung ist hierbei zentrale Anlaufstelle für jedwedes Anliegen.

Unabdingbar ist dabei die Schaffung von weiteren Wohneinheiten des heimnahen Wohnens, um den Charakter und die Konzeption des Mediana Wohnstifts zu erhalten und fortzuschreiben. Um die geplante Erweiterung des Mediana Wohnstifts zu ermöglichen, sollen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebietes) grenzt östlich an die bestehenden Strukturen (Gebäude, Verkehrsflächen, Grünanlagen) des Mediana Wohnstift Seniorenheims an. Westlich wird das Gebiet durch den bestehenden Schulkomplex der „Heinrich-von-Bibra-Schule“ begrenzt. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an die der Künzeller Straße zugeordneten Wohngrundstücke sowie an die Künzeller Straße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.932 m² der nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Fulda, Flur 16:

59/37, 942/61, 1153/165, 61/2 und zum Teil 59/36

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 505 m² als Allgemeines Wohngebiet mit Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“, rd. 684 m² als Grünfläche und rd. 743 m² als befestigte private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der nachfolgende Ausschnitt des Katasters zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.

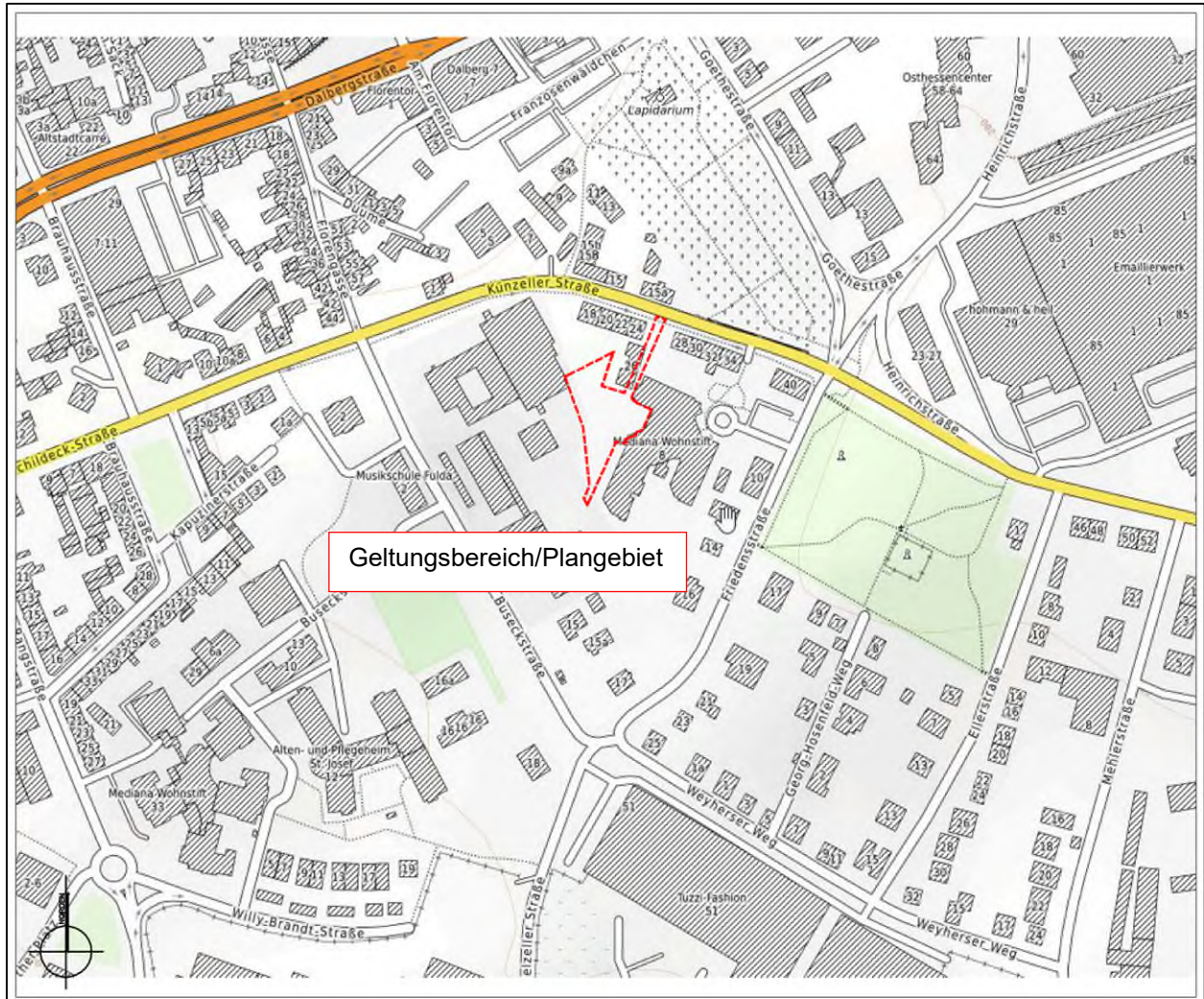


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte Fulda mit Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Situation / Rechtsverhältnisse

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (RROPN) 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum und das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Ein wesentliches Ziel der Regionalplanung ist die Stärkung der Innenentwicklung. Die beabsichtigte Erweiterung des Mediana Wohnstifts ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und stärkt zugleich die Bedeutung Fuldas als Oberzentrum und entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Fulda (Teil Süd) von 2014 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie zum Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Diese Festsetzungen stimmen mit den momentan rechtsverbindlichen Bauleitplänen überein. Jedoch weicht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 192 in Teilen, Bereich mit Zweckbestimmung „Schule“ davon ab.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll erfolgen, sobald der Bebauungsplanentwurf Rechtskraft erlangt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda schlägt für den Planbereich keine Maßnahmen vor.

Verbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen bereits zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 26 „Edelzeller Straße / Künzeller Straße“ (Stand 1974). Dieser Bebauungsplan weist die hier hineinragende Fläche (Flurstück 59/37) als Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzung als Grünfläche aus.

Bei dem zweiten Bebauungsplan handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 128 „Friedens-/ Künzeller Straße“ (Stand 1988). Die hier im B-Plan befindliche Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 61/2 und zum Teil 59/36) wird als Private Verkehrsfläche sowie z.T. als Private Grünfläche ausgewiesen.

Mit in Kraft treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ treten die sich überschneidenden Teilbereiche in den Bebauungsplänen Nr. 26 und Nr. 128 außer Kraft.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung. Aufgrund der besonderen Situation (siehe Punkt 6) wird jedoch abweichend von der Stellplatzsatzung ein Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit/Apartment festgesetzt.

3.3 Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Die das Plangebiet westlich in einem Teilbereich begrenzende Mauer wird als historische Mauer „Holzgarten“ als Kulturdenkmal der Stadt Fulda geführt.

Weiter Einzeldenkmale oder Denkmalensembles im Sinne des § 2 (1) HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die historische Mauer wird von dem geplanten Vorhaben nicht berührt und bleibt wie im Bestand erhalten.

3.4 Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192 im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit der BauGB-Novelle vom 01.07.2007 wurde als Kernstück ein neues „beschleunigtes Verfahren“ zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eingeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss es sich bei dem Vorhaben um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handeln – dieser dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, nicht mehr als 20.000 m² betragen.

Beide Kriterien treffen auf den geplanten Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ zu, so dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs.1 Satz 1 BauGB).

3.5 Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung aufgestellt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen.

Daten zu geschützten Tierarten liegen für das Planungsareal derzeit nicht vor. Der Gehölzbestand ist insbesondere als potenzieller Lebensraum für Vögel von Bedeutung. Eine abschließende Prüfung und Entscheidung zum Thema Artenschutz wird auf Ebene der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda erfolgen.

4 Städtebau und Architektur

4.1 Heutige Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt der Stadt Fulda, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Gebiet selbst ist durch die umliegende mehrgeschossige Bebauung der westlich angrenzenden Schule (Heinrich-von-Bibra-Schule) und durch den östlich angrenzenden Bestandbau des Mediana Wohnstifts Seniorenheims geprägt. Die hier im Umkreis des Plangebietes typische Bebauung besteht aus 3 bis 4-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Nördlich der Künzeller Straße, gegenüber dem bestehenden Mediana Wohnstift Seniorenheim befindet sich der alte städtische Friedhof. Weiterhin grenzt an das Plangebiet, entlang der Anliegerstraße, ein Geschosswohnungsbau an.

Der Erweiterungsbau des Mediana Wohnstifts für betreutes Wohnen befindet sich auf dem Grundstück der Mediana Wohnstift GmbH. Die Fläche ist bereits zum Teil versiegelt und wird als Verkehrsfläche und durch einen unbefestigten Parkplatz genutzt. Die Randflächen sind als Grünfläche mit z.T. dichten Gehölzbestand sowie Einzelbäumen und Baumreihen angelegt.

4.2 Die Planung / der Entwurf

Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurde am 05.06.2020 das Projekt im Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda vorgestellt. Im Protokoll im Nachgang des Vorstellungstermins heißt es:

- „Der Gestaltungsbeirat begrüßt das in dieser Sitzung vorgestellte Konzept, Wohnraum für Senioren und für das betreute Wohnen in der Innenstadt zu schaffen. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Schule mit ihrer naturgemäßen Lärmentwicklung kann zu Konflikten führen, bietet aber auch gleichzeitig mit dem Einblick auf den Schulstandort auch mobilitätseingeschränkten Senioren eine Teilhabe am Alltagsleben“
- Aufgrund des begrenzten Raums für den Neubau im Bereich der bestehenden Anlieferung empfiehlt der Beirat den gesamten Block im Hinblick auf einen alternativen Standort zu überprüfen, im Besonderen an der Friedensstraße.
- Bei Weiterentwicklung des Konzeptes im Bereich der Anlieferung wird empfohlen
 - den Hof mit Kellerabgang, Müllstandort incl. Lüftung etc. neu zu ordnen,
 - auf die Stellplätze zur angrenzenden Schule zu verzichten und die vorhandenen Obstbäume entlang des Wegs zu erhalten sowie
 - Terrassen und Dachbegrünung.
- Aufgrund des kompakten Baukörpers sind die Grundrisse der Wohnungen um einen innenliegenden Erschließungskern angeordnet. Der Beirat hält angesichts der vorgesehenen Nutzung eine natürliche Belichtung der Innenflächen durch ein Atrium für notwendig.

Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sind geprüft worden und weitestgehend in die weitere Planung des Vorhabens eingeflossen.

