

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 193 'Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße' Datum 26. Oktober 2021



Zeichnerische Festsetzungen

- Legende nach PlanZVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1** Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Baufeldnummerierung
 - OK max. m. u. NHN Maximale Gebäudehöhe / Oberkante (Meter über Normalhöhennull)
 - GR 650** Grundfläche
 - GF 3500** Geschossfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St** Flächen für Stellplätze/ offene Garagen (Carports)
 - S/NA** Flächen für Stellplätze/ offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen
- Verkehrsflächen und Anschluss Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Bereich für Grundstückszufahrt Ein-/Ausfahrt
- Bindungen für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- zu pflanzende Bäume
 - zu erhaltende Bäume
- Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 (1) 1. HBO)
- FD** Nur Flachdach zulässig
- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise / Planunterlage**
- 338/1 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude Bestand
 - Geländehöhen Bestand
 - Unterirdische Leitungen (Erdgas, Strom, Trink- und Abwasser)

- 5.3 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ nachgewiesen wird, dass der maßgebende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Brüstungen oder Wände sicherzustellen bzw. dadurch dass Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, nicht oder nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen (z. B. durch Bepflanzung, Hochbeete sowie lediglich begehbare Wege um diese herum)
- Die kleinen Loggien an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich dienen aufgrund ihrer geringen Größe nicht dem regelmäßigen Aufenthalt. Gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 Nr. 49 liegt folglich kein Außenwohnbereich vor.
- 5.4 Von den pauschalen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

6. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 91 (1) Nr. 3 HBO
Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
7. Stellplätze - § 91 (1) Nr. 4 HBO
7.1 Im Geltungsbereich wird ein Stellplatzschlüssel für Mikroapartements von 1 Stellplatz für drei 1-Zimmer-Apartements und 1 Stellplatz pro Wohnung mit mehr als 1 Zimmer festgesetzt.
7.2 Im Geltungsbereich ist die Überdachung von Stellplätzen als offene Garage (Carports) zulässig. Die Errichtung von geschlossenen oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.
7.3 Die Flächen der Stellplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
8. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO
Die nicht von Technikaufbauten in Anspruch genommenen Dächer von Neubauten mit flachen oder flach geneigten Dächern (bis 15°) sowie offene Garagen (Carports) und andere Nebenanlagen mit mindestens 10 m² Dachfläche sind zu mind. 60 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 10 cm, bei Verwendung vorkultivierter Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mind. 4 cm betragen.
9. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO
9.1 Die befestigten Flächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil).
Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.
9.2 Für die auf den privaten Grundstücken untergebrachten Abfallbehälter sind bauliche oder Pflanzmaßnahmen vorzusehen, die eine Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum verhindern.
Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind hierbei nicht zulässig.

Hinweise

- Schutz des Oberbodens**
Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Kampfmittel**
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden, sodass eine systematische Sondierung auf Kampfmittel bis in eine Tiefe von 5 m (ab GOK II/IKK) erforderlich ist, wenn bodenergreifende Maßnahmen stattfinden.
- Artenschutz**
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung / Abschneiden und auf den Stock setzen von Gehölzen für die Baufeldräumung im Zeitraum von 01.03 bis 30.09. verboten. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.
Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
- Baumschutz**
Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.
- Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung, wenn durch Festsetzung nichts anderes geregelt ist.
Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.
- Brandschutz**
Zur Brandbekämpfung muss für das Gebiet eine Wassermenge von mindestens 93 m³/h für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fießeüberdruck in Löschwasserversorgungen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten.
Die Sicherstellung der Löschwasserentnahme (Grundschutz nach DVGW - W 405) ist durch entsprechende Hydranten nach DIN 3221 o. 3222 im Umkreis (Radius) von 300m um das jeweilige Brandobjekt, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, zu gewährleisten.
Die Brandschutzdienststelle fordert mindestens einen Hydranten in einem Höchstabstand von 120m um das jeweilige Brandobjekt.
- Trinkwasserleitungen**
Bei dem Bau und Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN EN 1717:2011-08, zu beachten.
- Abstandsflächen**
Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich innerhalb eines Grundstücks überlagern, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2021 Fulda, den 27.10.2021 Der Magistrat der Stadt Fulda	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 13.07.2021 in der Fuldaer Zeitung Fulda, den 27.10.2021 Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. (Siegel) Dr.Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. (Siegel) Dr.Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
Offenlegung Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 13.07.2021 in der Fulda Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 21.07.2021 bis 21.08.2021 zur Einsichtnahme aus. Fulda, den 27.10.2021 Der Magistrat der Stadt Fulda	Beteiligung der Behörden Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2021 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Fulda, den 27.10.2021 Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. (Siegel) Dr.Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. (Siegel) Dr.Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2021 Fulda, den 27.10.2021 Der Magistrat der Stadt Fulda	
gez. (Siegel) Dr.Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	
Rechtskraft Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 30.08.2022 rechtskräftig. Fulda, den 30.08.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda	
gez. (Siegel) Dr.Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	

Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6
1.1 Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den Vorhabenplänen Anlage Blatt 5 und 6.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19(4) Satz 2 BauNVO bis auf eine Gesamtgrundfläche von 1.900 m² überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.
1.3 Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen / Attikahöhen durch Eintragungen in den Plan als NHN-Höhen festgesetzt. Technikaufbauten sind auf max. 20 % der Dachfläche bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der Attika zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe, aber mind. um 1,00 m von der Dachkante zurückzusetzen und mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhauseln, wenn sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.
1.4 Drainageleitungen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.
2. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Oberirdische Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB
3.1 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betreffender Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.
3.2 Zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen und Bäumen sowie Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich sind Wurzelschutzvorrichtungen einzubauen.
3.3 Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für deren Erhaltung - § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 91 (5) HBO
4.1 Die neu anzupflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet von 10 m² und einer Mindestbreite von 2,50 m als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m² je Baum zur Verfügung steht, ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden. Die Pflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda abzustimmen.
4.2 Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume können von den zeichnerisch festgesetzten bis zu 5 m abweichen, wenn ihre stad- oder landschaftsplanerische Funktion erhalten bleibt (z. B. Straßenbegleitung, Stellplatzbegrünung).
4.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4.4 Die befestigte Grundstücksfläche beschränkt sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen sind in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Stadtservice der Stadt Fulda grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten.

