

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“



- Stand 24.02.2023 -

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsvorgaben**
 - 3.1 Rechtsverhältnisse
 - 3.2 Sonstige Satzungen
 - 3.3 Schutzausweisung, Denkmalschutz
 - 3.4 Verfahren
 - 3.5 Umweltverträglichkeit
- 4. Städtebau und Baurecht**
 - 4.1 Heutige Situation
 - 4.2 Ziele der Planung
- 5. Erschließung und Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel**
- 8. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - 8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 8.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
 - 9.1 Dächer
 - 9.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
- 10. Städtebaulicher Vertrag**

Anlage 1

Belange von Natur und Umwelt

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Altenpflegeheim Hedwigstift in Horas möchte sich erweitern. Entlang der Schlitzer Straße/Bonifatiusstraße ist ein straßenbegleitender Anbau mit vier Geschossen für ein zukünftiges Ärztehaus geplant. Hierbei werden zusätzlich neun weitere Pflegeplätze für das Altenpflegeheim geschaffen. Rückwärtig zur Kirchstraße ist ein Erweiterungstrakt zur Pflege mit drei bis vier Geschossen geplant. Der Erweiterungstrakt umfasst unterschiedliche Mehrzweck- und Therapieräume sowie 27 zusätzliche stationäre Pflegeplätze. Auch das angrenzende Bestandsgebäude erfährt interne Umbaumaßnahmen, wodurch durch Umorganisation der Räumlichkeiten zwei weitere Pflegeplätze geschaffen werden.

Das Architekturbüro Kirschner & Partner PartGmbH Architekten erarbeitete für die St. Vinzenz Soziale Werke gGmbH einen Entwurf, welcher die Architektur der bestehenden Gebäude aufgreift und in Form des neuen Entwurfs weiter fortführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Hedwigstift mit Ergänzung eines Ärztehauses. Darüber hinaus wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fulda geschlossen, welcher vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterzeichnet werden soll.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ liegt im Ortskern Horas entlang der Schlitzer Straße. Der zukünftige Geltungsbereich wird im Nordosten bis Südosten von der Kirchstraße, im Süden von der Marienstraße, im Westen von der Schlitzer Straße sowie im Nordwesten von der Bonifatiusstraße umfasst.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,51 ha und umfasst das Flurstück 182/8, Flur 3, Gemarkung Horas.

