

Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Entwurf
Begründung

Stand: Februar 2025



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Planungsrechtliche Situation / Rechtsverhältnisse	4
3.2	Sonstige Satzungen	5
3.3	Schutzausweisungen / Denkmalschutz	5
3.4	Verfahren	5
3.5	Umweltverträglichkeit	6
4	STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR	6
4.1	Heutige Situation	6
4.2	Die Planung / der Entwurf	6
5	FREIRAUM UND GRÜN	7
6	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	8
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	8
8	VORBELASTUNGEN DURCH ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	8
9	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	8
9.3	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
10	KLIMASCHUTZ	10
11	BODENORDNUNG	11
12	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	11
13	UMWELTSTECKBRIEF	12
13.1	Belange von Natur und Umwelt	12
13.2	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	12
13.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
13.2.2	Fläche und Boden	14
13.2.3	Wasser	15
13.2.4	Klima, Luft, Klimawandel	16
13.2.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	16
13.2.6	Kultur und Sachgüter	17
13.2.7	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	17
13.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	17
13.3	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	17
13.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
13.5	Alternativenprüfung	18
13.6	Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)	18
13.7	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	19
14	QUELLENVERZEICHNIS	20

1 Anlass und Ziele der Planung

Die „Gerhard und Barbara Raupach Stiftung“ beabsichtigt eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung auf ihrem Grundstück in der „Dokkumstraße“ in Fulda, um ein weiteres Mehrfamilienhaus.

In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum deutlich erhöht, so dass die Stiftung durch den Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück dieser Nachfrage nachkommen möchte.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Gebäudestruktur durch ein weiteres Gebäude homogen zu ergänzen. So orientiert sich der Neubau an der bestehenden Gebäudetypologie und Bauart. Zudem kann er sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen und in das Ortsbild entlang der „Dokkumstraße“ einfügen.

Aktuell handelt es sich bei der geplanten Baufläche um einen Gartenbereich, welcher aufgrund seines Reliefs schwer zu pflegen ist. Daher ist dieser Bereich aktuell stark bewachsen.

Das Vorhaben überschreitet die ursprünglich festgesetzte Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit sowie die Baugrenze des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes und widerspricht diesbezüglich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Rahmen der Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung hier auf dem Grundstück zu ermöglichen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan (im Weiteren Plangebiet genannt) befindet sich zwischen „Dokkumstraße“ im Osten und „Wiener Straße“ im Westen. Südlich und nördlich wird das Plangebiet von weiteren Wohnbauflächen mit Garten begrenzt.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 604/4, Flur 2 der Gemarkung Horas, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.207 m².