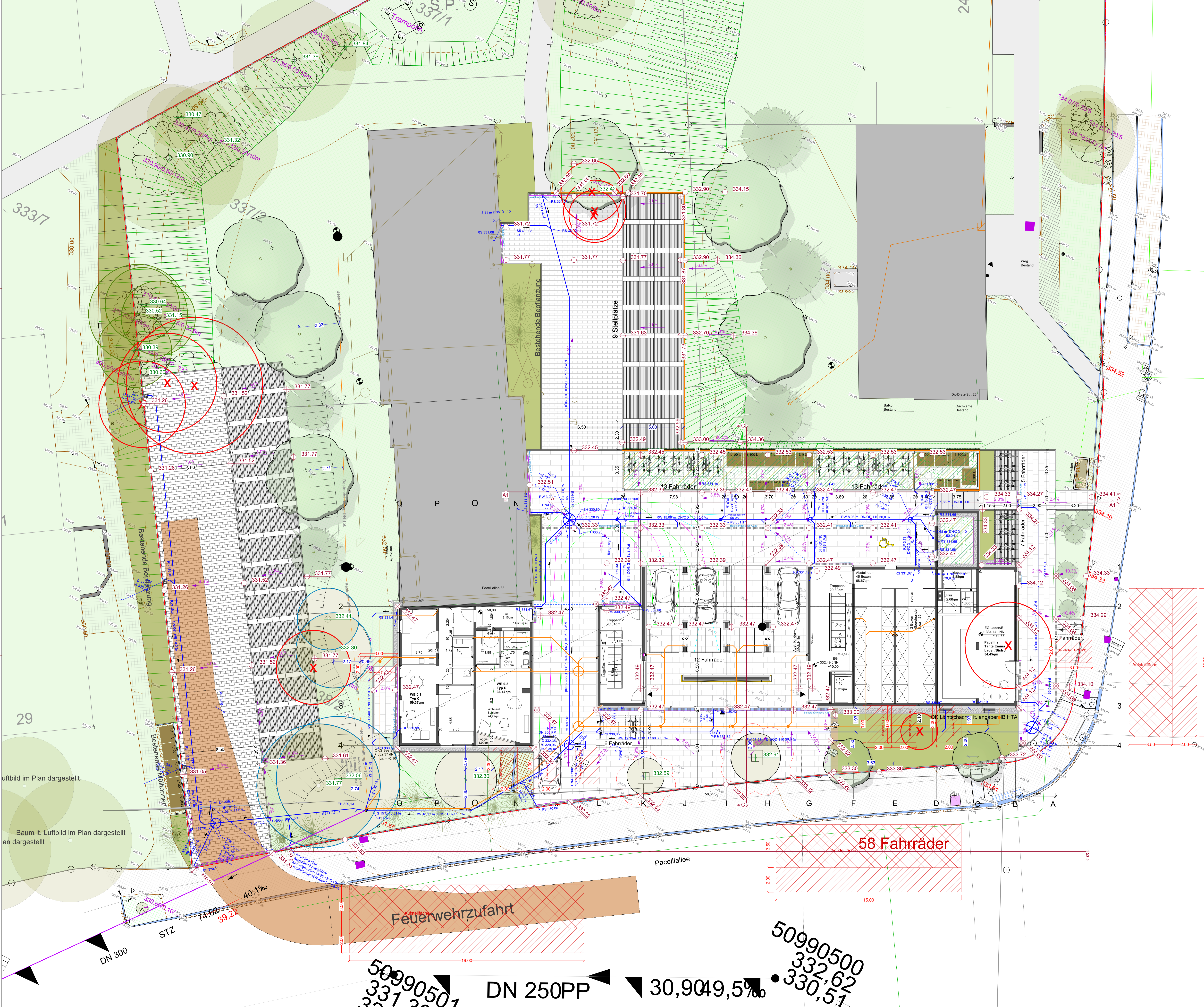
5 Immissionsschutz - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 5.1 Für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109) ist der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 (WA, 55/45 dB; Tag/Nacht) einzuhalten.
Für das geplante Vorhaben hat für die Wohn- und Schlafräume wie auch für die Räume mit Arbeitsplätzen bei einer nicht nur vorübergehenden Nutzung (Aufenthaltsräume) passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung – zu erfolgen, unter Beachtung der geschossweisen Gebäudelärmpegel.
Die nachfolgend abgebildeten Gebäudelärmkarten für das 2. und 3. OG zeigen die sich ergebenden maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel am Gebäude. Für eine genauere Betrachtung der teilweise etwas niedrigeren Werte für andere Geschosse sind die entsprechenden „Gebäudelärmkarten maßgebliche Außenlärmpegel“ als Anhang A der Begründung angefügt.
Gebäudelärmkarten maximale maßgebliche Außenlärmpegel (oben tags, unten nachts)
2. Obergeschoss **3. Obergeschoss**
-
- 5.2 Im Plangebiet sind alle Räume, die in der Nachtzeit regelmäßig zum Schlafen genutzt werden, mit Schallschutzfenstern mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt werden kann. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt
Postfach 2052
33910 Fulda
Tel.: 06 61/102 1612
Fax: 06 61/102 2031
e-mail: stadtplanung@fulda.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 193 'Wohnanlage Pacelliallee/Dr.-Dietz-Straße'