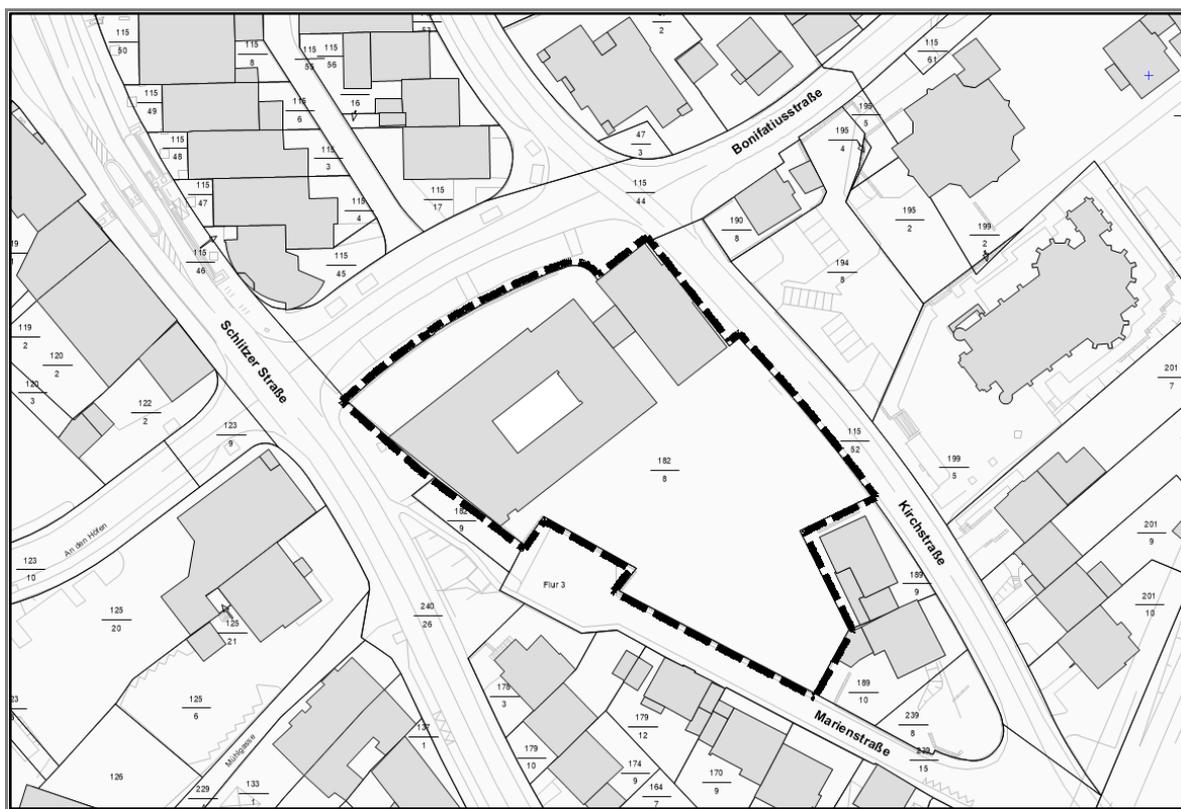


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes sowie der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsverhältnisse

Der **Regionalplan Nordhessen** (RPN) aus dem Jahr 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für das genannte Vorhaben. Dieser weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Stärkung der Innenentwicklung ist ein wesentliches Ziel der Regionalplanung. Die geplante Erweiterung des Hedwigstifts entspricht damit den Grundsätzen der Regionalplanung.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen“ dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist durch das geplante Vorhaben nicht notwendig.

Der **Landschaftsplan** trifft keine Empfehlungen für den engeren Planbereich.

Der Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert in Teilen den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ von 24.12.1980. Der bestehende Bebauungsplan weist für das Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ und „Kindergarten“, sowie eine dreigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 aus.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ tritt der Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ außer Kraft.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

3.3 Schutzausweisungen, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Bonifatius und ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen.

3.4 Verfahren

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit der BauGB-Novelle vom 01.01.2007 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 Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren muss die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 20.000 m² unterschreiten.

Die Kriterien treffen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

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.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird an dieser Stelle dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen.

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Diese werden in der Anlage 1 unter „Belange von Natur und Umwelt“ abgehandelt.

4. Städtebau und Baurecht

4.1 Heutige Situation

Das Hedwigstift steht als stadtbildprägender Komplex mitten im Ortskern von Horas. Der rückwärtige historische Teil des Hedwigstifts wurde vor einigen Jahren um einen markanten Ziegelneubau an der Ecke Schlitzer Straße/Bonifatiusstraße ergänzt.

Für den Planbereich besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ von 24.12.1980 bereits Baurecht. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ und „Kindergarten“ sowie eine dreigeschossige offene Bauweise fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 ausgewiesen. Für das Grundstück ist eine Baugrenze festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich entlang der Kirchstraße sieht der Bebauungsplan darüber hinaus eine Fläche für Stellplätze vor.

Die geplante Erweiterung des Hedwigstifts soll im vorderen sowie rückwärtigen Bereich straßenbegleitend erfolgen, um möglichst viel von den bereits vorhandenen Grünflächen im Innenbereich erhalten zu können.