Im Zuge der fortgeführten Planung wurden unterschiedliche Standorte untersucht, wobei auch die Bebauung von Freiflächen entlang der Friedens- und Künzeller Straße mit dem Bauherrn diskutiert wurden. Da das Hauptgebäude jedoch in zweiter Reihe steht und aus dem öffentlichen Straßenraum nur unzureichend eingesehen werden kann, wurde vor einigen Jahren bereits das Gebäude Künzeller Straße 36

abgebrochen. Des Weiteren würde die geplante Wohnbebauung im Zufahrtsbereich der Friedensstraße mit der Stellplatzanlage für Besucher zu Konflikten führen. Eine Bebauung entlang der Künzeller oder Friedensstraße kommt für den Bauherrn somit nicht in Frage. Eine Bebauung im vorgesehenen Geltungsbereich kann hingegen direkt an die Infrastruktur des Hauptgebäudes angebunden werden.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans wurden ebenfalls mehrere Varianten untersucht. Da die gewählte Variante innerhalb der geometrisch komplexen Baufläche über eine schlichte Bauform mit dreieckiger Grundform und abgerundeten Ecken im städtebaulichen Kontext raumbildend wirkt (siehe untenstehende Darstellung) wurde diese Variante weiterverfolgt.

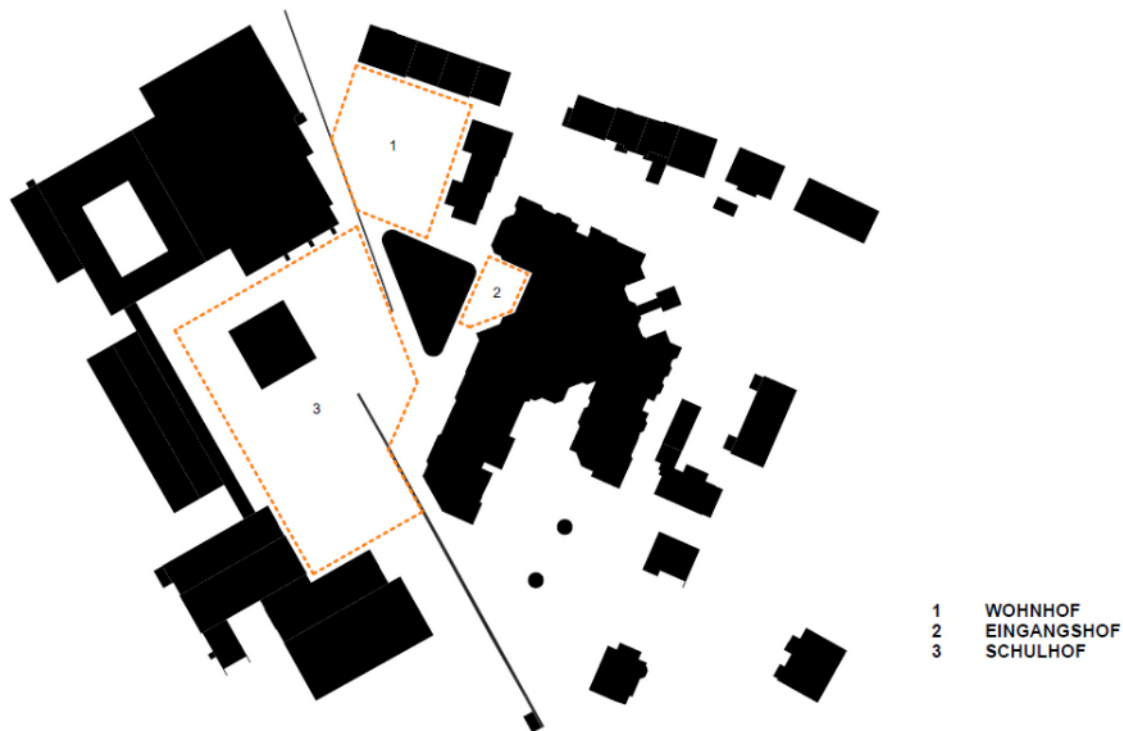


Abbildung 2: Darstellung der gewählten Bauform im städtebaulichen Kontext

Der bestehende Hof mit Anlieferung wird neu geordnet und zum Eingangshof umgestaltet (siehe auch Punkt 5 Freiraum und Grün)

Der eingeschnittene Eingangsbereich des Gebäudes mit integrierter Sitzbank orientiert sich dabei zum Eingangshof. Die Erschließung der umlaufend angeordneten Wohnungen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Galerie und Oberlicht, so dass eine natürliche Belichtung der innenliegenden Erschließung sichergestellt ist.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18040 T2 für betreutes Wohnen konzipiert und erhalten jeweils direkt zugeordnete private Freibereiche. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit kleinen Gartenhöfen, die durch die historische Mauer begrenzt werden, ausgestattet. Die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten Loggien bzw. vorgehängte Balkone und die Wohnungen im Staffelgeschoss besitzen großzügige vorgelagerte Dachterrassen.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einer hell verklüfteten Sockelzone, geputzten Obergeschossen in gebrochenem Weiß und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss klassisch gegliedert. Fenster aus Kunststoff werden über geschlossene Paneele bzw. über Putzfelder in Fensterfarbe zu Fensterbändern zusammengefasst. Die dadurch entstehende horizontale Fassadengliederung wird über geschlossene Brüstungen von Loggien und Balkonen aufgenommen und fortgeführt.

5 Freiraum und Grün

Das Plangebiet selbst weist im nördlichen Teil einen dichten Baum-/Strauchbewuchs auf. Aufgrund der Anlage der geplanten Stellplätze muss hier ein Teil des vorhandenen Baum-/Strauchbewuchses entfernt werden. Der hintere Teil dieser Fläche soll jedoch als Grünfläche und zur Erholung für die Bewohner angelegt werden. Hier ist die Pflanzung von Obstgehölzen und die Anlage einer Blühwiese geplant. Entlang

der hier vorhandenen Grundstücksgrenzen bzw. der benachbarten Zaunanlagen ist die Pflanzung einer lockeren Hecke mit Blühsträuchern vorgesehen.

Die im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehene Zufahrt zu den Stellplätzen wird von einem mittelgroßen Solitärbaum (Amberbaum) und einer Grünfläche mit Blühsträuchern und Bodendeckern flankiert. Die Stellplätze werden gepflastert. Die Freiflächen um die Stellplätze werden als Blühwiese angelegt.

Die vorhandene Hinterhofsituation, über die auch die Anlieferung und der Feuerwehrangegriff erfolgen muss, wird überformt und zu einem Eingangshof umgestaltet. Dabei werden die bestehenden zwei Bäume erhalten und in einer vergrößerten gemeinsamen Baumscheibe mit Bodendeckern zusammengefasst. Eine vorgelagerte Pflasterfläche mit Sitzbank gliedert die Asphaltfläche und schafft eine Aufenthaltszone. Der dahinterliegende Treppenabgang wird über eine vorgesetzte Natursteinmauer kaschiert. Der bestehende Müllstandort für das Restaurant im Mediana soll auf funktionalen Gründen beibehalten werden, wird jedoch mit einer Schallschutzeinhausung versehen.

Im weiteren Verlauf der Zufahrt/Zuwegung werden Fahrradständer angeordnet. Die vorhandene Obstbaumreihe entlang des Anliegerweges soll erhalten bleiben und wird zudem durch einen weiteren Baum ergänzt. Des Weiteren ist die Anlage von Staudenbeeten entlang des Weges vorgesehen.

Im verbleibenden Freiraum im südlichen Teil des Plangebietes, zwischen Zuweg und Schulgarten, wird eine gepflasterte Aufenthaltsfläche mit Sitzbänken geschaffen, die von Zierkirschbäumen und einer Blühwiese gefasst wird. Der vorhandene Zaun zum Schulgarten der „Heinrich-von-Bibra-Schule“ erhält eine ergänzende Bepflanzung mit Kletter- bzw. Rankgewächsen.

Die westlich gelegenen Mietergärten des betreuten Wohnens werden über Hainbuchenhecken zониert und erhalten Terrassen mit Felsenbirnen.

Die Dachterrassen werden über ein Pflanzbeet getrennt, das mit Stauden und einer Felsenbirne bepflanzt wird. Die Dachfläche über dem Staffelgeschoss erhält eine extensive Dachbegrünung mit einer Mischung aus Stauden, welche sich als ‚Bienenweide‘ entwickeln soll.

Die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in das vorhandene Grün sollen soweit möglich durch Neupflanzungen oder Aufwertungen der Grünflächen im Plangebiet selbst kompensiert werden. Diese erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda.

6 Erschließung und Verkehr

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt über eine private Anliegerstraße, welche an die öffentliche Straße „Künzeller Straße“ angebunden ist. Dieser Anliegerweg dient der Erschließung des bestehenden Mediana Wohnstift Seniorenheimes sowie des direkt westlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus.

Ruhender Verkehr

Wegen der zentralen innerstädtischen Lage und der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der geplanten Nutzung des Plangebietes („Betreutes Wohnen“) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend von dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda für Wohngebäude unter 1.3 bis 1.4 genannten Bedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit, die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Aus Erfahrung der Mediana Wohnstift GmbH, welche im Betrieb der bereits bestehenden Senioreneinrichtungen und Einrichtungen für betreutes Wohnen gemacht wurden, sind Ausweisungen von PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit im geforderten Maß der Stellplatzsatzung nicht erforderlich. Der Hauptanteil der Bewohner und Nutzer dieser Einrichtungen ist aufgrund von Alter und Gesundheit meist nicht mehr im Besitz eines PKW's, vor allem auch dann, wenn eine gute Anbindung an das Versorgungsnetz fußläufig und durch öffentliche Verkehrsmittel gegeben ist.

Geplant ist daher die Errichtung von 7 Außenstellplätzen sowie 2 weitere Stellplätze für Bewohner im geplanten Gebäude selbst. Weiterhin ist östlich des geplanten Gebäudes ein Fahrradstellplatz für 18 Fahrräder vorgesehen.

Weitere Parkplätze, welche den Besuchern, Mitarbeitern und ggf. bei Bedarf auch den Bewohnern des Mediana Wohnstift Seniorenheimes zur Verfügung stehen, befinden sich im nordöstlichen Teil des Mediana-Geländes und sind über die „Friedensstraße“ sowie über die „Künzeller Straße“ erreichbar.

Entlang der privaten Anliegerstraße, an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich ebenfalls Stellplätze, welche von den Anwohnern des daran angrenzenden Geschosswohnungsbaus genutzt werden. Diese bleiben weiterhin wie im Bestand erhalten.

Die derzeit im Bestand unbefestigte, als Parkplatz genutzte Fläche innerhalb des Plangebietes, wurde wild angelegt und wird nicht offiziell als nachgewiesene Stellplatzfläche geführt und muss daher nicht anderswo ersetzt werden.

