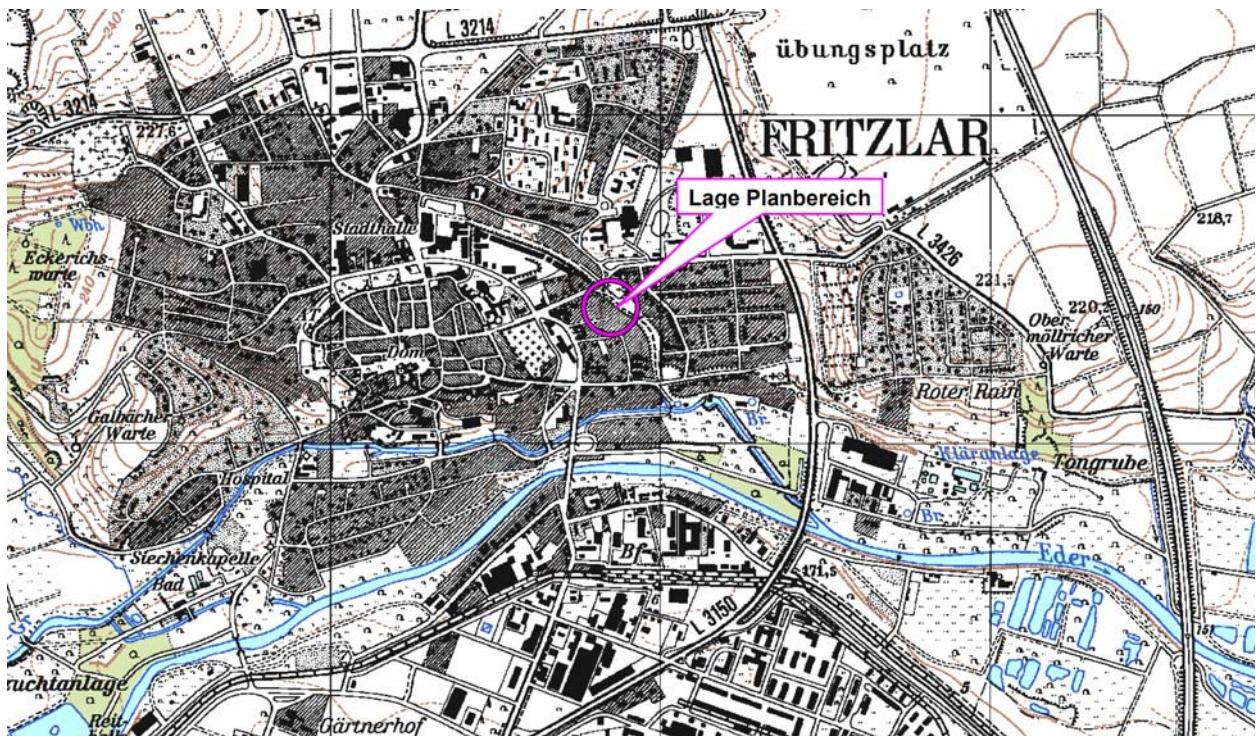


Stadt Fritzlar, Kernstadt

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 57 „Unterer Schulweg“



0475 Stand: 12.12.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnfelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Planungsanlass Planungsziel	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	5
2.3	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	5
3.	Planungsziel und Bebauung.....	5
3.1	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....	7
3.2	Ver- und Entsorgung.....	7
4.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	8
4.1.1	Unzulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	8
4.2.1	Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO.....	8
4.2.2	Zulässige Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO	8
4.2.3	Zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	9
4.2.4	Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO.....	9
4.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	9
4.3.2	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	9
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB.....	9
4.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten	10
4.6	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	10
4.7	Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	10
4.8	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB	10
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung	11
5.1	Dächer.....	11
5.2	Gestaltung von Fassaden.....	11
5.3	Oberflächenbefestigung.....	11
5.4	Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser	11
5.5	Außenbeleuchtung.....	12
6.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	12
6.1	Parkplätze/Stellplatzflächen.....	12
6.2	Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten	12
6.3	Sicherung von Bodendenkmälern.....	13