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

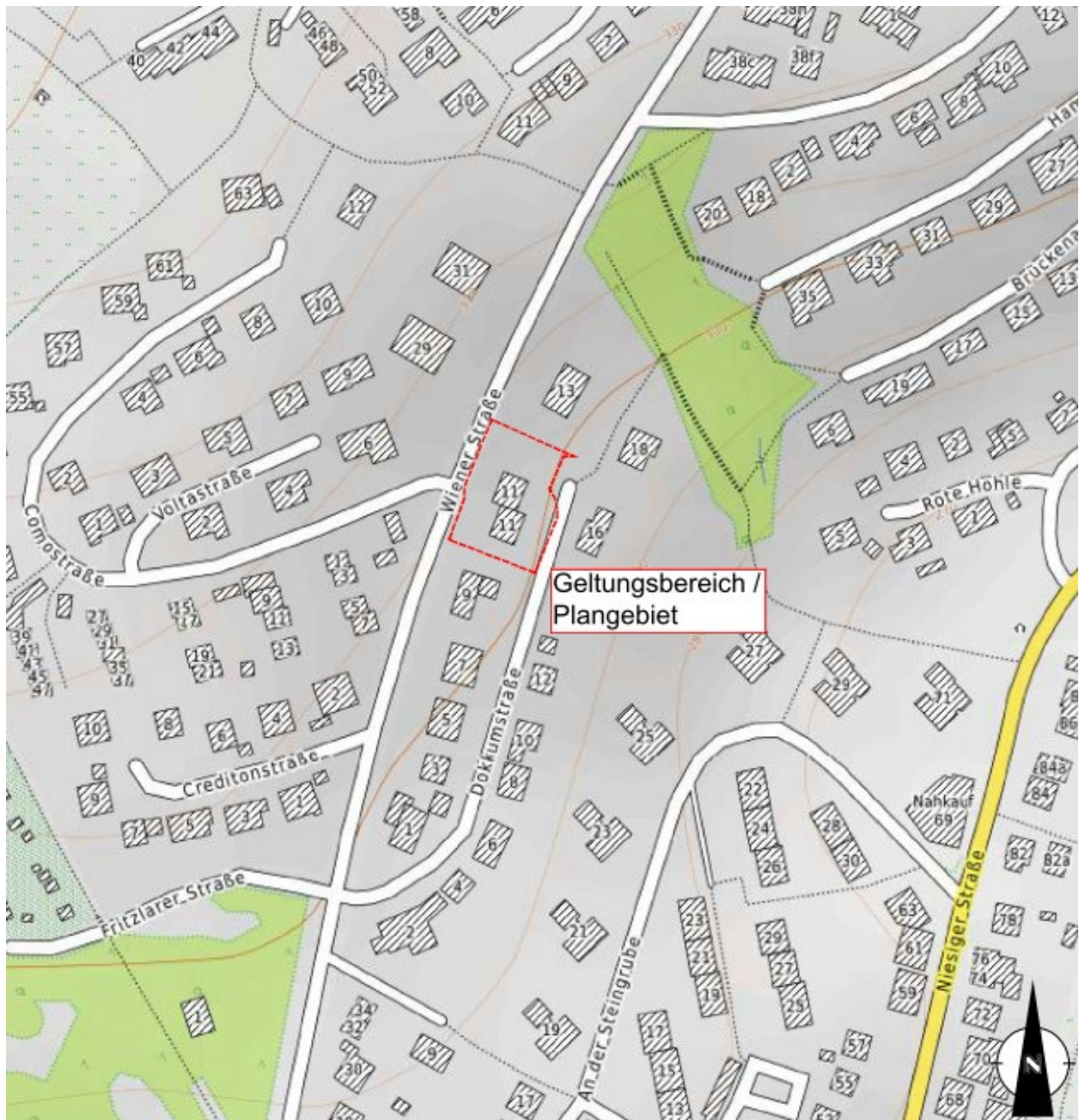


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte Fulda mit Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Situation / Rechtsverhältnisse

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 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 der Bebauung, auf dem Grundstück der „Gerhard und Barbara Raupach Stiftung“, ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und stärkt zugleich die Bedeutung Fuldas als Oberzentrum. Es entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Fulda, vom 06.09.2014, stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung stimmt mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15A „Am Aschenberg“ überein.

Landschaftsplan

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

Verbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 15A „Am Aschenberg“ (Stand 31.01/1975). Dieser Bebauungsplan weist den Änderungsbereich (Flurstück 604/4) als reines Wohngebiet aus. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung, der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 definiert.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 01.03.2024.

Der unter 1.3 für Wohngebäude genannte Bedarf von 1,5 Stellplätzen wird hier im Geltungsbereich für den Neubau auf 0,75 Stellplätze je Wohneinheit verringert.

Eine Verringerung der Stellplätze ist möglich, da sich der Vorhabenträger vertraglich dazu verpflichtet, mit dem Neubau Wohnraum gemäß der Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus "Mittlere Einkommen" inkl. Bindungsfrist zu errichten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda Nr. 1.6 ist für diese Art der Wohnungen die Zahl der Stellplätze mit 0,75 Stellplätze je Wohneinheit angegeben.

Zudem weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Fulda auf hält genügend Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeiten auf dem Grundstück vor.

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.3 Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld sind keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG vorhanden sowie keine unter Ensembleschutz stehenden Anlagen.

3.4 Verfahren

Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 die geplante Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, 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. Aufgrund der aktuellen Nutzungen des Planungsgebietes besteht hier ein geringes Potenzial für Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebietes stellen einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel dar. Weiterhin bieten die vorhandenen niedrigen Mauern innerhalb des Grundstückes, hier entlang der Zuwegungen, potenziellen Lebensraum für Reptilien, hier der Zauneidechse.

Im Planungsgebiet sind jedoch keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten bekannt. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass es bei Einhaltung der arten- und biotopschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

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 im Siedlungsbereich des Stadtteils Horas, umgeben von Wohnbebauung. Das Grundstück wird im Westen wie im Osten durch öffentliche Straßen (Wiener Straße und Dokkumstraße) begrenzt. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt hierbei von der Dokkumstraße.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist durch die hier bestehende, mehrgeschossige Bebauung und die angrenzenden Garten-/Grünflächen charakterisiert. Das Gebiet befindet sich in Hanglage und ist durch die vorhandene Bebauung terrassiert.