Durch das Herabsetzen der nachzuweisenden Stellplätze soll der bestehenden verdichteten innerstädtischen Bebauung Rechnung getragen und die gewünschte Erhaltung von Grünflächen unterstützt werden.

ÖPNV

Das Plangebiet sowie das Mediana-Gelände sind auch mit öffentlichem Verkehrsmittel erreichbar. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Bushaltestellen in der Ellerstraße (Buslinie 5 und 8), Florengasse (Buslinie 8), welche sich ca.300 bis 350 m entfernt vom Plangebiet befinden.

Fußläufig ist das Plangebiet über die bestehenden Gehwege innerhalb des Mediana-Wohnstift-Geländes bereits erschlossen. Hier besteht auch eine Durchgangsmöglichkeit im Mediana Wohnstift Seniorenheim, welche von den Anwohnern des geplanten „Betreuten Wohnens“ genutzt werden kann.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist so ausgelegt, dass auch die hier vorgesehenen Nutzungen angeschlossen werden können.

Sofern sich eine technische Anpassung der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweist, wird dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

Das Niederschlagswasser der geplanten befestigten Flächen wird gefasst und in einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung am südlichen Rand des Plangebietes gesammelt und verzögert der Kanalisation zugeführt.

Das neue Gebäude bekommt eine Abluftanlage, die im Technikraum des Gebäudes untergebracht ist. Die Abluft wird im Zusammenhang mit der Entlüftung der Bäder über Dach geführt. Technikanlagen außerhalb des Gebäudes sind nicht vorhanden.

8 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Fulda liegen keine konkreten Kenntnisse über Bodenbelastungen oder Altlasten im Bereich der Flurstücke 59/37, 942/61 und 1153/165 der Gemarkung Fulda, Flur 16 vor.

Das tangierte Flurstück 59/36 (Künzeller Straße 34) ist im städtischen Altflächenkataster und im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung unter der Schlüsselnummer 631.009.017-001-261 verzeichnet. Bei bodeneingreifenden Maßnahmen wird hier evtl. belastbarer Aushub vorgefunden. Diese Fläche wird vom Vorhaben nicht tangiert bzw. im Bestand belassen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Daher sollte im Falle von Bauarbeiten, die tiefer in den Baugrund eingreifen als die bisherige Bebauung, die betreffenden Grundstücke vor Beginn von Baumaßnahmen hinsichtlich vorhandener Kampfmittel untersucht werden.

9 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Anschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ist im Allgemeinen Wohngebiet „Betreutes Wohnen“ die Erweiterung des Angebotes der Mediana bzw. Kropp-Gruppe um zusätzliche 18 Wohneinheiten zulässig. Die Mediana bzw. Kropp-Gruppe haben in Gänze rd. 250 Mieter, die nach individuellen Kriterien Ihre Wohnform (betreutes Wohnen, Servicewohnen, klassisches Wohnen) wählen und bei Bedarf von der einen in

die andere Wohnform wechseln können Zentraler Baustein hierbei ist die unmittelbare Nähe zu einer stationären Einrichtung, in der alle Leistungen wie Essensauswahl, Therapie etc, ausgewählt werden können. Abgerundet wird die Leistung durch den mobilen Pflegedienst, der bedarfsgerecht häusliche Pflege und hauswirtschaftliche Dienste anbietet.

Das bedeutet, im Plangebiet soll ein Gebäude für betreutes Wohnen errichtet werden. Um das Vorhaben gemäß dem abgestuften Störungsgrad der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Hier ist ausschließlich eine „nicht störende“ Einrichtung für betreutes Wohnen zulässig. Die max. zulässigen Wohneinheiten des Gebäudes werden auf 18 Apartments / Wohneinheiten begrenzt. Auch vor dem Hintergrund der hierfür erforderlichen Parkplätze wird diese Zahl an Wohnungen als Obergrenze festgelegt.

Gemäß dem anvisierten Vorhaben werden weitere Nutzungen wie,

- Einrichtungen für die Tagesbetreuung und nicht störenden gewerbliche Einrichtungen, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen und eine gastronomische Nutzung ausgeschlossen.

Um die geplante Bebauung im Hinblick auf die Eingliederung in die umgebende Bebauung anzupassen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe / Attika-Höhe sowie evtl. Technikaufbauten auf dem Dach.

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung weist eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss auf. Bei dem im Osten vorhandenen Bestandsgebäude des Mediana Wohnstifts handelt es sich um eine viergeschossige Bebauung. Aufgrund der Höhe der benachbarten Bestandsgebäude wird für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich eine dreigeschossige Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt. Durch diese Festlegung kann das geplante Gebäude in den Bestand harmonisch eingefügt werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfeldes sichergestellt. Die Höhe des Gebäudes, hier Attikahöhe, wird durch die festgesetzte maximale Höhe gemäß Planeintrag auf 286,00 m ü.NN gemäß Deutschem Höhennetz festgelegt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 13 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf einer Höhe von 273,00 ü.NN gemäß Deutschem Höhennetz.

Das geplante Gebäude, mit seiner dreigeschossigen Bebauung und Staffelgeschoss wurde im Plangebiet so platziert, dass größtmögliche Abstände zur umliegenden Bebauung in der Nachbarschaft eingehalten werden können. Um die Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen, darf zugunsten des Freiraumangebots und Erhalt der Grünflächen die östliche Baugrenze unabhängig von der nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsfläche unter Einhaltung des Brandschutzmindestabstand von 5 m an das östliche Bestandsgebäude (Mediana Seniorenheim) heranrücken. Geringere Abstandsflächen sind grundsätzlich möglich, jedoch durch die Eintragung von Baulasten zu regeln.

Der Abstand zum nächstgelegenen Gebäude beträgt hier im Vorhabenplan

7,0 bis 8,60 m. Zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bestandsgebäude des Mediana Seniorenheims beträgt der Abstand 8,60 m. Die nördliche Baugrenze befindet sich im Abstand von 9,85 m zum nächstgelegenen Gebäude.

9.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Um Eingriffe in das Grundstück zu verringern, trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wird durch die im Planteil festgelegten Baugrenzen sowie den als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiche begrenzt.

Bei der geplanten Wohnbebauung mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ wird davon ausgegangen, dass wegen des zentralen Standorts und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der möglichen Fahreinschränkungen der Bewohner eine Reduktion der Stellplätze für Wohnungen keine nachteiligen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben wird.

Aus diesen Gründen wird im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda unter 1.3 und 1.4 für Wohngebäude genannten Stellplatzschlüssel, auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit des Betreuten Wohnens verringert. Durch die Herabsetzung der nachzuweisenden Stellplätze kann der Verlust von Grün- und Infiltrationsfläche verringert werden.

Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Diese sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann. Alternativ können Stellplätze auch in das Gebäude integriert werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Zufahrten“ ausgewiesenen Fläche (Zufahrt/ Anliegerstraße). In diesem Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und die benachbarten Anlieger festgesetzt.

Die Zufahrt bzw. Anliegerstraße und der Wirtschaftshof werden ausschließlich durch die Mitarbeiter des Mediana Wohnstifts sowie der zukünftigen Bewohner des Betreuten Wohnens genutzt. Die Anliegerstraße / Zufahrt wird zudem durch die Anlieger des angrenzenden Wohngebäudes genutzt.

Um für mehr Aufenthaltsqualität im bisherigen Wirtschaftshof des Seniorenheims zu sorgen, wird der Bereich der jetzigen Anlieferung neugestaltet und durch Bänke und Grünstrukturen (Pflanzbeet) ergänzt.

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt ebenfalls über die oben aufgeführte private Verkehrsfläche sowie über die bestehenden Gehwege innerhalb des Mediana Wohnstift-Geländes. Weiterhin ermöglicht ein Durchgang durch das bestehende Mediana Wohnstift Seniorenheim eine kurze fußläufige Anbindung des Plangebietes an den östlich gelegenen Garten, die dort befindlichen Parkplätze sowie zur „Friedenstraße“, „Künzeller Straße“ und der Bushaltestelle in der „Ellerstraße“.

9.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen / Grünordnung

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und Pflege von Bestandgrün (Bäume) sowie zur Neuanlage von Grünstrukturen (Sträucher/Hecken und Bäume).

Auch die örtlichen Bauvorschriften mit der Festsetzung, dass die Dachfläche des Staffelgeschosses mit einer Extensivbegrünung zu versehen sind, und den Vorgaben zur Begrünung von Grundstückseinfriedungen und zur Gestaltung von Bienenweiden, dienen dazu, den Charakter des Grundstücks trotz Bebauung zu erhalten.

Zudem enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Vorgaben zur Art der Pflanzungen, insbesondere Vorgaben zur Qualität der zu pflanzenden Bäume und Pflanzlisten mit zu verwendenden Baum- und Straucharten, Rank- und Kletterpflanzen sowie zur Dachbegrünung.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da die Vorhabenpläne, die Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, bereits engere Vorgaben zur Bauweise und Gestaltung treffen als ein konventioneller Bebauungsplan.

10 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstigen schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Schule).

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt in Kenntnis des bestehenden angrenzenden Schulkomplexes und der damit einhergehenden Emissionen. Nach Schließung der Schule und an den Wochenenden sind keine Störungen zu erwarten. Darüber hinaus stellen Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar (BImSchG § 22, Abs.1 a).

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen müssen daher hier nicht zwingend getroffen werden.

Die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

11 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse in der Stadt wird hier im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 192 die Herstellung einer Dachbegrünung auf der Dachfläche des Staffelgeschosses festgesetzt.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Für den Neubau bzw. das geplante Gebäude ist die Anlage eines Blockheizkraftwerk (BHKW) und einer Abluftanlage.

12 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die Flächen gehören bereits der Vorhabenträgerin. Die Sicherung der auf privaten Grundstücken festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Zufahrten“ erfolgt über die Eintragung entsprechender Baulasten in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorger und die benachbarten Anlieger.

13 Kosten / Durchführungsvertrag

Der Stadt Fulda entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Der Durchführungsvertrag mit folgenden Inhalten wird zum Satzungsbeschluss vorliegen:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- Kostentragung der Vorhabenträgerin für evtl. Umbaumaßnahmen bei Anschluss an den städtischen Kanal oder sonstigen Leistungen, ggf. Anpassungen im öffentlichen Straßenraum sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen.