6.4	Bodenschutz	13
6.5	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete	13
6.6	Gehölzbeseitigungen	14
6.7	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	14
 Umweltbezogene Informationen		15
1.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	15
2.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	16
3.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	17
4.	Zusammenfassung	19
5.	Städtebauliche Kenndaten.....	20

1. Einführung

1.1 Planungsanlass Planungsziel

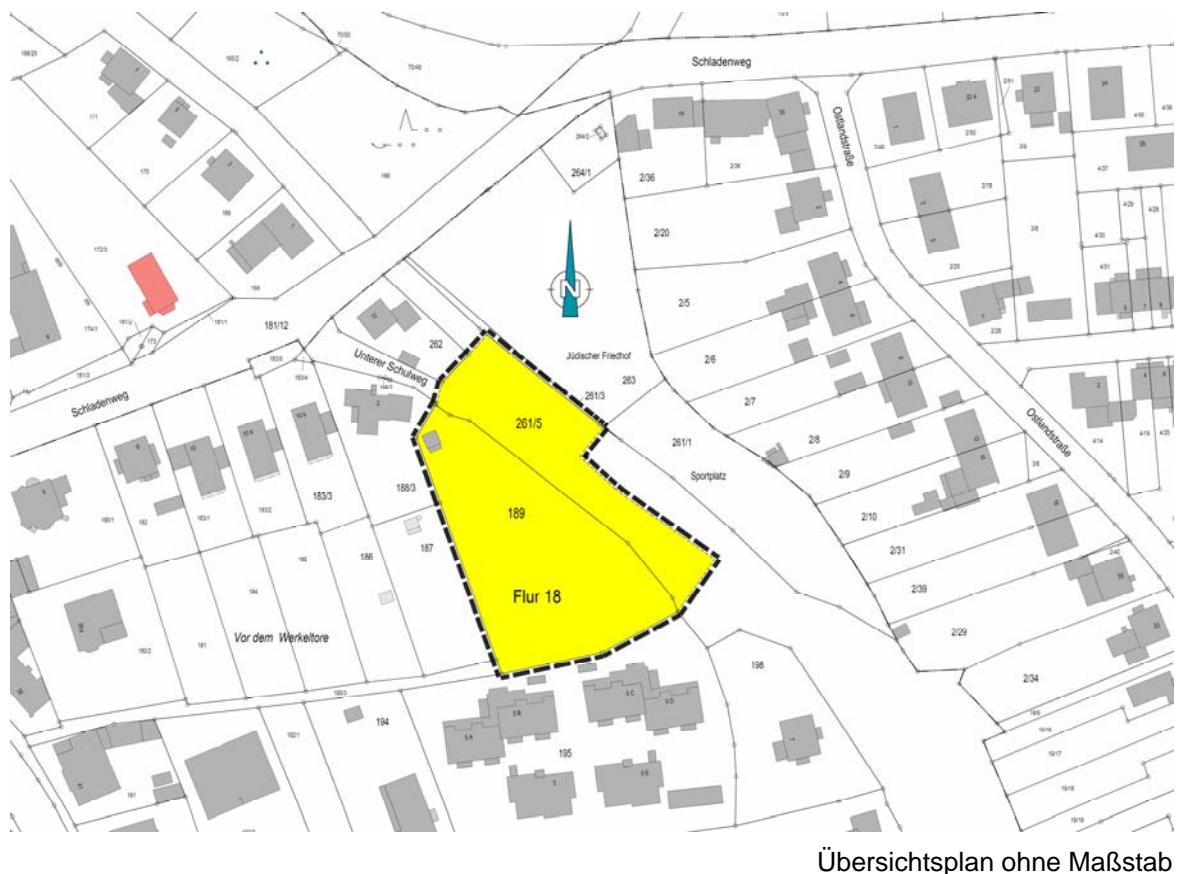
Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Dieser beabsichtigt die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes. Im Bereich des Erdgeschosses ist eine Arztpraxis vorgesehen, in den Oberschossen sind Wohnungen geplant.

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung einer innerorts gelegenen Freifläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Fritzlar und umfasst die in der Gemarkung Fritzlar in der Flur 18 liegenden Flurstücke 189 und 261/5 tlw.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden und Süden durch die vorhandene Bebauung, im Westen durch eine kleingärtnerisch genutzte Fläche, im Nordosten durch eine jüdische Friedhofsanlage sowie durch eine öffentliche Grün- und Sportplatzfläche.