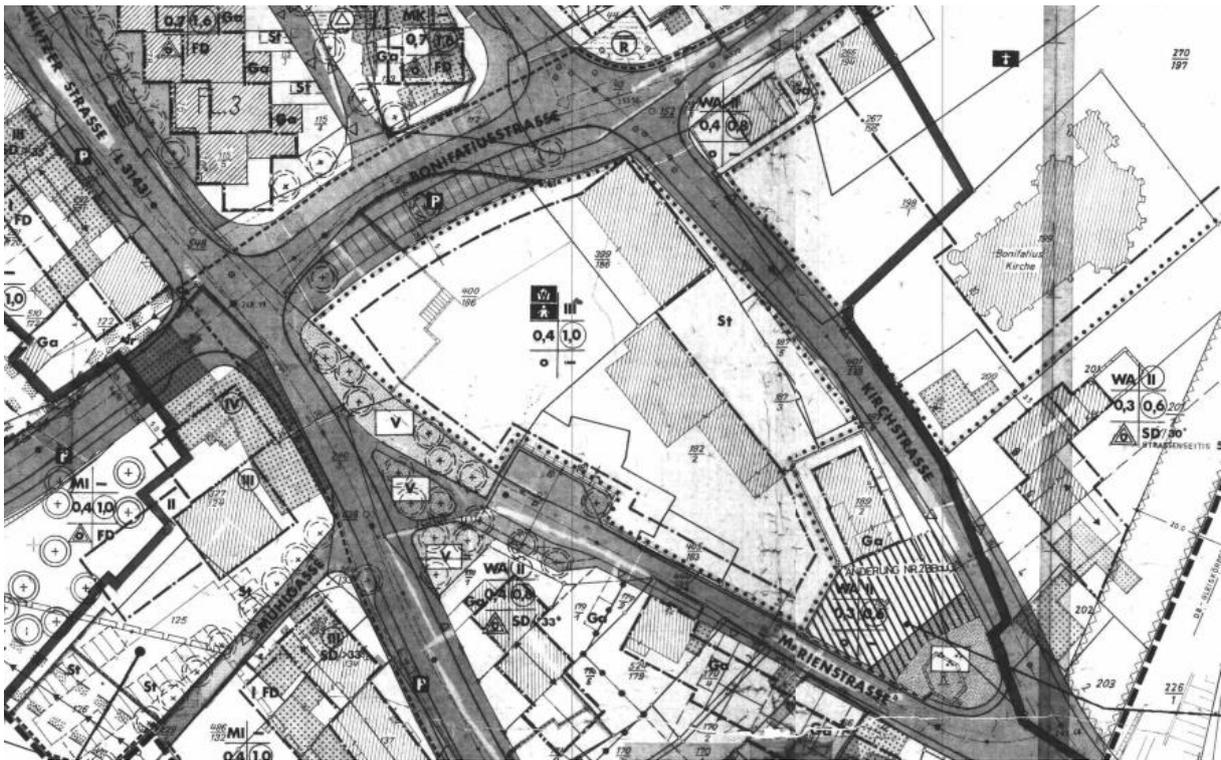


Abb. 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“

4.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Erweiterungsmaßnahme des Hedwigstifts gemäß der angefügten Abbildung ermöglicht werden. Die Erweiterung zur Schlitzer Straße soll mit vier Geschossen sowie rückwärtig zur Kirchstraße mit drei bis vier Geschossen erfolgen.



Abb. 3: Lageplan des Entwurfs zur Erweiterung des Hedwigstifts

Die Erweiterung zur Schlitzer Straße greift die bestehende Materialität der Ziegelfassade auf, führt diese weiter und flankiert zukünftig den neuen Eingangsbereich des Ärztehauses. Hierbei wird wie im Bestand der Original Wittmunder-Torfbrandklinker (gemäß einer abgestimmten Mustertafel) verwendet. Das Ärztehaus kann durch die Neugestaltung der Außenanlagen barrierefrei bzw. behindertengerecht erschlossen werden.