14 Umweltsteckbrief

14.1 Belange von Natur und Umwelt

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 192 dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Somit unterliegt die Planung keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen, da sie dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Der Vorhabenbereich überschneidet sich mit zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Bebauungsplan Nr. 26 „Edelzeller Straße / Künzeller Straße“ – hier ist das Plangebiet teilweise als Freifläche für den Gemeindebedarf-Kindergarten ausgewiesen. Die hier festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten inklusive seiner Grünflächen wurde nicht umgesetzt. Die Fläche des Plangebietes ist im Besitz des Mediana Wohnstifts und von dem Schulkomplex mit seinem Schulhof räumlich durch einen Zaun getrennt.

Bebauungsplan Nr. 128 „Friedens-/ Künzeller Straße“ – hier ist der überplante Bereich als private Verkehrsfläche sowie z.T. als private Grünfläche ausgewiesen.

In beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen ist das Plangebiet größtenteils als Frei-/Grünfläche festgesetzt. Überwiegend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.192 momentan auch als solcher genutzt, jedoch werden von den als Freifläche festgesetzten Flächen rund 267 m² aktuell zum Parken von dem Mediana Wohnstift genutzt.

In diesem Umweltsteckbrief zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 192 „Erweiterung Mediana Wohnstift“ ist die aktuelle Ausprägung der Biotoptypen in der Örtlichkeit für die Gegenüberstellung von Bestand und Planung herangezogen worden. Die Umweltfolgeabschätzung vergleicht somit die derzeitigen Strukturen vor Ort mit dem geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

14.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

14.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines bereits dicht besiedelten Raumes und ist durch die hier vorhandene Bebauung (Mediana Wohnstift - Seniorenheim, Schulstandort, Wohnbebauung) geprägt.

Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.932 m². Hiervon sind momentan ca. 810 m² versiegelt bzw. teilversiegelt (Verkehrsfläche, Fläche für den ruhenden Verkehr), ca. 729 m² private Grünfläche und ca. 393 m² Gehölzbestand. Der überwiegende Teil des Planbereichs hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da im Siedlungsgebiet von keiner erhöhten Biodiversität/biologischen Vielfalt auszugehen ist.

Als wertgebende Biotopstrukturen sind im Plangebiet die vorhandenen Obstgehölze (Pflaumenbäume) sowie ein dichter Gehölzbestand, bestehend aus Apfelbäumen, Feld- und Spitzahorn und Holunder, im nördlichen Teil zu nennen. Weitere Einzelbäume (2 Eschen-Ahorn und 1 Spitzahorn) befinden sich direkt am Rande bzw. innerhalb der Verkehrsfläche.

Der hier vorhandene Baumbestand soll im Zuge des Vorhabens weitestgehend geschützt und erhalten bleiben. Der dichte Gehölzbestand (Baum-/Strauchfläche) im nördlichen Plangebiet muss für die Anlage der Stellplätze sowie der Herstellung einer Grünfläche zur Erholung der Bewohner beseitigt werden.

Im Nachfolgenden werden die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop-/Nutzungstypen aufgeführt und kurz beschrieben:

- **02.200 Gebüsch, heimisch, standortgerecht (393 m²):** Dieser aus heimischen Baum- und Straucharten (Ahorn, Esche, Apfel, Holunder, Hasel, Pfaffenhütchen) bestehende dichte Gehölzbestand bildet einen Riegel zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

- **04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (3 Stück):** Hierunter fallen die im Plangebiet vorhandenen heimischen Einzelbäume. Dazu zählen die beiden Laubbäume (Spitz-Ahorn) innerhalb der Verkehrsfläche (Anlieferzone) vor dem bestehenden Seniorenheim sowie ein Obstbaum (Apfel) am westlichen Rand des Plangebietes.
- **04.120 Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht (1 Stück):** Unter diesen Biotop/Nutzungstyp fällt der am Rand des Umfahrungsweges stehende Eschen-Ahorn, welcher zu den nicht heimischen Gehölzen zählt.
- **04.210 Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (5 Stück):** Unter diesen Nutzungstyp fällt die im Plangebiet vorhandene Obstbaumreihe (Pflaumen)
- **09.123 Artenarme Ruderalvegetation (96 m²):** Hierbei handelt es sich um durch Sukzession entstandene trittsichere, artenarme Vegetationsflächen auf bereits anthropogen veränderten Böden. Diese grenzen an die als Parkplatz genutzten Schotterflächen oder versiegelten Flächen an.
- **10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (508 m²):** Hierbei handelt es sich um die Zufahrt und den Anlieferungsbereich im Plangebiet. Diese sind befestigte, asphaltierte Straßenflächen.
- **10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (150 m²):** Hierbei handelt es sich um eine gepflasterte Rangierfläche im Plangebiet.
- **10.530 Schotterflächen (146 m²):** Hierbei handelt es sich um die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche inklusive der Abstellfläche für Fahr- und Motorräder sowie den Aufstellplatz eines Containers.
- **11.221 Arten- und strukturarme Hausgärten (633 m²):** Zu dieser Fläche zählen die Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes, die sich durch die Obstbäume und ein Hochbeet auszeichnen sowie der nördliche Bereich des Plangebietes, in welchem sich aufgrund fehlender Pflege die hier vorhandene Hecke bzw. das Gebüsch stark ausgebreitet hat.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der doch eher geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaften bestehenden Nutzungen im Plangebiet besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten. Zur Bestandsaufnahme potenzieller planungsrelevanter Arten wurde eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche im Juni 2020 bei optimaler Witterung (sonnig, 25 °C) durchgeführt.

Avifauna: Die vorhandenen Gehölzstrukturen können einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel darstellen. Im Zuge der Begehungen konnten keine Hinweise auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) im Bereich der angrenzenden Gehölzstrukturen gesichtet werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bereiche zur als Brut- und Nisthabitate genutzt werden.

Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

Säugetiere, hier Fledermausarten: Bestehende Gebäude sowie alte Bäume mit Baumhöhlen stellen einen potenziellen Lebensraum (Quartiere) für Fledermäuse dar. Die hier im Plangebiet vorkommenden Gehölze (Bäume) weisen aufgrund ihres geringen Alters und der Größe voraussichtlich keine Baumhöhlen bzw. mögliche Quartiere für Fledermäuse auf. Von einer Erfassung von Fledermäusen wird daher im weiteren Planungsschritt abgesehen. Durch das Vorhaben ist mit keinen Störungen oder Beeinträchtigungen von Fledermausarten zu rechnen.

Insekten und Kleinsäuger: Die bestehenden Gehölzstrukturen stellen prinzipiell auch einen potenziellen Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger dar. Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den jeweils artspezifischen Ansprüchen kann jedoch im Plangebiet das Vorkommen von streng geschützten Arten gemäß des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Es kann auch ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen, hier Insekten und Kleinsäuger kommt, da genügend Ausweichhabitate im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Biologische Vielfalt

Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet durch die vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen Nutzungen bereits stark anthropogen überprägt. Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist eher gering.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten, geschützter Biotope und invasiver Arten bekannt.

Bewertung

Gegenüber der bestehenden Biotopausstattung kommt es durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer weiteren Versiegelung im Plangebiet von ca. 444 m². Hiervon werden vor allem die anthropogen geprägten Flächen (artenarme Ruderalvegetation sowie Arten- und strukturarme Hausgartenbereiche) in Anspruch genommen. Allerdings kommt es auch zu einem Verlust bestehender Gehölze (2 Einzelbäume, 393 m² Gebüsch/Hecke).

Die betroffenen Gehölze genießen hier noch keinen Schutz. Der Verlust der Gehölze soll dennoch durch entsprechende geordnete Neupflanzungen vor Ort ausgeglichen werden.

Aufgrund der geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaft bestehenden und sehr intensiven Nutzung im Plangebiet besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Insgesamt sind die Biotope der überplanten Fläche stark anthropogen überprägt und beeinflusst, dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Planungsraum vorkommenden Gehölzstrukturen als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger genutzt werden. Um vor allem die Vögel nicht in ihrem Brutgeschäft zu stören, sollte zu deren Schutz mit der Baumaßnahme schon vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.) begonnen werden. Nach § 39 BNatSchG ist das Roden oder der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zudem sind an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Bäume) vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen. Diese Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit einzuhalten.

Weiterhin stellt der Planungsraum mit seinem Gehölzbestand sowie den angrenzenden Gebäuden auch potenziellen Lebensraum für Fledermäuse dar. Mit möglichen Störungen oder Beeinträchtigungen der Art wird bei der Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht gerechnet.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist von geringer Bedeutung. In der Umgebung des Plangebietes ist von einer deutlich höheren biologischen Vielfalt, aufgrund der dort vielseitigen Strukturen (Wohnbebauung, Park / Friedhof – jeweils mit ausgeprägten Vegetationsstrukturen) auszugehen.

Durch die Umsetzung und Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt innerhalb des Planungsraums erkennbar.

14.2.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Siedlungsflächen und Verkehrsflächen. Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine Fläche von 1.932 m². Hiervon sind aktuell 508 m² vollversiegelt und 296 m² teilversiegelt (Pflaster- und Schotterflächen). Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung bzw. Vollversiegelung von ca. 444 m². An nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen stehen dann dem Plangebiet noch 684 m² zur Verfügung.

Boden

Es handelt sich hier, nach Angaben des hessischen BodenViewers, um einen bereits anthropogen überprägten Boden innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Fulda. Natürlich vorkommende Böden sind hier nicht vorhanden.

Beim Boden ist in den betroffenen Bereichen nicht von höherwertigen Böden hinsichtlich z.B.

- Allgemeiner Bodenfunktionen wie etwa Speicher- und Reglerfunktion der Böden (Filter- und Puffereigenschaften), Natürliche Ertragsfunktion

- Biotische Lebensraumfunktion (keine naturnahe Ausprägung bei dem von der Baumaßnahme beanspruchten Bereich)

auszugehen. Es sind ausschließlich anthropogen stark veränderte Böden des Siedlungsbereiches (Verkehrsfläche, Schotterflächen, artenarme Ruderalvegetation und Hausgartenbereiche) betroffen. Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die Böden des Untersuchungsraumes können aufgrund ihrer anthropogenen Überformung natürliche Bodenfunktionen nur in eingeschränktem Maße übernehmen. In Abschnitten mit Schotterauflage oder stark schotter-durchmischem Oberboden funktionieren Wasser- und Stoffkreisläufe im Boden nur eingeschränkt. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich mit seiner dichten Bebauung kann selbst in den Bereichen des Hausgartens und der Gehölze nicht mehr von einem natürlichen Bodenprofil ausgegangen werden.