1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 25.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.57 „Unterer Schulweg“ gefasst.

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

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

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

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

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die für eine Bebauung beanspruchte Fläche als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die geplante Erschließung des Entwicklungsbereites liegt im Bereich einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus. In der Begründung zum Landschaftsplan wurde als Leitbild formuliert, dass vor Ausweisung von neuen Wohngebieten innerstädtische Lücken zu füllen sind.

2.3 Fachplanungen / Untersuchungen

Seitens der Stadt Fritzlar wurden die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven innerhalb der bebauten Ortslagen untersucht. In diesem Zusammenhang wurden die rückwärtig des *Schlafenweg* gelegenen innerörtlichen Freiflächen als potentiell bebaubare Flächen in dem seitens der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2022 beschlossenen Entwicklungsplan gekennzeichnet.

3. Planungsziel und Bebauung

■ Planungsziel

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

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

■ Bebauung

Auf einem 2.520 m² großen Grundstück beabsichtigt der Eigentümer den Neubau einer Arztpraxis mit ca. 450 m² Nutzfläche sowie 8 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 750 m² Wohnfläche. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem begrünten Staffelgeschoss. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant. Der Höhenunterschied zwischen Grundstücksbereich und angrenzender öffentlicher Grün- und Erschließungsfläche ermöglicht eine Tiefgarage.



Ansicht von der Gemeindestraße *Unterer Schulweg*

Entwurfsverfasser: Fels Architekten, 34225 Baunatal



Das Gebäude wird im südlichen Bereich des Flurstücks 189 angeordnet. Dadurch wird der Eingriff in vorhandene Gehölzbestände auf das Notwendige reduziert. Ein Eingriff in den Baumbestand im Bereich der nordöstlich angrenzenden Böschungsfläche kann damit vermieden werden.

■ **Erschließung/Stellplätze**

Das Baugrundstück ist über die Gemeindestraße *Unterer Schulweg* an den *Schladenweg* angebunden. Zur Erreichbarkeit des Gebäudes wird die nach Osten weiterführende Wegeverbindung bedarfsgerecht ausgebaut. Der ca. 2,5 m breite Weg wird auf 5,5 m erweitert und mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen.

Für die Arztpraxis und die 8 Wohneinheiten sind in der geplanten Tiefgarage bis zu 18 Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus können im Bereich der Erschließungsstraße bis zu 17 weitere Stellplätze angeordnet werden. Für die beanspruchte Fläche wird ein entsprechender Pachtvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fritzlar abgeschlossen.

Für Besucher und Bewohner des Gebäudes wird auf dem Flurstück 189 eine zusätzliche Wegeverbindung angelegt, die auch von Radfahrenden genutzt werden kann.

3.1 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die im *Schladenweg* gelegene Bushaltestelle „*Berliner Platz*“ gegeben. Die Entfernung bis zur Mitte des Plangebietes beträgt ca. 250 m. Der Haltepunkt ist mit folgenden Streckenabschnitten vernetzt:

- Buslinie 401 Niedenstein <> Fritzlar
- Buslinie 407 Borken / Fritzlar / Bad Wildungen <> Bad Zwesten
- Buslinie 450 Homberg <> Wabern <> Fritzlar
- AST Linie 452 Stadtverkehr Fritzlar
- Buslinie 456 Fritzlar <> Rothelmshausen <> Obermöllrich

3.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Das Plangebiet wird an die jeweiligen bestehenden Anlagen angeschlossen.

Entsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der zentralen Kläranlage Fritzlar. Hydraulisch kann der Schmutzwasseranteil bei der Abflussermittlung des geplanten Paxis- und Wohngebäudes vernachlässigt werden.

Auf Grund bestehender Bebauung und Versiegelung ist davon auszugehen, dass sich das Einleitvolumen zukünftig nur geringfügig ändern wird.

Zur Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes ist die **Ableitung der Niederschlagsmengen** zu begrenzen. Um den Regenabfluss zu begrenzen, ist auf dem Grundstück eine Retentionszisterne anzubauen.