Die rückwärtige Erweiterung des Pflegetrakts zur Kirchstraße orientiert sich an der Putzfassade des jüngsten Erweiterungstrakts und greift die dazugehörige

Gliederung der Lochfassade auf. Hierzu wird die Flucht des historischen Gebäudetrakts des Hedwigstifts fortgeführt. Neubau und Altbau werden analog zur Bonifatiusstraße mit einem Verbindungsgang als Metall-Glas-Fassade zusammengeführt. Der Verbindungsgang bleibt unterhalb des Traufbereichs der vorhandenen Gebäude.

Im Zuge der Erweiterung ist die Neugestaltung der rückwärtigen Freiflächen geplant, welche barrierefrei hergerichtet werden. Der Baumbestand auf dem Grundstück wird weitestgehend erhalten und um weitere Baum- sowie Heckenpflanzungen ergänzt.

5. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks findet über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Schlitzer Straße statt, welche Horas direkt mit der Innenstadt von Fulda verbindet. Im Norden wird das Grundstück von der Bonifatiusstraße, im Osten von der Kirchstraße sowie im Süden von der Marienstraße umgrenzt. Die Marienstraße endet in einem Wendehammer, an welchem die bestehende Tiefgarage des Hedwigstifts angegliedert ist.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltestelle „Horas Ortsmitte“, die von der Linie 1 „Fulda Stadtschloss - Aschenberg Ost“, der Linie 2 „Fulda Stadtschloss - Aschenberg West“, der Linie 591 „Schlitz-Hutzdorf Eichenweg“ sowie von den Sammeltaxen AST AT 12 „Fulda-Lüdermünd“ und AST AT 2 „Fulda Schannatstraße“ bedient werden. Damit ergibt sich eine gute direkte Anbindung im ca. 10 Minuten-Takt.

Für den ruhenden Verkehr existieren im Nahbereich in den umliegenden Straßen unterschiedliche Parkmöglichkeiten. So kann bspw. in den angrenzenden Straßen (Schlitzer Straße, Bonifatiusstraße, An den Höfen, Am Dorfbach, usw.) in den dafür vorgesehenen Parkbuchten geparkt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen. Sofern sich technische Anpassungen der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweisen, werden diese im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und umgesetzt.

7. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel

Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altstandorte erfasst.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück ist weiterhin als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Im Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ wurde die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ und „Kindergarten“ festgesetzt, welche allerdings nicht mehr dem heutigen Bestand entspricht. Da es sich bei dem Hedwigstift um eine soziale Einrichtung in Form eines Pflegeheims handelt, welches zukünftig um ein Ärztehaus ergänzt werden soll, wird die Zweckbestimmung auf „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ abgeändert.

Gemäß dem Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ ist für das Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Da auf dem Grundstück zukünftig nachverdichtet werden soll, verändert sich das Maß der baulichen Nutzung. Die Erweiterungsmaßnahme weist künftig eine Grundflächenzahl von 0,52 und eine Geschossflächenzahl von 1,66 auf, weshalb mit Anpassung des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt wird.

Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als maximalen First-, Trauf- sowie Attika- bzw. Brüstungshöhe ü. NN durch Einschrieb in den Bebauungsplan festgesetzt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden Architektur und führt diese fort bzw. ordnet sich zurückversetzt zur Kirchstraße im Bereich des Verbindungstrakts auch unter.

Untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe gemäß Einschrieb in den Bebauungsplan auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,80 m überschreiten. Die Aufbauten müssen dafür mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Technische Aufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, soweit ihre Höhe 1,00 m überschreitet.

8.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet zukünftig eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Neubauten gehen eine direkte Verbindung mit den Bestandsgebäuden ein und weisen eine Gesamtgebäudelänge von mehr als 50 Metern auf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB gebildet, welche den zukünftigen Bedarf gemäß der Vorhabenpläne abbildet. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie bspw. von Vordächern) ist in einem geringen Ausmaß zulässig.