Das Schutzgut Boden hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine geringe Bedeutung. Es ist festzustellen, dass die Wertigkeit des Schutzgutes Boden aufgrund dessen fehlender Natürlichkeit in Verbindung mit der geringen zusätzlichen Versiegelung als gering einzustufen ist.

Das Schutzgut Fläche hat bei diesem Vorhaben ebenso wie das Schutzgut Boden aufgrund seiner Ausprägung und Vorbelastung nur eine untergeordnete Rolle. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft hauptsächlich bereits teilversiegelte Bereiche (Pflaster- und Schotterflächen) sowie artenarme Ruderalvegetation.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, werden (wo möglich) versickerungsfähige Oberflächen sowie im östlichen Bereich Rigolen eingebaut. Die Flächenversiegelung wird auf das nötigste Maß beschränkt, die südlich gelegene Rasenfläche bleibt weitgehend erhalten und wird durch die Anlage einer Blühwiese ökologisch aufgewertet.

14.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotential. Das Teilschutzgut ‚Oberflächengewässer‘ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und –güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Hydrgeologischen Großraum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“, hier im „Mitteldeutschen Buntsandstein“ im Teilraum „Fulda-Werra Bergland und Solling“. Das Plangebiet selbst wird als hydrologisch ungünstig eingestuft (GruSchu Hessen, HLNUG 2020). Es handelt sich um einen Kluffgrundwasserleiter und wird als Grundwasser-Geringleiter eingestuft. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gering bis mittel, die Durchlässigkeit mäßig bis gering.

Durch die vorhandene Bebauung bzw. Versiegelung und die damit verbundenen gestörten Bodenprofile können zusätzliche Beeinträchtigungen der Grundwasserbildungsfähigkeit erwartet werden. Aufgrund der Versiegelung und der veränderten Bodenverhältnisse können keine Angaben zur Verschmutzungsempfindlichkeit gemacht werden (Landschaftsplan der Stadt Fulda, 2004).

Durch die geplante Bebauung erfolgt nur eine geringe Neuversiegelung (ca. 444 m²) und damit verbunden eine geringe Inanspruchnahme von Infiltrationsfläche.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet des Bebauungsplans der Gemeinde Neuhof im OT Giesel befinden sich keine natürlichen oder anthropogenen Fließ- oder Stillgewässer.

Bewertung

Durch die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit verbundene zusätzliche Überbauung / Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser

in Anspruch genommen. Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch Versiegelung/Überbauung ist jedoch mit nur 444 m² eher als gering zu bewerten. Eine merkliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung finden aufgrund des geringen Umfangs nicht statt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Schutzgut Wasser hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine geringe Bedeutung. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung gesammelt und verzögert der Kanalisation zugeführt.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben, enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung nicht versiegelter Flächen. Diese Vorgaben / Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie dem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

14.2.4 Klima, Luft, Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst.

Ein wichtiges klimaprägendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Bestand

Die Stadt Fulda liegt ungefähr 261 m über dem Meeresspiegel. Das Klima in der Stadt wird als warm und gemäßigt klassifiziert. In Fulda herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8.3°C und innerhalb eines Jahres fallen ca. 651 mm/m² Niederschlag.

Laut Klimaanalyse der Stadtregion Fulda (2016) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit moderater Überwärmung, d.h. hier herrscht ein Stadtklima, geprägt durch eine dichte Bebauung und wenig Vegetation in den Freiräumen. Durch die schon vorhandene dichte Bebauung ist nur eine geringe Durchlüftung möglich. Das Gebiet weist nur geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf.

Bewertung

Durch zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und geringfügigem Anstieg der Durchschnittstemperatur im Plangebiet selbst zu rechnen. Auf Grund der geringen Größe der geplanten Änderungen und der Lage innerhalb bebauter Siedlungsbereiche ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse der Stadt. Eine ausreichende Begrünung sowie Baumpflanzungen und die Anlage einer extensiven Dachbegrünung können sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Wohnkomplexes auswirken.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung auch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens nicht hervorgerufen. Zudem können kleinklimatische Folgen durch die Festsetzungen zur Begrünung, wie Pflanzungen von Bäumen, Hecken- und Sträuchern sowie der Herstellung einer Dachbegrünung, deutlich abgemildert werden.

14.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt der Stadt Fulda, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt östlich an die bestehenden Strukturen (Gebäude, Verkehrsflächen, Grünanlagen) des Mediana Wohnstift Seniorenheims an. Westlich wird das Gebiet durch den bestehenden Schulkomplex der „Heinrich-von-Bibra-Schule“ begrenzt. Das Plangebiet selbst wird im Bestand durch seine bestehenden Nutzungen (Grünfläche, Parkplatz und Zufahrt/Wirtschaftshof) charakterisiert.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine sich im Privatbesitz des Mediana Wohnstift Seniorenheims befindlichen Fläche. Somit stellt diese keinen öffentlichen Naherholungsort dar. Darüber hinaus

besteht das Plangebiet überwiegend aus dicht gewachsenem Gehölzbestand (im Norden) und Erschließungs- und Schotterflächen, welche als Parkplatz genutzt werden.

Lediglich im südlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Grünfläche, mit einer Obstbaumreihe und einem Hochbeet, die zum Verweilen einlädt. Das Wohnstift verfügt über eine großzügige Grünfläche zur Naherholung im Osten seines Grundstücks (außerhalb des Plangebietes).

In der direkten Umgebung des Mediana Wohnstifts liegt des Weiteren der Ferdinand Braun Park, welcher fußläufig erreichbar ist und ebenfalls den Anwohnern zur Naherholung dient.

Bewertung

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Durch die geplante Bebauung und durch die damit einhergehende Nutzungsänderung des Gebietes ist eher davon auszugehen, dass die bereits bestehenden Grünflächen im Plangebiet an Aufenthaltsqualität gewinnen. Das Plangebiet bzw. die dort erhaltenen und entstehenden Freiflächen können mehr der Naherholung für Bewohner, Gäste und Mitarbeiter dienen als es momentan der Fall ist.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterung, Staub und elektromagnetische Felder) sind nicht zu verzeichnen. Die Zuwegungen und vorhandenen Nutzungen bleiben für die Eigentümer oder Nutzer weiterhin erhalten.

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelästigungen kommen. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich innerhalb des besiedelten Raums liegt und derzeit keinen relevanten Erholungswert besitzt.

14.2.6 Kultur und Sachgüter

Die das Plangebiet teilweise westlich begrenzende Mauer ist eine historische Mauer und als Kulturdenkmal der Stadt Fulda geführt. Die Mauer wird von der Planung selbst nicht berührt und wie im Bestand belassen und erhalten. Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben auf dieses Objekt sind nicht zu erwarten.

Weitere Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Parkplatzfläche, Grünfläche und Gehölz) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

14.2.7 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

14.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen, sind diese Wechselwirkungen besonders zu berücksichtigen.

sichtigen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung entspricht einer (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Betroffenheit der v. g. Schutzgüter. Insgesamt gesehen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert.

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie Boden / Fläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Nutzungen) und geringen Biotopausstattung bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht auszugehen.

14.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines bereits dicht besiedelten Raumes und ist durch die hier vorhandene Bebauung (Mediana Wohnstift Seniorenheim, Schulstandort, Wohnbebauung) geprägt.

Die hier vorhandene Biotopausstattung ist gering und meist anthropogen geprägt (Verkehrsflächen, Schotterflächen, artenarme Ruderalvegetation). Die wenigen wertgebenden Strukturen (Baumreihen, Einzelbäume, Gebüsche/Hecken) dienen dennoch als Trittsteinbiotope innerhalb des Stadtbiotopverbundes. Auch für das Ortsbild und das Lokalklima erfüllen sie wichtige Funktionen. Vorbelastungen resultieren hauptsächlich aus angrenzenden stark befahrenen Straßen (Lärm, Luftschadstoffe).

14.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung den Schutz und Erhalt ausgewählter Bäume sowie die Anpflanzung neuer Laubbäume, Obstgehölze und Hecken und Sträucher und die Entwicklung einer Blühwiese. Darüber hinaus ist die Dachfläche des Staffelgeschosses zur Gänze zu begrünen. Die vorgesehenen Maßnahmen/Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen tragen zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet bei und stellen potenziellen Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger, Vögel und ggf. Fledermäuse dar.

14.5 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden unterschiedliche Standorte untersucht, wobei auch die Bebauung von Freiflächen entlang der Friedens- und Künzeller Straße mit dem Bauherrn diskutiert wurden (vgl. hierzu Kapitel 4.2). Diese ergab, dass ausschließlich die derzeit unbebaute Fläche westlich des bestehenden Gebäudekomplexes für eine Bebauung und Nachverdichtung des Standorts in Frage kommt. Hierfür wurden mehrere bauliche Varianten erstellt und hinsichtlich Lage, Größe, Nutzung sowie ggf. daraus resultierende Wirkungen geprüft und mit der Stadt Fulda besprochen. Die im Bebauungsplan übernommene und weiter entwickelte Planung ist Ergebnis der Vorprüfungen und Abstimmungen.

14.6 Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)

Aufgrund der eher geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaft anthropogenen Nutzungen im Plangebiet besteht nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten. Zur Bestandsaufnahme potenzieller planungsrelevanter Arten wurde eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche im Juni 2020 bei optimaler Witterung (sonnig, 25 °C) durchgeführt. Bei der Begehung konnten mehrere Vogelarten im Plangebiet beobachtet werden. Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit geringem Gefährdungspotenzial wie Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz und Ringeltaube. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Baumhöhlen etc.) konnten jedoch dabei nicht festgestellt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hauptsächlich zur Nahrungssuche dient. Mit dem Haussperling konnte allerdings eine artenschutzrechtlich relevante Art (RL-D Vorwarnliste, RL-He:2) mit ungünstigem Erhaltungszustand nachgewiesen werden. Nester konnten keine nachgewiesen werden, Vermutlich handelt es sich um einen Nahrungsgast / Nahrungsgäste.

Dennoch können die vorhandenen Gehölzstrukturen einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel sowie Insekten und Kleinsäuger darstellen. Auch wenn bei der Begehung keine Nester gefunden

wurden, können die Gehölze nicht als Bruthabitate ausgeschlossen werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen kommt, da keine Vogelart explizit auf die dort vorkommenden Gehölze angewiesen ist und im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen. Zur Vermeidung von Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher nachfolgende Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen:

- Rodungen sowie Gehölzschnitt sind ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig
- Beginn des Baus vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.)
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsch, Bäume) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.
- Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) werden vorläufig drei für Haussperlinge geeignete Nistkästen aufgehängt (Faustregel: pro Revier 3 Kästen, war es nur ein Haussperling oder mehrere? dann nochmal Rücksprache mit UNB über die Anzahl der Kästen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Haussperlinge Mauer- und Nischenbrüter sind, idealerweise werden die Nistkästen am Gebäude angebracht.
- Um den Verlust an Nahrungsraum zu kompensieren wird eine Blütenwiese angelegt sowie Staudenbeete mit heimischen Stauden. Für die Ernährung des Haussperlings ist eine insekten- und körnerreiche Umgebung wichtig. Solche Pflanzmaßnahmen fördern den Insektenreichtum und somit auch die Nahrungsgrundlage anderer Vögel.
- Zusätzliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie das Aufhängen von weiteren Nistkästen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda.