Die angrenzenden bzw. umliegenden Grundstücke sind ebenfalls mit einer mehrgeschossigen Bebauung (drei- bis viergeschossig) bestanden, welche sich hier in das bestehende Relief (Hanglage) einfügt. Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich ca. mittig des Grundstückes, so dass die Freiflächen vor und hinter den Gebäuden gärtnerisch als Grünflächen angelegt wurden. Die Gebäude sind fußläufig durch einen Zugang über Treppen von der „Dokkumstraße“ erschlossen. An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze Bestandsgärten, welche zu den Wohngebäuden gehören. Das Grundstück selbst ist aufgrund der Hanglage durch eine Mauer entlang des Gehweges an der „Dokkumstraße“ begrenzt.

4.2 Die Planung / der Entwurf

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss bestehender Wohnbebauung. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den geplanten Neubau hinsichtlich der Größe und Art der Bebauung maßgebend. Die Bestandsgebäude im Plangebiet

weisen eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Es wird fußläufig über die Dokkumstraße erschlossen.

Das neue Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich im Abstand von 5,00 m nördlich der Bestandsbebauung und soll sich hier in den Bestand harmonisch einfügen. Die Bauart, Dachform und bauliche Höhe des Neubaus orientieren sich daher am Bestand und werden in der vorliegenden Vorhabenplanung (vgl. Vorhabenpläne) fortgeführt.

Aufgrund der steilen Hanglage des Plangebietes ist für den Neubau eine zwingend zweigeschossige Bebauung, zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses, geplant. Aufgrund der Hanglage ist zudem ein Kellergeschoss mit einer vorgelagerten Tiefgarage möglich sowie eine Gartengeschoss. Über einen Fahrstuhl von der Tiefgarage aus wird ein ebenerdiger und barrierefreier Zugang zu den geplanten Wohneinheiten ermöglicht. Insgesamt sind im neuen Gebäude vier Wohneinheiten geplant.

Zusätzlich zu dem barrierefreien Zugang, für die Bewohner durch die Tiefgarage, ist auch ein Zugang über eine Treppenanlage, auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen. Von hier gelangt man ebenfalls in ein Treppenhaus und zum Fahrstuhl. Die Wohneinheiten des Neubaus verfügen alle - je nach Lage - über Terrassen im Bereich der jeweiligen Geländelagen und /oder Balkone auf der Ostfassade (Dokkumstraße). Das Dachgeschoss verfügt, wie auch bei den Bestandgebäuden, über Dachgauben und einen Balkon zur Dokkumstraße hin.

Die Fassade des Neubaus erhält einen hellen Putz. Die Fenstergliederung (2-3-teilig) sowie die Gestaltung der Balkone werden von den Bestandsgebäuden übernommen.

Die Tiefgarage bietet Platz für fünf Stellplätze sowie einen Fahrradraum, Räumlichkeiten für die Heizungsanlage sowie ein Treppenhaus mit Fahrstuhl.

Innerhalb des Grundstückes bzw. Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem eine fußläufige Verbindung zwischen der Dokkumstraße und der Wiener Straße für die Bewohner geschaffen.

Um den Neubau in das Plangebiet zu integrieren, werden die angrenzenden Grünflächen bzw. die bestehende Gartenanlage durch gezielte Neupflanzungen aufgewertet. Der nicht überbaute Teil der Tiefgarage sowie die Wand der Tiefgarage zur „Dokkumstraße“ werden dauerhaft begrünt.

Sozialer Wohnungsbau

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich für den Neubau Wohnraum gemäß der Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus "Mittlere Einkommen" zu errichten. Die Verpflichtung wird innerhalb des notwendigen Durchführungsvertrages gesichert und festgehalten. Hierzu zählt u.a. eine Mietpreisbindung der neu errichteten Wohnungen für einen entsprechenden Zeitraum.

5 Freiraum und Grün

Das Plangebiet selbst ist charakterisiert durch die Hanglage. Das Plangebiet sowie die Freiflächen wurden leicht terrassiert um in den ebenen Bereichen Außensitzplätze und gestaltete Gartenflächen (Obstbaumwiese etc.) zu schaffen. Die Hangbereiche wurden dauerhaft mit größtenteils heimischen Sträuchern bepflanzt. Weniger genutzte Bereiche sind über die Jahre, aufgrund der Hanglage und dadurch erschwerten Pflege, stark zugewachsen. Hier haben sich heimische Sträucher wie Haselnuss, Holunder, Hartriegel, z.T. Brombeere, vor allem entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, etabliert und ausgebreitet.