8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Für das Bauvorhaben fallen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Fulda wie folgt notwendige Stellplätze an:

Erweiterung Ärztehaus

Der Anbau des Ärztehauses umfasst im Untergeschoss die künftige Arztpraxis sowie im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss weitere Pflegezimmer.

- Nr. 2.2 „Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr“ – Arztpraxen
Der Anbau des Ärztehauses umfasst im Untergeschoss eine Hauptnutzfläche von 238,25 m² und erfordert daher **12 notwendige Stellplätze** sowie fünf notwendige Abstellplätze für Fahrräder.
- Nr. 7.2 „Pflegeheime“
Der Anbau des Ärztehauses umfasst im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss drei zusätzliche Betten pro Etage – in der Summe neun Betten. Der Umbau im bestehenden Gebäude (historischer Altbau) umfasst im ersten und zweiten Obergeschoss je ein zusätzliches Bett pro Etage – in der Summe zwei Betten und daher insgesamt 11 zusätzliche Betten. Nach Stellplatzsatzung sind daher (11 Betten / 1 Stellplatz je 6 Betten) **1,83 notwendige Stellplätze** herzustellen.

Erweiterung Pflegeheim

Der Anbau des Pflegeheims umfasst im Erdgeschoss sowie ersten und zweiten Obergeschoss zusätzliche Betten. Im Kellergeschoss sind diverse Mehrzweck- sowie Therapieräume angeordnet.

- Nr. 7.2 „Pflegeheime“
Die rückwärtige Erweiterung des Pflegeheims umfasst pro Geschoss je neun zusätzliche Betten – in der Summe 27 zusätzliche Betten. Insgesamt werden somit **4,5 notwendige Stellplätze** erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben somit auf insgesamt 18 Stellplätze beläuft. Aus der Baugenehmigung des Bestandsgebäudes (Tiefgarage) existiert ein Überhang von vier Stellplätzen, welche bei dem künftigen Stellplatznachweis angerechnet werden. Es ist geplant, auf dem eigenen Grundstück vier Stellplätze sowie auf dem gegenüberliegenden städtischen Flurstück (194/8) sechs Stellplätze herzustellen. Zusammen mit der Kirchengemeinde St. Bonifatius wurde eine Erhebung durchgeführt, welche dargestellt hat, dass lediglich ca. 1/5 der monatlichen Veranstaltungen sich mit den Kernöffnungszeiten des künftigen Ärztehauses überschneiden. Eine Doppelnutzung der Stellplätze ist daher als unkritisch zu bewerten – die Bedingungen bzw. Konditionen hierzu werden im Zuge des künftigen Durchführungsvertrages geregelt.

Die verbliebenen notwendigen Stellplätze (vier Stück) sollen im Zuge des künftigen Bauantragsverfahren nach § 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda i.V.m. der Anlage 2 und § 7 abgelöst werden.

Die notwendigen Stellplätze, welche sich zukünftig aus der stellplatzintensiven Nutzung (Ärztehaus) ergeben, werden vollständig hergestellt. Diese werden auf den zwei oberirdischen Stellplätzen, den vier Stellplätze innerhalb der Tiefgarage sowie auf dem gegenüberliegenden städtischen Flurstück 194/8 nachgewiesen.

Die Herrichtung und Nutzung der Stellplätze auf dem städtischen Flurstück 194/8 werden über den künftigen Durchführungsvertrag geregelt, welcher vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fulda abgeschlossen wird.

8.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Das Grundstück ist weitgehend bebaut und versiegelt. Im südöstlichen Grundstücksteil befindet sich allerdings eine kleine Parkanlage mit Baumbestand, welche im Zuge des Bauvorhabens weiterhin erhalten werden soll. Zudem werden im Zuge der Erweiterungsmaßnahme die rückwärtigen Freiflächen neugestaltet und barrierefrei hergerichtet.