Weitere allgemeine Maßnahmen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden:
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten / großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:
[Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung einzusetzen, bei denen kein Licht in den oberen Halbraum abgestrahlt wird. Die Lichtmenge muss bedarfsorientiert und mit einem Farbstektrum bis max. 2500 K gewählt werden.](#)

Wie bereits erläutert stellt der Planungsraum mit seinem Gehölzbestand sowie den angrenzenden Gebäuden auch potenziellen Lebensraum für Fledermäuse dar. Mit möglichen Störungen oder Beeinträchtigungen dieser Tiere wird bei der Umsetzung des Vorhabens nicht gerechnet.

Eine abschließende Prüfung und Entscheidung zum Thema Artenschutz wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. In Abstimmung mit dieser sind ggf. weitere Maßnahmen, wie die Schaffung von Ersatzlebensräumen, durchzuführen.

14.7 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Gravierende Auswirkungen sind weder für den Naturhaushalt noch für das Stadtbild zu erwarten, im Gegenteil führen die Anpflanzung weiterer Gehölze und Hecken sowie die Anlage einer artenreichen Blütenwiese und die extensive Dachbegrünung zu einer Aufwertung der Fläche für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Nahrungshabitat. Durch die ansprechende Gestaltung der Freiflächen wird die Aufenthaltsqualität für die Anwohner des Mediana Wohnstifts erhöht.

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten, Biotope und biologische

Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch / menschliche Gesundheit und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter kommen zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Gehölzbestand können vor Ort durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden. Weiterhin kann durch geplante grünordnerische Maßnahmen, wie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, die Entwicklung einer Blühwiese, Anlage von Staudenbeeten, die Begrünung der Zaunanlagen durch Rank-/Kletterpflanzen sowie die vorgesehene Dachbegrünung, die Strukturvielfalt im Plangebiet deutlich erhöht werden. Die Aufenthaltsqualität für die Heimbewohner durch die Anlage einer attraktiven Freifläche ebenfalls deutlich erhöht.

Es ist nicht auszuschließen, dass mit den Bauvorhaben ein Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten wildlebender Tiere oder geschützter Arten einhergeht. Aus diesem Grund sind die in Kapitel 14.4 und 14.6 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda umzusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzlebensräume (Aufhängen von Nistkästen) herzustellen.

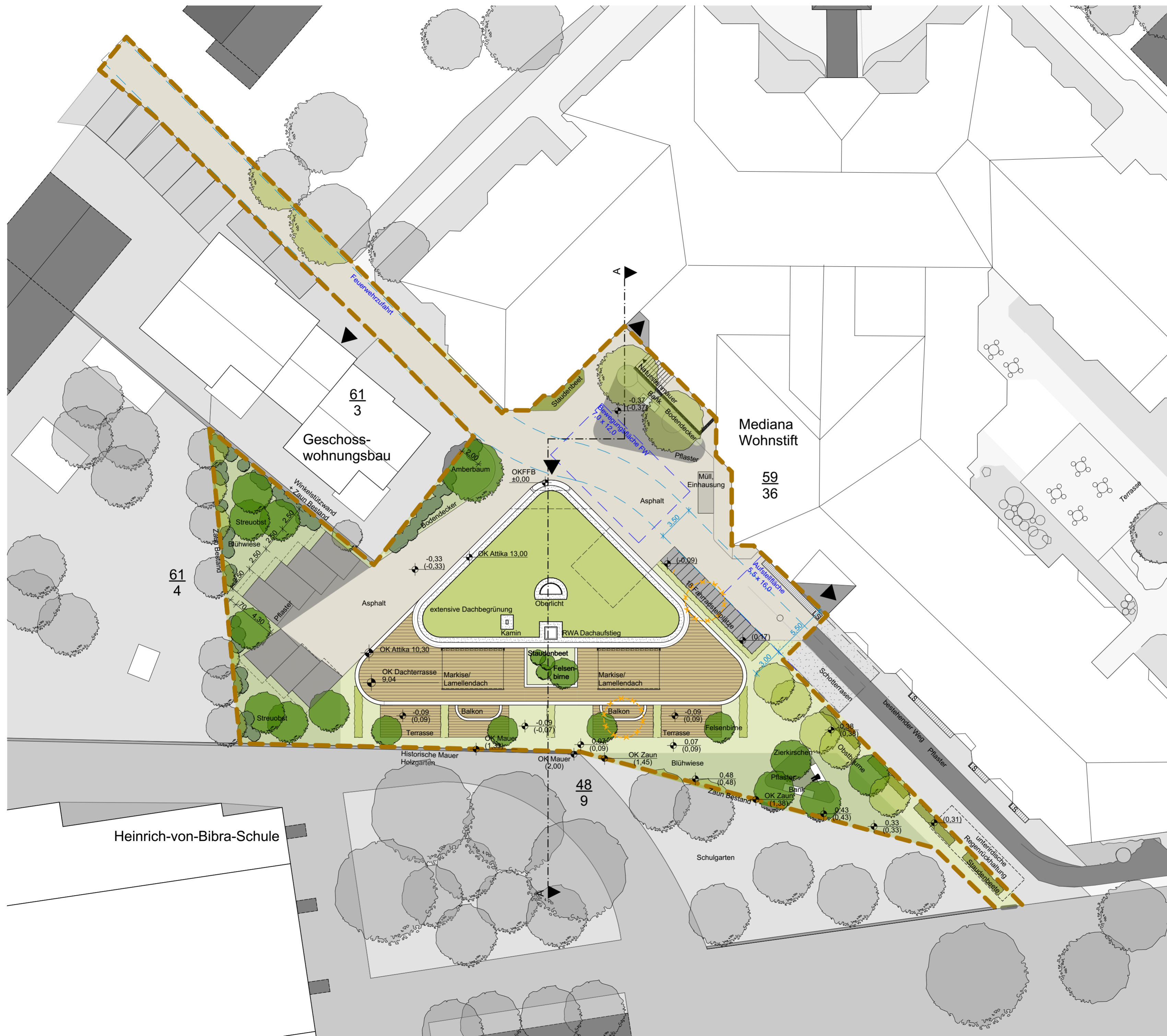
15 Quellenverzeichnis

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand: 2020) BodenViewer Hessen, bodenviewer.hessen.de
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J): GruSchu - <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J): LärmViewer Hessen - <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>
- Klima in Fulda: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/fulda-22728/>
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Fulda
- Landschaftsplan der Stadt Fulda
- Bebauungspläne der Stadt Fulda Nr. 26 „Edelzeller Straße / Künzeller Straße“ und Nr. 128 „Friedens-/ Künzeller Straße“
- Grünberg et. al (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands
- Staatl. Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland (2014): Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungstatus sowie Erhaltungszustand. - (Vogelampel 2014)

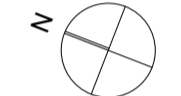
Fulda, 19.03.2024
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

(Siegel)



- Geltungsbereich
- Höhenkote in Meter (bezogen auf 273,00 ü. NN)
- 273,00 (273,00) Geländehöhe Planung
- Geländehöhe Bestand
- Blühwiese
- Rasen
- Kiesstreifen Flachdach
- Dachbegrünung
- Asphalt
- Pflaster
- Baum Bestand
- Baum Neu
- Baum Fällung
- Hecke
- Staudenbeete
- freiwachsende Hecke



Blatt 1

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1
zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Fulda Nr. 192
„Erweiterung Mediana Wohnstift“

Fulda, den 19.03.2024

gez. Bödeker (Siegel)

Die Planung erfolgt auf Grundlage folgender Aufmaß- und Vermessungspläne:
Ingenieur-Dienstleistungs-Gesellschaft mbH & Co. KG:
- Bestandsplan Mediana Wirtschaftshof, Maßstab 1:100, Stand: 12.12.2016

OKFFB ±0,00m = 273,00 ü. NN

Leistungsphase: Vorhabenplanung

Bauvorhaben: Kropp_Betreutes Wohnen am Holzgarten

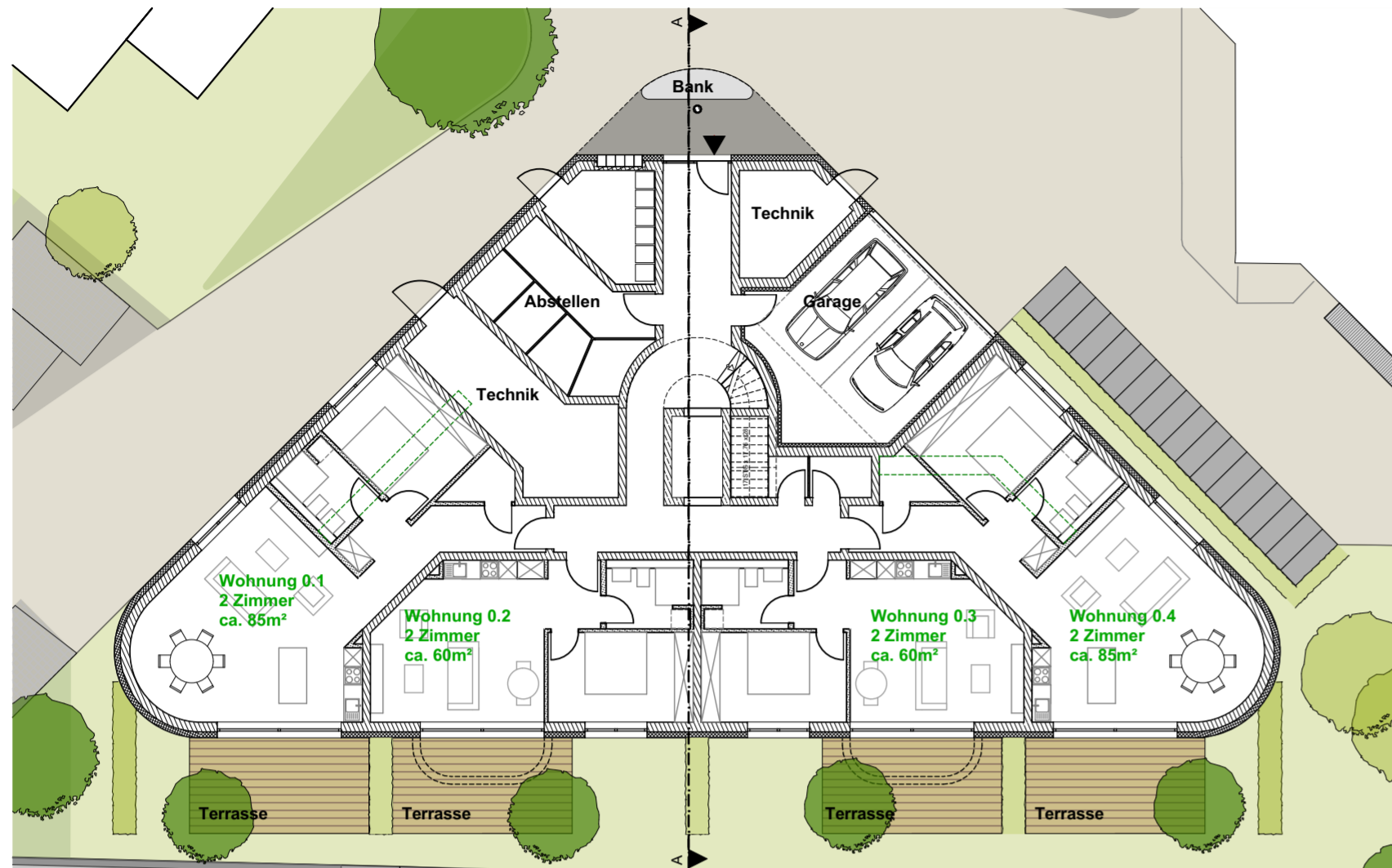
Bauort: Künzellerstraße/ Friedensstraße , 36037 Fulda