Die Zugänge / Wegführungen sind im Bestand sehr schmal z.T. mit kleinen Natursteinmauern eingefasst. Die bestehenden Garagen an der Dokkumstraße sind in das Gelände / Relief integriert und die Dachflächen begrünt.

Die Freiflächen, bzw. die Gartenanlage um das Bestandsgebäude sowie im westlichen Teil des Plangebietes, sollen im Zuge der Planänderung wie im Bestand erhalten bleiben. Lediglich der nordöstliche Teil des Plangebietes - im direkten Umfeld des Neubaus – ist neu anzulegen und zu begrünen.

Die Mauer, im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, ist durch Rank-/Kletterpflanzen ebenfalls dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

6 Erschließung und Verkehr

Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets selbst erfolgt über die „Dokkumstraße“. Zu Fuß ist das Plangebiet jedoch auch über die „Wiener Straße“ zugänglich.

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich entlang der „Dokkumstraße“ bereits drei Garagen, welche von den Bewohnern der Bestandsgebäude genutzt werden. Im Bereich des Neubaus ist eine Tiefgarage mit fünf Stellplätzen vorgesehen sowie ein abschließbarer Fahrradraum mit E-Ladeeinrichtungen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Bushaltestellen in der Wiener Straße (Buslinie 1), hier an der Haltestelle „Dokkumstraße“, in 155 m Entfernung sowie der Haltestelle „Geisaer Straße“, in 110 m Entfernung.

Fußläufig ist das Plangebiet über die bestehenden Gehwege entlang der öffentlichen Straßen (Dokkumstraße, Wiener Straße) erschlossen.

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.

Die Heizung der neuen Gebäude erfolgt über eine Pelletheizung, diese wird im Technik-/Hausanschlussraum untergebracht. Technikanlagen außerhalb der Gebäude sind nicht geplant.

8 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Die Liegenschaft bzw. der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Flurstück 604/4, Flur 2, Gemarkung Horas; Dokkumstraße 11) ist im Altlasteninformationssystem des Landes Hessen (ALTIS) mit der Schlüsselnummer 631.009.021-001.033 aufgeführt. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche (Verlag, Druckerei).

Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

9 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im reinen Wohngebiet (WR) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Vorgesehene Nutzungen sind hier ausschließlich Wohnen.

Zulässig in diesem Sinne sind der Erhalt und die Nutzung der Bestandwohngebäude sowie die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Um den geplanten Neubau, im Hinblick auf die Eingliederung in die umgebende Bebauung, anzupassen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sowie zur maximalen Gebäudehöhe (First- und Traufhöhen) des geplanten Neubaus.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ):

Der Bebauungsplan Nr.15A „Am Aschenberg“ weist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 aus. Durch den geplanten Neubau werden diese überschritten. Daher werden in der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ für den Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 festgesetzt sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35. Die Grundflächenzahl von 0,27 bezieht sich dabei auf die baulichen Hauptanlagen (GRZ I).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die Grundflächen dieser Anlagen darf eine GRZ von max.0,40 (GRZ II) nicht überschritten werden.

Gebäudehöhen und Vollschosse

Die im Bestand vorhandene, mehrgeschossige Bebauung ist hinsichtlich ihrer Nutzung und Größe sowie baulichen Höhe unverändert beizubehalten. Anbauten oder Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die südwestlich angrenzende Wohnbebauung weist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung inklusive ausgebautem Dachgeschoss auf. Aufgrund der Höhe der benachbarten Bestandsgebäude und des hier vorhandenen Reliefs, wird für den Neubau eine zwingend zweigeschossige Bauweise zuzüglich Dachgeschoss festgesetzt.