Zur Stärkung der Freiraumqualität werden anzupflanzende Bäume sowie zu erhaltene Bäume festgesetzt. Um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, wird ein Mindeststammumfang für die Baumpflanzungen festgesetzt. Die Bäume werden ohne Standortbindung festgesetzt. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Freiflächen sind grundsätzlich standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätzen, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten werden für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtquellen festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Aufgrund der aktuellen Situation steigt zunehmend die Notwendigkeit, das Lokalklima zu verbessern sowie den Wasserhaushalt zu entlasten. Auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen gewinnt stetig an Bedeutung. Hierzu trifft die Stadt Fulda daher in ihren Bebauungsplänen ausführliche Festsetzungen.

So sind Flachdächer ab einer Fläche von 200 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 0,10 m (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Dies betrifft die beiden künftigen Anbauten, welche die zugehörige Dachlandschaft aufgreifen und diese in Form von Flachdächern weiter fortführen.

Dachflächen, auf welchen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen.

Bei flächenmäßig getrennter Anordnung ist eine Dachbegrünung von mindestens 60 % mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 0,20 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Bei einer Anordnung von Photovoltaikanlagen auf dem durchlaufenden Gründach ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 0,10 m (einschließlich Dränschicht) ausreichend.

Um städtebaulich nicht bedeutsam in Erscheinung zu treten, sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der OK Attika, zulässig, wenn sie zur Außenkante der Attika mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.

9.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Das Erscheinungsbild der Gebäude ist straßenbegleitend, vor allem im Bereich der Bonifatiusstraße sowie Kirchstraße, von großer Bedeutung. In diesem Bereich geht die Architektur eine direkte Verbindung mit der denkmalgeschützten Kirche St. Bonifatius ein. Stützmauern sind daher straßenbegleitend als Sandsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

10. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer, der St. Vinzenz Soziale Werke gGmbH in Fulda, und der Stadt Fulda werden folgende Inhalte geregelt:

Regelungen und Vereinbarungen zum Bauablauf, Bauzeiten, Architektur bzw. Fassadengestaltung, Freiflächen, zur Stellplatzsituation auf dem gegenüberliegenden städtischen Flurstück, Anheben bzw. Absenken des Bordsteins entlang der Kirchstraße sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ abzuschließen.

Anlage 1:

Belange von Natur und Umwelt	
<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung des Hedwigstifts geschaffen werden. Für das Areal regelt derzeit der rechtskräftige B-Plan Nr. 100 „Ortskern Horas“ die bauliche Nutzung. Durch die Anbauten ergeben sich nur in geringem Umfang Eingriffe in die private Grünfläche.</p> <p>Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und ist somit von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie 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 im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind im Zuge der vorliegenden Umweltfolgenabschätzung auch artenschutzrechtliche Belange zu betrachten, um mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Der derzeit rechtskräftige B-Plan Nr. 100 setzt im Bereich des Hedwigstifts im Wesentlichen folgende Nutzungen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Gemeinbedarf Wohnheim / Kindergarten mit einer GRZ 0,4 • Fläche für Stellplätze <p>Der derzeit rechtskräftige B-Plan setzt auf dem Gelände des Hedwigstifts fest, dass Vorgärten an den Straßeneinmündungen nicht mit sichthindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt sowie die Vorgartenflächen nicht gewerblich genutzt werden dürfen. Darüber hinaus sind Vorgärten als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.</p>	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> Ein Großteil des Planbereiches ist weitgehend bebaut und versiegelt und damit ohne nennenswerte Bedeutung als Lebensraum. Im östlichen Teil liegt allerdings eine kleine Parkanlage mit einem Baumbestand (9). Die Rasenflächen sind nur teilweise intensiv gepflegt, daneben gibt es auch Blühwiesenbereiche. Neben einem randlich gelegenen Rosengarten, gibt es einige Blumen-/ Bodendeckerrabatten, die nur teilweise heimisch sind. Zur nordwestlichen und zur nordöstlichen Straße hin wird das Gelände durch eine geschnittene Hecke begrenzt. Im nördlichen Teil des Planbereiches gibt es einen verwilderten Nutzgarten. Die Nutzungstypen erfüllen</p>