Bauherr: Kropp GmbH & Co. KG
Bergstraße 16, 36137 Großenlüder

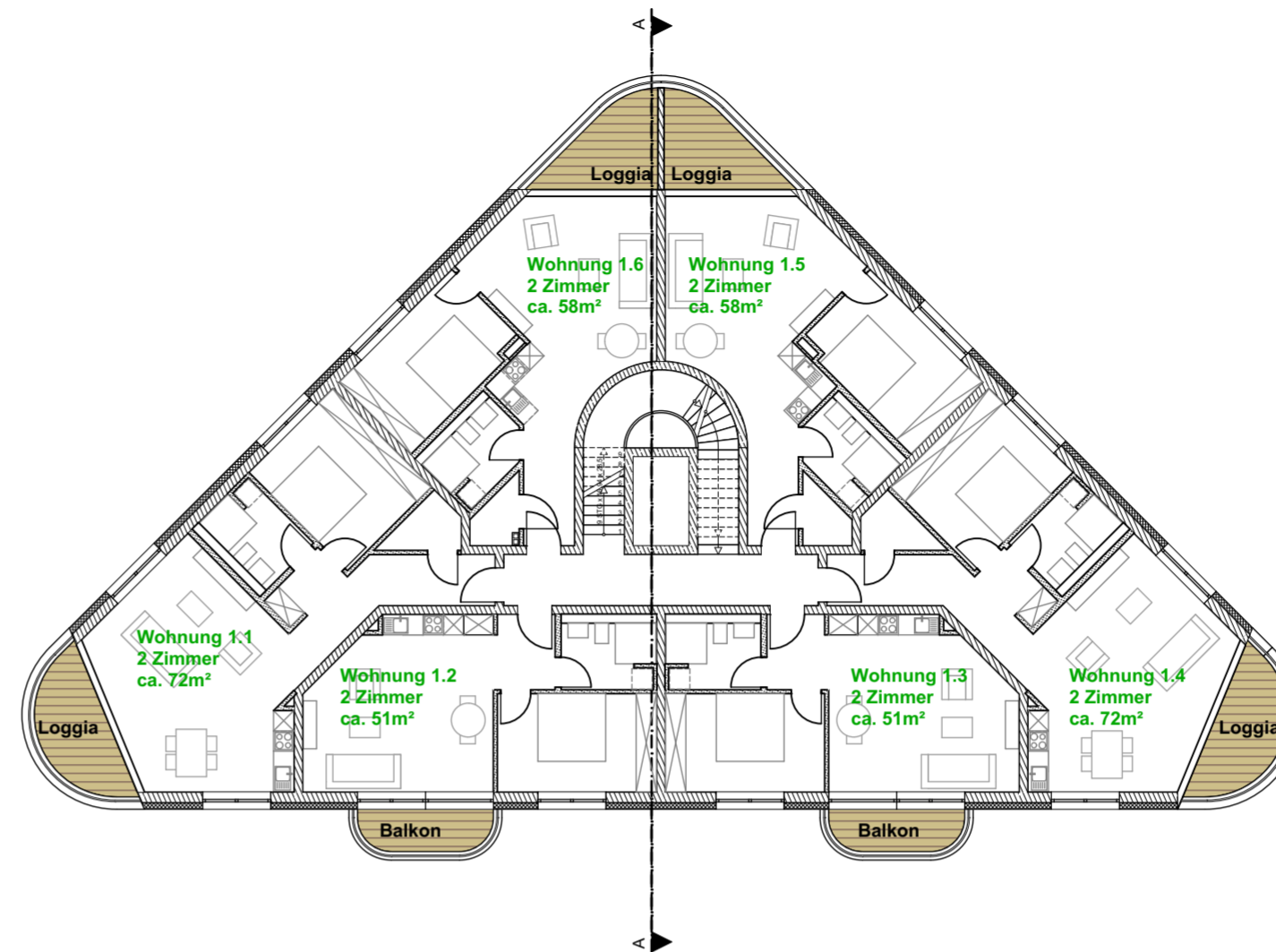
Planung: **REITH WEHNER STORCH**
ARCHITEKTEN PartG mbB
Heinrichstraße 67 36037 Fulda
architekten@rws-architekten.de
www.reith-wehner-storch.de
Tel: 0661/86660 | Fax: 0661/866666

Planinhalt:
Freiflächenplan

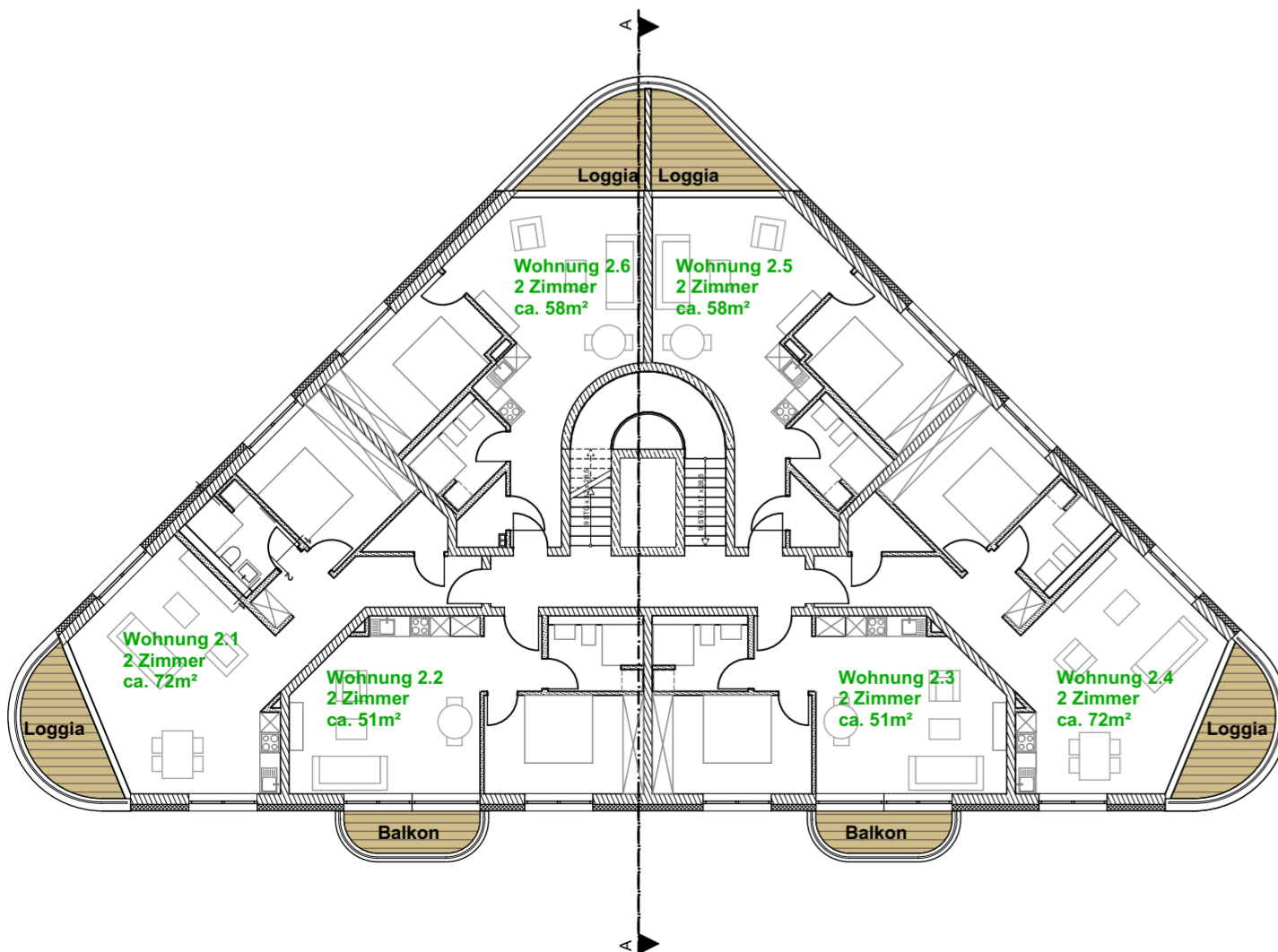
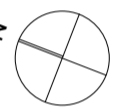
Maßstab: 1:250 **Gezeichnet:** TK/MxH **Datum:**