Durch die steile Hanglage des Plangebietes ist für den Neubau daher ein Kellergeschoss mit einer vorgelagerten Tiefgarage geplant sowie ein Gartengeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und Dachgeschoss. Dabei sind nur das Erdgeschoss und das Obergeschoss als Vollgeschosse anzusehen.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfeldes sichergestellt. Die Höhe des Neubaus wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäude-/Firsthöhe, gemäß Planeintrag 311,00 m ü. NN, gemäß Deutschem Höhennetz, festgelegt. Dies ermöglicht eine Gebäudehöhe von 18,70 m bezogen auf die Oberkante, Fertigfußboden Kellergeschoss bis Firsthöhe. Weiterhin wird die Traufhöhe auf 307,00 m ü. NN festgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der geplante Neubau mit seiner zweigeschossigen Bebauung, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie einer Tiefgarage und einem Gartengeschoss, wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet so platziert, dass größtmögliche Abstände zur umliegenden Bebauung in der Nachbarschaft eingehalten werden können.

Die nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich innerhalb des Grundstückes überlagern. Ein Brandschutzmindestabstand von 5,00 m zur benachbarten Bestandsbebauung zwingend einzuhalten.

Die im Plan dargestellten Baugrenzen stellen anders als im ursprünglichen Bebauungsplan hier die jeweilige Kubatur der Gebäude (Bestand und Planung) dar.

Entgegen § 23 Abs.5 BauNVO sind Nebenanlagen (Tiefgarage / Müllabstellplatz / Garagen) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten

Für den Neubau wird der benannte Bedarf von 1,5 Stellplätzen auf 0,75 Stellplätze je Wohneinheit, verringert. Dies erfolgt abweichend zur gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 01.03.2024 für Wohngebäude. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die notwendigen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt von der „Dokkumstraße“ auf der Vorderseite des Gebäudes angeordnet. Dies gilt auch für Fahrradstellplätze, welche ebenfalls in der Tiefgarage, in einem abschließbaren Abstellraum, vorgesehen und ebenerdig zu erreichen sind.

Weiterhin sind im Geltungsbereich drei Garagen im Bestand vorhanden und bleiben in Lage und Abmessung erhalten. Die äußere Erschließung erfolgt ebenfalls über die „Dokkumstraße“.

9.3 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, um das Plangebiet in die Landschaft bzw. das Ortsbild zu integrieren sowie um die Biodiversität am Standort zu erhalten.

In diesem Sinne sind die Freiflächen im Plangebiet zu mindestens 60% als Vegetationsflächen, gemäß der Darstellung im Freiflächenplan (Vorhabenplan Blatt 1), anzulegen und unter anderem mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Dabei sind vorhandene Böschungsbepflanzungen aus Sträuchern und Bäumen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Sie erfüllen wichtige ökologische Funktionen und dienen der Böschungssicherung. Die im direkten Umfeld des Neubaus entstehenden Freiflächen sind, entsprechend dem Freiflächenplan (Vorhabenplan Blatt 1), gärtnerisch zu gestalten und zu entwickeln. Hierfür enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Vorschläge zur Verwendung von Pflanzenarten mit ansprechendem Blühaspekt und ökologischer Funktion als Nahrungspflanze heimischer Tierarten.

Weiterhin ist zur Eingrünung des Grundstückes die Mauer im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt mit Rank-/Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Die im Plan dargestellten Bestandbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Um das Vorhaben in die umliegende Bebauung einzupassen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Einzäunungen des Grundstückes sowie zur Herstellung von Dachbegrünungen auf Nebenflächen (Müllstandort, nicht überbaute Teil der Tiefgarage).

So sind Einzäunungen bzw. Zaunanlagen entlang der Nachbargrundstücke in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Einzäunungen entlang der Wiener Straße sind wie im Bestand bzw. der benachbarten Grundstücke in einer Höhe bis 1,40 m zulässig und durch eine Hecke zu begrünen, dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Zäune sind sockellos und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen, um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern.

Weiterhin sind die Dachflächen des Müllstandortes sowie des nicht überbauten Teils der Tiefgarage wie im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellt mit einer Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss dabei mind. 20 cm betragen.

9.5 Maßnahmen zu Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung tragen.

Entsprechend werden zur Umweltvorsorge für das Plangebiet Maßnahmen zur Verringerung von Lichtverschmutzung sowie Vogelschlag aufgenommen.

10 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).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 08.08.2020, zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 16.10.2023 I Nr. 280) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Im Zuge der Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu erneuerbaren Energien etc. getroffen. Es gelten die aktuellen Gesetzgebungen.

11 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die Sicherung, der auf privaten Grundstücken vorhandenen Leitungsinfrastruktur, erfolgt über die Eintragung entsprechender Baulasten, in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorger und Anlieger.