geringe bis mittlere Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Vor allem die heimischen Bäume und Blühflächen können aber in dem städtisch geprägten Umfeld wichtige Trittsteinfunktionen übernehmen. Aus faunistischer Sicht bieten die Hecken und Bäume im Plangebiet hauptsächlich einen Lebensraum für Vogelarten. Hier sind vor allem Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Fledermäuse könnten den Parkbereich als Jagdrevier nutzen. Andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind aufgrund der Habitatausstattung und der Lage nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Die geplanten Eingriffe beschränken sich auf Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die höherwertigen Bereiche mit dem Baumbestand bleiben erhalten. Daher sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.

Geologie, Boden und Fläche

Bestand: Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich finden sich hier stark anthropogen überprägte Böden. Ursprünglich sind in diesem Gebiet Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden zu erwarten. Es ist zu erwarten, dass keine oder nur in geringem Maße natürliche Bodenprofile vorhanden sind. Rund 950 m² Fläche werden durch Neubau, Einfahrten und Stellplätze versiegelt bzw. teilversiegelt. Davon sind rund 450 m² bereits versiegelt und rund 500 m² gärtnerische Anlage. Diese gehen für die Funktionen Versickerung, Grundwasserneubildung und Verdunstung verloren.

Der Planbereich liegt in keinem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkriegs.

Laut Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) liegen keine Altstandorte im Plangebiet.

Auswirkungen: Durch den Neubau und weitere Befestigungen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bzw. Überbauung. Da es sich aber hauptsächlich um bereits anthropogen überformte und außerdem um z.T. schon versiegelte Flächen handelt, ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens zu rechnen.

Wasser

Bestand: Es befinden sich weder künstliche noch natürliche Gewässer im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Bei dem anstehenden Gestein handelt es sich um Festgestein mit einer geringen bis äußerst geringen Durchlässigkeit. Dementsprechend liegt in dem Gebiet ein Grundwassergeringleiter vor. Das Plangebiet leistet keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung. Die Neubebauung beschränkt sich Großteils auf schon befestigte Flächen.

	<p>Auswirkungen: Hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate sind keine Verschlechterungen zu erwarten.</p> <p>Luft, Klima</p> <p>Bestand: Das Plangebiet liegt im städtischen Überwärmungsgebiet. Hier gibt es Belastungen durch Emissionen aus Verkehr und Wohnungsbrand. Die angrenzende Wohnbebauung wirkt wie eine Barriere und verhindert die Durchgängigkeit der Luftleitbahn aus dem Horastal. Durch die stark versiegelte Umgebung kommt es zudem zu einer ausgeprägten Überwärmung mit eingeschränkten Austauschbedingungen. Dem wirkt der Baumbestand und die Grünflächen der Parkanlage teilweise entgegen und sorgt für etwas Abkühlung in der unmittelbaren Umgebung.</p> <p>Auswirkungen: Durch die zusätzliche Wohnbebauung und Versiegelung kann es zu einem geringfügigen Anstieg der Umgebungstemperatur und einer Verminderung der Verdunstungsrate kommen. Aufgrund der Kleinräumigkeit wird sich dieses jedoch auf die unmittelbare Umgebung beschränken und für das Klima im weiteren Wohnviertel und darüber hinaus keinen Einfluss haben. Da die großen Bäume erhalten bleiben, können sie auch weiterhin ihrer Kühlungsfunktion nachkommen.</p> <p>Ortsbild/Naherholung</p> <p>Bestand: Das Ortsbild ist durch eine dichte Wohnbebauung (teilweise mit kleineren Gärten im rückwärtigen Bereich) gekennzeichnet. Aufgewertet werden die Straßenzüge durch verschiedene Baumpflanzungen im Straßenraum. Das Hedwigstift mit seiner drei bis viergeschossigen Bebauung dominiert den Straßenzug (Bonifatiusstraße), während in der Kirchstraße die Kirche mit ihren baumbestandenen Freiflächen ortsbildprägend ist. Weiter nördlich und nordöstlich schließen sich die bewaldeten Hänge des Frauenbergs sowie das Horasbachtal an.</p> <p>Auswirkungen: Für das Ortsbild spielt der Bereich der neu bebaut werden soll eine untergeordnete Rolle, so dass keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p>Bestand und Auswirkungen: Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden oder in unmittelbarer Nähe.</p>