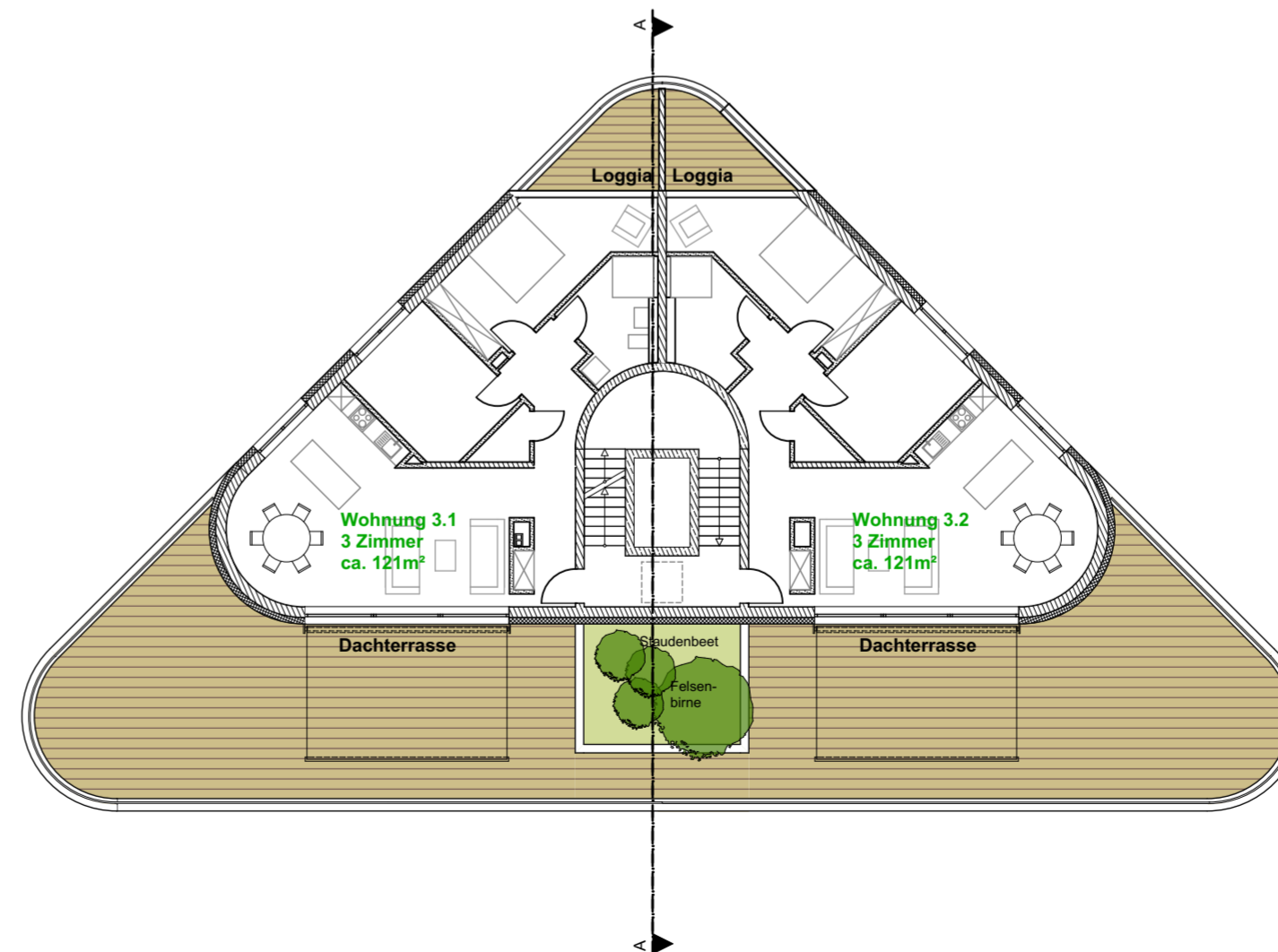
Ebene 0



Ebene +1



Ebene +2



Ebene +3

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 2
zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Fulda Nr. 192
„Erweiterung Mediana Wohnstift“

Fulda, den 19.03.2024

gez. Bödeker

(Siegel)

Die Planung erfolgt auf Grundlage folgender Aufmaß- und Vermessungspläne:
Ingenieur-Dienstleistungs-Gesellschaft mbH & Co. KG:
- Bestandsplan Mediana Wirtschaftshof, Maßstab 1:100, Stand: 12.12.2016

OKFFB ±0,00m = 273,00 ü. NN

Leistungsphase: **Vorhabenplanung**

Bauvorhaben: **Kropp_Betreutes Wohnen am Holzgarten**

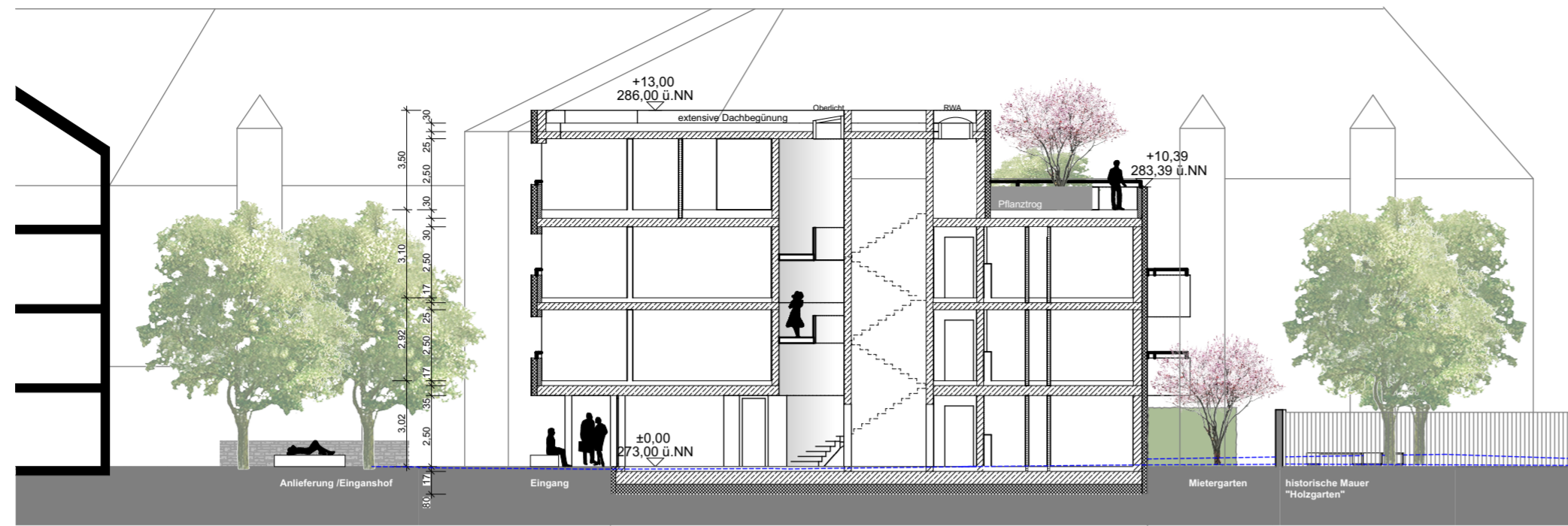
Bauort: Künzellerstraße/ Friedensstraße ,
36037 Fulda

Bauherr: Kropp GmbH & Co. KG
Bergstraße 16, 36137 Großenlüder

Planung: **REITH WEHNER STORCH**
ARCHITEKTEN PartG mbB
Heinrichstraße 67 36037 Fulda
architekten@rws-architekten.de
www.reith-wehner-storch.de
Tel: 0661/86660 | Fax: 0661/866666

Planinhalt: **Grundrisse**

Maßstab: 1:200 Gezeichnet: TK/MxH Datum: 30.10.2020



Schnitt A-A



Ansicht West



Ansicht Süd-Ost



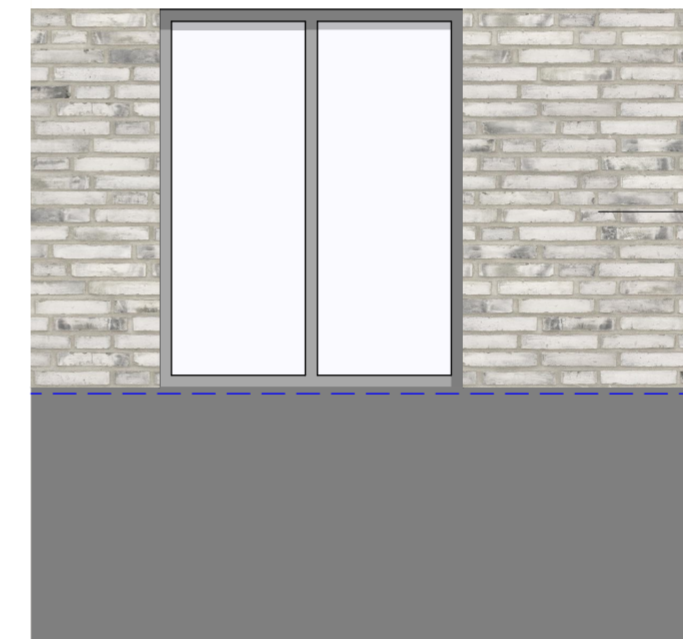
Ansicht Nord-Ost



1



2



3

- 1 Wärmedämmverbundsystem, Putz
- 2 Flächen zwischen Fenstern (Kunststoff) gedämmtes Blechpaneel alternativ Putz farbig
- 3 Wärmedämmverbundsystem, Klinkerriemchen

Detailansicht M1:50

▽ Fertighöhenkote in Meter
(bezogen auf 273,00 ü.NN)
273,00
(273,00) Geländehöhe Planung
Geländehöhe Bestand

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 3
zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Fulda Nr. 192
„Erweiterung Mediana Wohntift“

Fulda, den 19.03.2024

gez. Bödeker

(Siegel)

Die Planung erfolgt auf Grundlage folgender Aufmaß- und
Vermessungspläne:
Ingenieur-Dienstleistungs-Gesellschaft mbH & Co. KG:
- Bestandsplan Mediana Wirtschaftshof, Maßstab 1:100, Stand: 12.12.2016

OKFFB ±0,00m = 273,00 ü. NN

Leistungsphase: **Vorhabenplanung**

Bauvorhaben: Kropp_Betreutes Wohnen am Holzgarten

Bauort: Künzellerstraße/ Friedensstraße ,
36037 Fulda

Bauherr: Kropp GmbH & Co. KG
Bergstraße 16, 36137 Großenlüder

Planung: **REITH WEHNER STORCH**
ARCHITEKTEN PartG mbB
Heinrichstraße 67 36037 Fulda
architekten@rws-architekten.de
www.reith-wehner-storch.de
Tel: 0661/86660 | Fax: 0661/866666

Planinhalt: **Ansichten, Schnitt**

Maßstab: 1:200, 1:50
Gezeichnet: TK/MxH
Datum: 30.10.2020