12 Städtebaulicher Vertrag

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
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin bzgl. einer Mietpreisbindung gemäß der Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus "Mittlere Einkommen" für einen entsprechenden Zeitraum

13 Umweltsteckbrief

13.1 Belange von Natur und Umwelt

Die Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen, da sie dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 15A „Am Aschenberg“ im Bereich des Vorhabens. Der rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 1972) weist für das Vorhabengebiet ein reines Wohngebiet aus, mit Festsetzungen der genauen Lage der Gebäude in der Plandarstellung sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Gestaltung der Vorgärten.

Der Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses liegt, gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan, größtenteils innerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen. Im Bestand wird der überplante Bereich z.T. als Garten genutzt. Die vorhandenen Böschungen sind vollständig durch Strauchhecken begrünt.

In diesem Umweltsteckbrief, zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan, 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.

13.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

13.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines bereits besiedelten Raumes und ist durch die hier vorhandene Bebauung (Wohnbebauung, Mehrfamilienhäuser) geprägt.

Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.207 m². Hiervon sind momentan ca. 327 m² überbaut (Gebäude, Garage) und um ca. 307 m² teilversiegelt (Zuwegungen, Terrassen, Treppenanalgen). Weitere 1.573 m² werden im Bestand als Grünfläche (Hausgarten) genutzt.

Der überwiegende Teil des Planbereichs hat eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da im Siedlungsgebiet von keiner erhöhten Biodiversität/biologischen Vielfalt auszugehen ist.

Als wertgebende Biotopstruktur sind im Plangebiet die vorhandenen älteren Baumbestände zu nennen. Die vorhandenen, z.T. sehr steilen Böschungen sind mit heimischen Sträuchern begrünt, welche aufgrund fehlender Pflege, vor allem im nordöstlichen Bereich, stark verbuscht sind. Die an der Dokkumstraße befindlichen Garagen wurden in die Hanglage des Grundstückes baulich integriert und deren Dachflächen begrünt.

Die im Plangebiet vorhandenen Zuwegungen zum Gebäude und die Nebenflächen sind bereits aufgrund der Hanglage stark begrenzt. Die schmalen Wege sind zum Teil durch kleine Natursteinmauern eingefasst.

Der hier vorhandene wertgebende Baumbestand soll im Zuge des Vorhabens geschützt und erhalten bleiben. Der dichte Gehölzbestand, (Strauchfläche) auf den Böschungen, im Bereich des geplanten Neubaus, muss für die Anlage des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage beseitigt werden.

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

- **11.222 arten- und strukturreiche Hausgärten:** *Die Freiflächen des Vorhabengebietes sind gärtnerisch angelegt und zu einem Großteil gepflegt. Aufgrund der Hanglage und der z.T. unterschiedlichen Ebenen und Nutzungen (kleinere Wiesenbereich, Staudenbeete, Gartenfläche mit Obstbäumen sowie den mit dichtem Strauchbestand versehenen Böschungen und vorhandenen Bäumen, hat sich hier ein strukturreicher Garten entwickelt.*

Hier, innerhalb des Gartens, befinden sich heimische, standortgerechte Hecken und Gebüsche sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

Der hauptsächlich aus heimischen Straucharten bestehende, dichte Gehölzbestand, entlang der Grundstücksgrenzen im nördlichen Teil des Vorhabengebietes, bildet einen Riegel zum nördlich angrenzenden, ebenfalls stark verbuschten Gehölzbestand der angrenzenden Wohnbebauung.

Durch den Garten bzw. die Freiflächen des Vorhabengebietes führen schmale, befestigte Zuwegungen sowie Treppenanlagen.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der dauerhaft bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Lage des Vorhabengebietes im besiedelten Raum, 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 Sommer 2024 bei optimaler Witterung (sonnig, 27 °C) durchgeführt.

Avifauna: Die vorhandenen, z.T. sehr dichten Gehölzstrukturen können einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel darstellen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bereiche 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.

Insekten u.

Kleinsäuger: Die bestehenden Gehölzstrukturen sowie vorhandenen, z.T. blütenreichen Staudenbeete stellen prinzipiell 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 Anhangs 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.

Reptilien: Die im Vorhabengebiet vorhanden kleinen Natursteinmauern entlang der Treppenanlagen und Wege sowie die sonnigen und strukturreichen Gartenflächen stellen potenziellen Lebensraum von Reptilien, hier der Zauneidechse dar. Im Zuge der Begehungen konnten keine Tiere gesichtet werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bereiche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten genutzt werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt. Die vorhandenen Lebensräume (hier Mauern entlang der Fußwege) werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen und zudem stehen im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung.