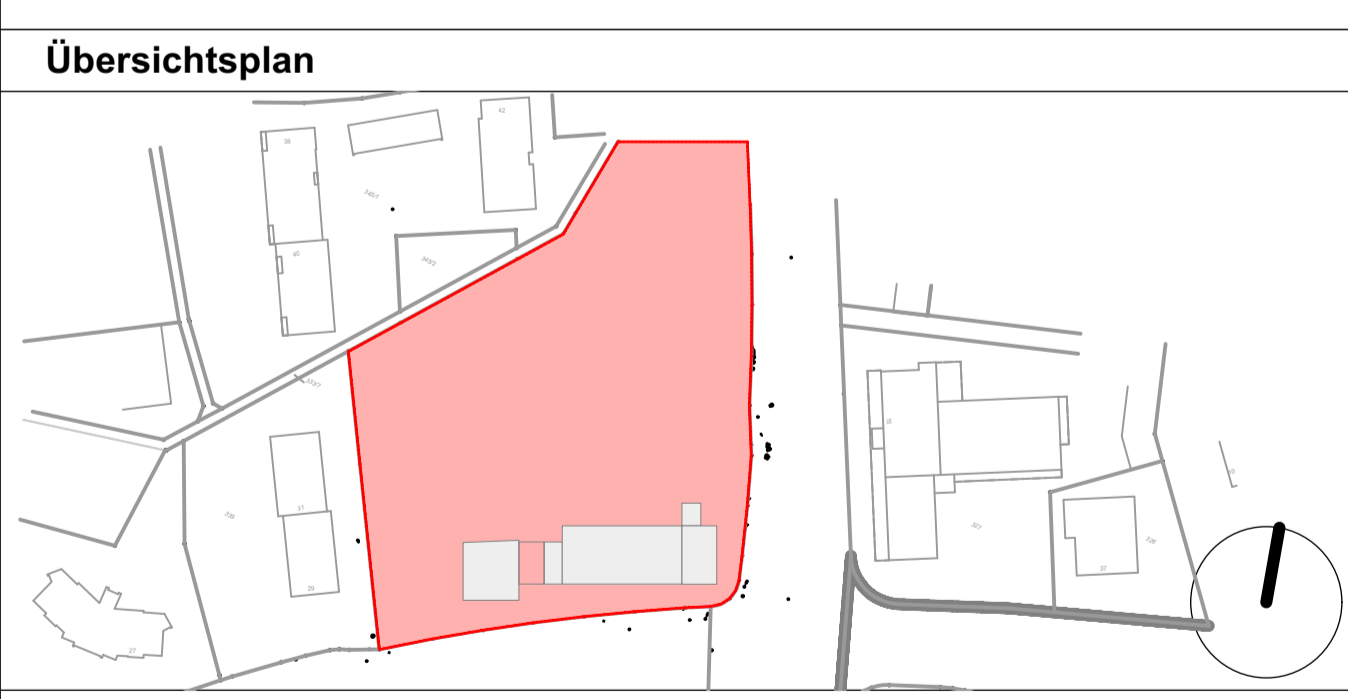
Maßstab	Datum	Bearbeitet
1 : 500	26.10.2021	BAS Büro für Architektur und Stadtplanung Holger Möller Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt
		Querallee 43 34119 Kassel Tel.: 0561 / 78808-70 mail@bas-kassel.com



- ### LEGENDE ALLGEMEIN
- Befestigte Flächen**
 - großformatige Pflaster/Platten - hell
 - helles Drainpflaster
 - Kiesstreifen
 - Rasengitterstein
 - Mauern und Einfassungen**
 - Kantenstein
 - L-Stein
 - Symbole/Text**
 - Grundstücksgrenze
 - Höhen LAK
 - Vegetation**
 - 1. Klasse Bäume Neupflanzung
 - 2. Klasse Bäume Erhalt
 - 3. Klasse Bäume Erhalt bei Abgang zu ersetzen
 - Baum Bestand
 - Rasen
 - Einhausung mit extensiver Dachbegrünung
 - Bepflanzung aus Sträuchern Bodendeckern, Stauden
 - zu fallende Bäume
 - Sträucher
 - Bestehende Bepflanzung
 - Ausstattung**
 - Fahrradständer
 - Müllcontainer
 - Sitzbank
 - Baumscheibe
 - Entwässerungsbereich**
 - Entwässerungsrinne
 - Fassadenrinne
 - Hohlbau