<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet liegt in einem städtischen Umfeld, wobei die Schlitzer Straße eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der Fuldaer Innenstadt und Horas darstellt. Östlich des Plangebietes verläuft in rund 80 m Entfernung die Eisenbahnstrecke Gießen – Fulda. Positiv für die menschliche Gesundheit ist der Baumbestand sowohl im öffentlichen Raum als auch im Park des Hedwigstiftes zu erwähnen. Weiter nördlich und nordöstlich liegen die bewaldeten Hänge des Frauenbergs sowie das Horasbachtal an. Beides sind wichtige Naherholungsgebiete für die Stadtbevölkerung. Der Park des Hedwigstiftes ist nicht öffentlich zugänglich und dient lediglich den Bewohner*innen und ihren Angehörigen sowie dem Personal als Erholungsort. Der nördlich gelegene Nutzgarten wird momentan nicht genutzt und ist dementsprechend verwildert ohne jedoch eine besondere ökologische Bedeutung zu erlangen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Nutzgartenbereich liegt heute schon brach, der Park wird in seiner Erholungsfunktion für die Bewohner weiterhin erhalten bleiben.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Es sind keine Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG vorhanden.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet ist von allen drei Seiten von Straßen umgeben, wobei nur die südliche Ecke von der vielbefahrenen Schlitzer Straße tangiert wird. Östlich des Plangebietes verläuft in rund 80 m Entfernung die Eisenbahnstrecke Gießen – Fulda.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Zusätzliche Emissionsbelastungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstofffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand).</p>

Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes
<p>Aufgrund seiner Lage im besiedelten Bereich sowie der umfangreichen Bestandsbebauung sind die Umweltmedien stark vorbelastet. Weitere Einschränkungen resultieren u.a. aus dem umgebenden Umfeld mit Emissionen aus Hausbrand und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe).</p>
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
<p>Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Erhalt von Bäumen, • Anpflanzung von Bäumen, • Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, • Versiegelungen auf ein Minimum beschränken, • Überwiegende Verwendung von heimischen, standortangepassten Stauden, Sträuchern und Bäumen.
Alternativenprüfung
<p>Ziel des Vorhabens ist eine Erweiterung des Hedwigstifts um ein Ärztehaus und weitere Pflegezimmer. Eine Alternativenprüfung aus Sicht der Umweltmedien ist hierfür nicht erforderlich.</p>
Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)
<p>Auch wenn das Bauvorhaben dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus nationalen und europäischen Richtlinien und Gesetzen resultieren, im B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich lediglich von allgemein weit verbreiteten Arten (Ubiquisten) als Lebensraum genutzt wird. Mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.</p>
Gesamtbeurteilung des Vorhabens
<p>Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage handelt es sich bei dem Planareal um ein vorbelastetes Gebiet. Da der Parkbereich mit seinem Baumbestand weitgehend erhalten bleibt und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist das Vorhaben daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen. Aus Sicht der Umweltplanung wäre es zu begrüßen, wenn der Schwerpunkt der Pflanzenauswahl bei der Freiflächengestaltung auf heimischen Stauden, Sträuchern und Bäumen läge.</p>

Fulda, den XX.XX.XXXX

Der Magistrat der Stadt Fulda