Zur Minimierung des direkten Abflusses von Niederschlagsmengen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 57 „Unterer Schulweg“ Vorgaben zur Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasserabflusses in eine grundstücksbezogene Retentionszisterne. Überschüssige Wassermengen werden über einen Drosselabfluss dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet.

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

- Extensiv begrüntes Flachdach des Staffelgeschosses (Entlastung des Kanalnetzes durch Wasserspeicherung, Verdunstung und verzögertem Regenwasserabfluss)
- Mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte werden die Stellplätze durch Rasengittersteine befestigt.
- Zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Randbereiche werden die Randbegrenzungen mit breiten Fugen versehen.
- Die Stellplätze werden nur auf einer Tiefe von 4,5 m befestigt. Der restliche Stellplatzraum von 0,5 m wird als Grünfläche angelegt.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Satzungsgebiet wird als **Mischgebiet (M)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

4.1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

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

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

4.2.1 Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird festgesetzt, für:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| - Hochbauten | 650 m ² |
| - Betriebs- und Erschließungsflächen | 200 m ² |

4.2.2 Zulässige Geschossfläche gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GF) wird festgesetzt auf:

1.900 m²

4.2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf:

II + StG

Aus stadtgestalterischer Sicht sind die Außenwände des Staffelgeschosses an mindestens zwei Seiten gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Vor den zurückgesetzten Außenwänden eines zurückgesetzten Staffelgeschosses liegen i. d. R. begehbarer Freisitze (Dachterrassen), die den Wohnwert des Geschosses erhöhen.

4.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO

Zur rechtssicheren Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die maximal **zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen** festgesetzt auf **202,50 m ü. NN**. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

Das oberste Geschoss ist als **Staffelgeschoss** auszubilden. Zwei Außenwände des Staffelgeschosses sind gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 Meter zurückzusetzen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauenteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden. Fahrstühle sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,50 m überschreiten.

Die festgesetzte NHN-Höhe entspricht einer Höhe von 13,88 m, gemessen von dem vorhandenen Schachtdeckel im Bereich *Unterer Schulweg* (Schachtdeckel ist in der Planzeichnung dargestellt).

4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Flächen für Fahrradabstellplätze oder überdachte Fahrradabstellplätze oder Gebäude für Fahrradabstellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

4.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die geplante Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die geplante Stellplatzfläche im Nordosten wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

4.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind Garagen und Carports unzulässig. Daneben sind auch überdachte Fahrradabstellplätze oder Gebäude für Fahrradabstellplätze unzulässig. Damit soll aus städtebaulichen Gründen vermieden werden, dass der Straßenraum unmittelbar sichtbar eingeengt wird und eine Überbauung der Fläche stattfindet.

4.6 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die **Grünfläche F1** wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Freizeitanlage festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Innerhalb der Fläche F1 werden ein Gartenpavillon mit einer Grundfläche von maximal 25 m², maximal zwei Gerätehütten mit jeweils 10 m² Grundfläche sowie untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Erschließungswege, Fahrradabstellplätze, Terrassenplätze) zugelassen.

Die **Grünflächen F2 und F3** werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche festgesetzt und sind extensiv zu unterhalten. Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um \pm 1,5 Meter versetzt werden.

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

4.7 Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 261/5 verläuft eine gemeindliche Abwasserleitung DN 1000. Zum Schutz und Unterhaltung der Leitung wird ein 3,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Die Anlage von Stellplatzflächen wird zugelassen. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt bzw. gekennzeichnet.

4.8 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Dachflächen unter den Photovoltaikmodulen sowie die restlichen Dachflächen sind zu begrünen.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dächer

Zulässige Dachform für Hauptgebäude:

Flachdach (FD)

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Fläche zugeordnet sind. Die vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Zulässige Dachneigung:

0 – 5°

Für untergeordnete Nebengebäude im Bereich der Fläche F1 (z. B. Garten-, Gerätehäuser) gilt die v. g. Dachneigung nicht.

5.2 Gestaltung von Fassaden

Zur Gestaltung der Gebäudefassaden und weiterer Oberflächen sind Materialien bzw. Anstriche mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) zu verwenden. Helle Farbtöne sind zu bevorzugen.