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 wird jedoch aufgrund der vorhanden strukturreichen Hausgärten im Plangebiet selbst und der Umgebung als „mittel“ eingestuft.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten, geschützter Biotope und invasiver Arten bekannt. In den vorhandenen, stark verbuschten Gehölzflächen breitet sich bereits Brombeere und Holunder stark aus.

Bewertung

Gegenüber der bestehenden Biotopausstattung kommt es durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer weiteren Versiegelung durch Überbauung im Plangebiet von ca. 320 m² sowie

einer zusätzlichen Teilversiegelung von ca. 142 m² (Terrassen / Zuwegung). Hiervon werden vor allem die anthropogen geprägten Flächen (arten- und strukturreiche Hausgartenbereiche, hier Strauchfläche und Obstgehölze) in Anspruch genommen.

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

Aufgrund der dauerhaft bestehenden Nutzung im Plangebiet sowie der Lage im Siedlungsraum 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 sowie die kleinen Natursteinmauern mit ihren angrenzenden Vegetationsstrukturen von Reptilien 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 (Gebüsch, Bäume, Mauern) vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und der „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Diese Hinweise sind Bestandteil der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan und somit einzuhalten.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist aufgrund der vorhandenen, gut strukturierten Hausgärten und Vegetationsstrukturen von mittlerer Bedeutung.

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.

13.2.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Siedlungsflächen. Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine Fläche von 2.207 m². Hiervon sind aktuell 327 m² vollversiegelt und 307 m² teilversiegelt (Pflaster). Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung bzw. Vollversiegelung von ca. 224 m² und Teilversiegelung von 149 m². An nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen stehen dann dem Plangebiet noch 1.200 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 (Hausgartenbereiche) betroffen. Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die Böden des Plangebiet können aufgrund ihrer anthropogenen Überformung natürliche Bodenfunktionen nur in eingeschränktem Maße übernehmen. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich mit seiner 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“ als gering einzustufen ist, wegen der fehlenden Natürlichkeit in Verbindung mit der geringen zusätzlichen Versiegelung.

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, überformt als Böschung, profilierte Bereiche (Grünflächen des Hausgartens).

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, werden (wo möglich) versickerungsfähige Oberflächen eingebaut. Die Flächenversiegelung wird auf das nötigste Maß beschränkt, die an die Bebauung angrenzenden Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und ökologisch aufgewertet.

13.2.3 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 hydrogeologischen 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 2024). Es handelt sich um einen Klufftgrundwasserleiter 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. 368 m²) und damit verbunden eine geringe Inanspruchnahme von Infiltrationsfläche.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine natürlichen oder anthropogenen Fließ- oder Stillgewässer.

Bewertung

Durch die Ausweisung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 368 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 der Kanalisation zugeführt.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben, enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung nichtversiegelter 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.

13.2.4 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 Plangebiet im Stadtteil Horas liegt deutlich erhöht, ca. bei 300 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. Das Plangebiet liegt deutlich erhöht gegenüber dem Stadtzentrum sowie in Hanglage und weist eine gute Durchgrünung auf.

Lufthygienische Vorbelastungen sind durch die westlich angrenzende Straße und den Straßenverkehr gegeben. Durch die Hanglage des Plangebietes und der guten Durchgrünung ist ein guter Frischluft- und Kaltluftaustausch gegeben. Das Plangebiet selbst weist daher eine gute lufthygienische Situation auf und hat somit nur geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Bewertung

Durch zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen 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 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 auf dem nicht überbauten Teil der Tiefgarage, deutlich abgemildert werden.

13.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Horas, nordwestlich von Fulda. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabengebietes wird westlich durch die „Wiener Straße“ begrenzt, welche an das öffentliche Nahverkehrsnetz (ÖPNV) angebunden ist. Östlich wird das Vorhabengebiet durch die „Dokkumstraße“, einer Anliegerstraße mit Wendehammer, begrenzt. Nördlich und südlich grenzen weitere bereits bebaute Wohnbauflächen an.

Es handelt sich bei dem Vorhabengebiet um eine, sich im Privatbesitz befindliche Fläche - somit stellt diese keinen öffentlichen Naherholungsort dar. Die vorhandenen Freiflächen bzw. der Garten werden ausschließlich durch die Anwohner selbst zur Erholung genutzt.