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten. Die Bepflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzscheibe pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m² groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief groß auszubilden. Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten. Die Pflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtclimaten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Mit Ausnahme von Stellplatzflächen für Behinderte sind Stellplätze mit einem Rasengitterstein zu befestigen.

5.4 Rückhaltung / Nutzung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

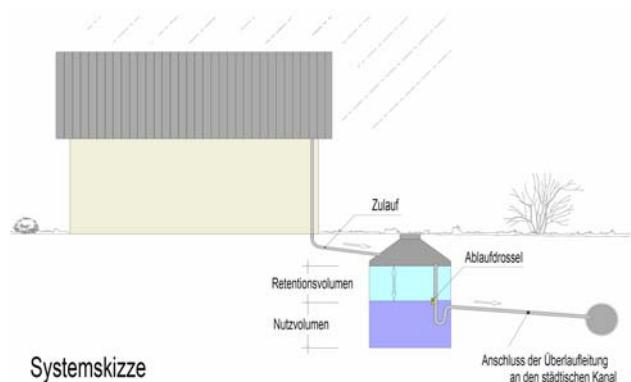
- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltemenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet.

Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung.

Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

Alternativ wird eine Versickerung auf dem Grundstück zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.



5.5 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (bernsteinfarbenes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtengehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

6. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

6.1 Parkplätze / Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Stadt Fritzlar* in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6.3 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

6.4 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

- Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).
<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

■ Verwertung von Erdaushub

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

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

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKLV 2020) beschrieben.

6.5 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Unterer Schulweg“ befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone IV des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen, Landkreis Waldeck-Frankenberg, festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977, S. 1543). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

6.6 Gehölzbeseitigungen

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

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

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

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

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

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Schling- und Rankpflanzen

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

Heckenpflanzen

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Ligustrum vulgare (Liguster) | - Taxus baccata (Eibe) |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|

Umweltbezogene Informationen

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Fritzlar das Verfahren gemäß § 13a BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage. Das Flurstück 189 ist im Norden an das öffentliche Straßennetz und im Südwesten an die öffentliche Wegeparzelle 190/3 angebunden. Zwischen den beiden Zugängen besteht im westlichen Bereich des Grundstücks eine Wegeverbindung (Plattenweg).

Auf dem Flurstück 189 befinden sich ein Gartenpavillon mit einem vorgelagerten Boulefeld, zwei Gartenhütten und ein überdachter Lagerplatz. Im südlichen Grundstücksbereich existiert eine Betonplatte. In der Grundstücksmitte ist eine Feuerstelle vorhanden.





Quelle: Google Maps

Im westlichen Grenzbereich wurde zwischen Weg und Grundstücksgrenze ein ca. 1,50 m breiter Beetstreifen angelegt. Die Freifläche wird als Garten- und Freizeitfläche genutzt. Auf der Fläche stehen mehrere Laub- und Nadelbäume in unterschiedlicher Ausprägung.

Zwischen der Garten- und Freizeitfläche und der Gemeindestraße *Unterer Schulweg* existiert ein Böschungsbereich, der ebenfalls einen Laubbaumbestand aufweist.

Das Flurstück 189 ist durch eine Zaunanlage eingefriedet.

Das Flurstück 261/5 (*Unterer Schulweg*) ist als öffentliche Grünfläche ausgebildet und durch einen Fuß- und Radweg erschlossen. Die Grünfläche wird überwiegend intensiv genutzt und mehrmals im Jahr gemäht. Auf einer Teilfläche wurde ein Blühstreifen angelegt. Die Teilfläche des Flurstücks 216/5 ist im Nordwesten und zum Jüdischen Friedhof durch eine Zaunanlage eingefriedet.

Der nordöstlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Sportplatzbereich wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

2. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungslage und ist über die Gemeindestraße *Unterer Schulweg* an den *Schladenweg* angebunden.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu erwarten. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den zukünftigen Anliegerverkehr werden ausgeschlossen.

Infolge der Planumsetzung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Im Zuge der Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes (Arzapraxis mit Wohnungen) und der Herstellung von Erschließungsflächen können während der Bauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der innerorts gelegene Planbereich ist zum Teil bereits bebaut und durch Gebäude- und Erschließungsflächen versiegelt. Durch das geplante Vorhaben entstehen neue Flächenversiegelungen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der privaten Bautätigkeit.

▪ Grundwasser

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

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die mit der Errichtung baulicher Anlagen verbundene Bodenversiegelung wird das Grundwasser nicht wesentlich beeinflussen, da der geplante Eingriffsumfang auf das Notwendige beschränkt wird. Bezuglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

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

■ **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Altlasten.

■ **Klima**

Die geplante Bebauung liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Das geplante Einzelgebäude beeinflusst das standortbezogene Mikroklima in geringem Umfang. Durch grünordnerischen Festsetzungen, einer geplanten Dachbegrünung sowie weiterer Vorgaben werden die Eingriffe minimiert.

Der verbleibende Grünflächenanteil, der überwiegende Erhalt des Baumbestandes sowie Neuanpflanzungen bewirken eine Minderung der stadtökologischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Staub- und Schadstofffilterung).

Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltige Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

■ **Pflanzen und Tiere**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

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

Vegetation

Innerhalb der beanspruchten Teilfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Flächennutzung (Kleingarten/Freizeitfläche), des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Fauna

Im Rahmen von Begehungen wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen.

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

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten

- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Die innerorts gelegene Freifläche wird im Norden und Süden durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch eine Friedhofs- und eine Sportplatzanlage begrenzt. Westlich grenzt eine Kleingartenfläche an. Die jeweiligen Bereiche sind überwiegend eingefriedet. Aufgrund der Ausgangslage werden Lebensräume für die Fauna eingeschränkt.

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

Die Planbereichsfläche umfasst einen intensiv genutzten Freiraum. Nutzung und Bewirtschaftung haben zu einer starken Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Die beanspruchte Fläche ist entsprechend vorbelastet und artenarm. Sie bildet einen Teilraum einer stadtnahen Kulturlandschaft.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte kom pensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte.

Aufgrund intensiver Nutzung sowie Lage zur Bebauung und Erschließungsanlagen sind die Ansiedlungschancen im Planbereich deutlich eingeschränkt. Mit der Realisierung der Planung verliert ein Teil der vorhandenen Biotopstrukturen ihre Funktion. Infolge der geplanten Bebauung und Erschließung wird sich die Ausgangssituation jedoch nicht wesentlich verändern. Der nach wie vor verhältnismäßig hohe Freiraumanteil bildet weiterhin einen Lebensraum für die Tierwelt.

Zur abschließenden Bewertung der örtlichen Situation wurde die BANU Cloos GmbH & Co. KG, Homberg mit der Abschätzung möglicher Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten/Artengruppen beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse werden im Rahmen der Planung beachtet.

4. Zusammenfassung

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultus- und Sachgüter.

5. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Gebäudeflächen	36,02	0,92%	0,00	0,00%
Befestigte Flächen (Beton/Mauerwerk)	28,88	0,74%	0,00	0,00%
Befestigte Flächen (wassergebundene Flächen)	67,63	1,73%	0,00	0,00%
Erschließungsflächen (Betonplatten)	120,87	3,08%	0,00	0,00%
Erschließungsflächen (Schotterrasen)	55,26	1,41%	0,00	0,00%
Garten-/Freizeitflächen	2.222,06	56,69%	1.657,05	42,27%
Straßenverkehrsfläche, asphaltiert	230,92	5,89%	622,97	15,89%
Öffentliche Grünfläche	1.158,36	29,55%	436,62	11,14%
Mischbegiebtsfläche - Hochbauten	0,00	0,00%	650,00	16,58%
Mischbegiebtsfläche - Betriebsflächen	0,00	0,00%	200,00	5,10%
Mischbegiebtsfläche, nicht überbaubar	0,00	0,00%	91,79	2,34%
Gemeinschaftsstellplätze	0,00	0,00%	70,38	1,80%
Parkflächen	0,00	0,00%	191,19	4,88%
Summe	3.920,00	100,00%	3.920,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTEBAUWESEN
 Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
 Hühnfelder Straße 20 • 34295 Edermünde
 Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbv.de