Mit einer nennenswerten Lärmbelastung der Anwohner durch Verkehrslärm an der „Wiener Straße“ ist nicht zu rechnen, da die Umgebung in erster Linie von Wohnbebauung charakterisiert ist und durch die hier vorhandenen Strukturen im Allgemeinen keine erhöhten Lärmbelastungen ausgehen.

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 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 Lärmbelastungen 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.

13.2.6 Kultur und Sachgüter

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht Teil eines kulturhistorischen Stadtbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

13.2.7 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.

13.2.8 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. 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) bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht auszugehen.

13.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Das Vorhabengebiet befindet sich im besiedelten Raum, im Stadtgebiet Horas. Hier umgeben von Wohnbebauung und Straßenverkehrsflächen.

Die hier vorhandene Biotopausstattung ist mittelmäßig bis z.T. gut strukturiert, jedoch vollständig anthropogen geprägt (arten- und strukturreiche Hausgärten). Für das Lokalklima spielt darüber hinaus auch das „Schutzgut Fläche“ eine wichtige Rolle.

Vorhandene Vorbelastungen resultieren ausschließlich aus den angrenzenden Straßen (Wiener Straße und Dokkumstraße) und der bestehenden Wohnbebauung. Diese sind jedoch hinsichtlich Lärm, Staub, Luftschadstoffe eher als „gering“ zu bewerten.

13.4 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 Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan den Schutz und Erhalt ausgewählter Bäume und Grünflächen im Plangebiet sowie die Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölze (Bäume, Hecken, Sträucher), die Anlage von Dachbegrünung auf dem nicht überbauten Teil der Tiefgarage sowie der Begrünung der Fassade.

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. Reptilien dar.

13.5 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden bislang keine weiteren Standorte untersucht, da dem Vorhabenträger / Eigentümer des Grundstückes für die geplante Erweiterung / Neubebauung lediglich das hier behandelte Grundstück zur Verfügung steht und ist somit alternativlos.

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

Die Freiflächen im Plangebiet sind gut strukturiert und weisen eine gute Biotopausstattung auf. Aufgrund ihrer Lage im besiedelten Raum und der dauerhaft anthropogenen Nutzungen weisen sie jedoch nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten auf. Zur Bestandsaufnahme potenzieller planungsrelevanter Arten wurde eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche im Sommer 2024 bei optimaler Witterung (sonnig, 27 °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, Hausrotschwanz und Ringeltaube. Daten bzgl. konkreter Beobachtungen sowie vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Baumhöhlen etc.) liegen nicht vor.

Dennoch können die vorhandenen Gehölzstrukturen einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel sowie Insekten und Kleinsäuger darstellen. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen. Zur Vermeidung von Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zudem 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 (Gebüsche, Bäume) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Weitere allgemeine Maßnahmen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden: Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten / großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 10 m² 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.
- Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens drei für Haussperlinge geeignete Nistkästen auf dem Grundstück unterzubringen.
- Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen.

Wie bereits erläutert stellt der Planungsraum mit seinen vorhandenen, kleinen Natursteinmauern entlang der Wege und vorhandenen Vegetationsstrukturen auch potenziellen Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse) dar. Mit möglichen Störungen oder Beeinträchtigungen dieser Tiere wird bei Erhalt dieser Strukturen bei 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.

13.7 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Gravierende Auswirkungen sind weder für den Naturhaushalt noch für das Stadtbild zu erwarten. Im Gegenteil führen die Maßnahmen zur Begrünung (vgl. Freiflächenplan – Vorhabenplan Blatt 1) zu einer harmonischen Fortführung der vorhandenen Grünstrukturen. Die geplante Bebauung kann in das Plangebiet selbst und die angrenzenden Grundstücke ortstypisch und landschaftsgerecht eingefügt werden.

Durch die ansprechende Gestaltung der Freiflächen wird die Aufenthaltsqualität für die Bewohner selbst 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 kompensiert werden. Weiterhin kann durch geplanten grünordnerische Maßnahmen, die Strukturvielfalt im Plangebiet erhalten und u.U. auch erhöht werden.

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 13.6 genannten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda umzusetzen.

14 Quellenverzeichnis

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, BodenViewer Hessen, bodenviewer.hessen.de
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, NaturegViewer: www.natureg.hessen.de
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): GruSchu - <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): LärmViewer Hessen - <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Fulda
- Landschaftsplan der Stadt Fulda
- Bebauungspläne der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“
- 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, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand. - (Vogelampel 2014)