Vorhabenpläne Blatt 1 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fulda Nr. 193 'Wohnanlage Pacelliallee' Ecke Dr.-Diets-Straße Fulda, 27.10.2021

gez. Bodeker (Siegel)



Projekt: Wohnhaus Pacelliallee / Dr.-Diets-Straße Pacelliallee 33,35 / Dr. Diets-Straße 22-26, 36043 Fulda

Bauherr: GWH Bauprojekte GmbH Westerbachstraße 33, 60489 Frankfurt am Main

Planart: Freifächengestaltung Entwurf

Landschaftsarchitekt: KAMPHAUSEN Büro für Landschaftsarchitektur und Freisiumplanung Wörntstraße 20 65189 Wiesbaden TEL: 0611-302251 FAX: 0611-304432

Projekt: Projektnummer: 474 Maßstab: 1:100 Datum: 03.09.2021

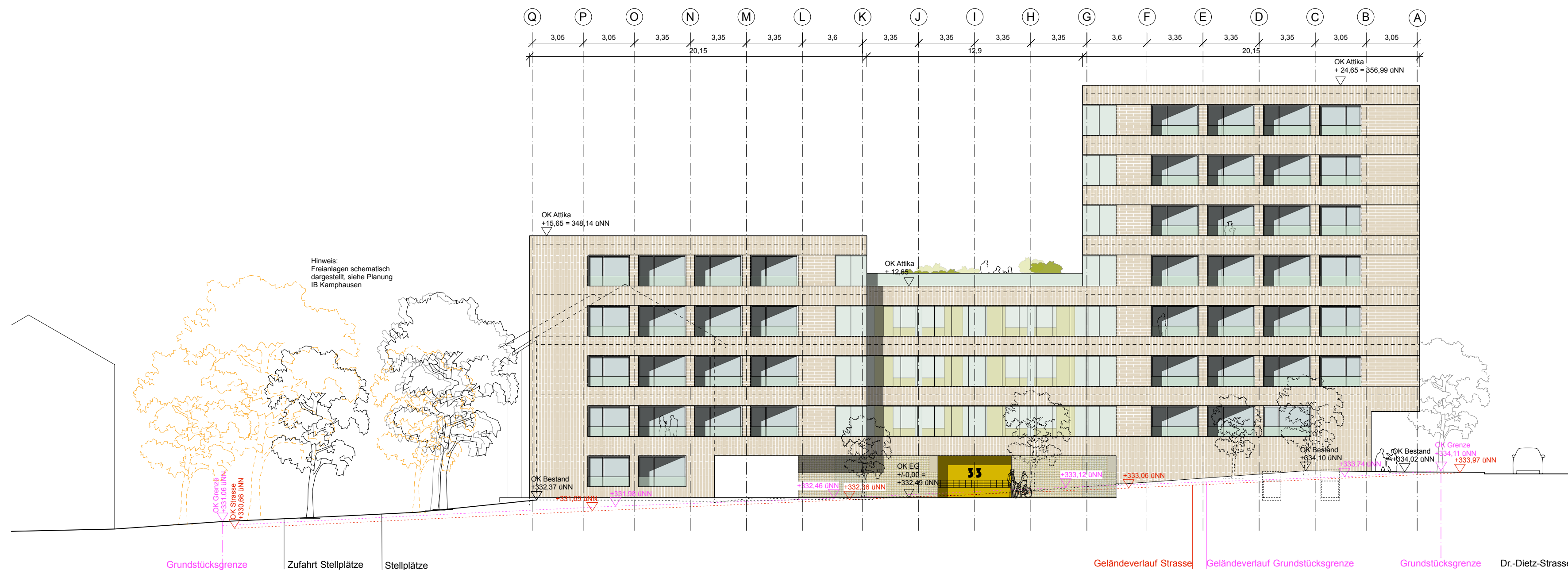
Änderung	Datum	Art der Änderung	verantwort. gez.
0.			
1.			
2.			
3.			

Luftbild im Plan dargestellt

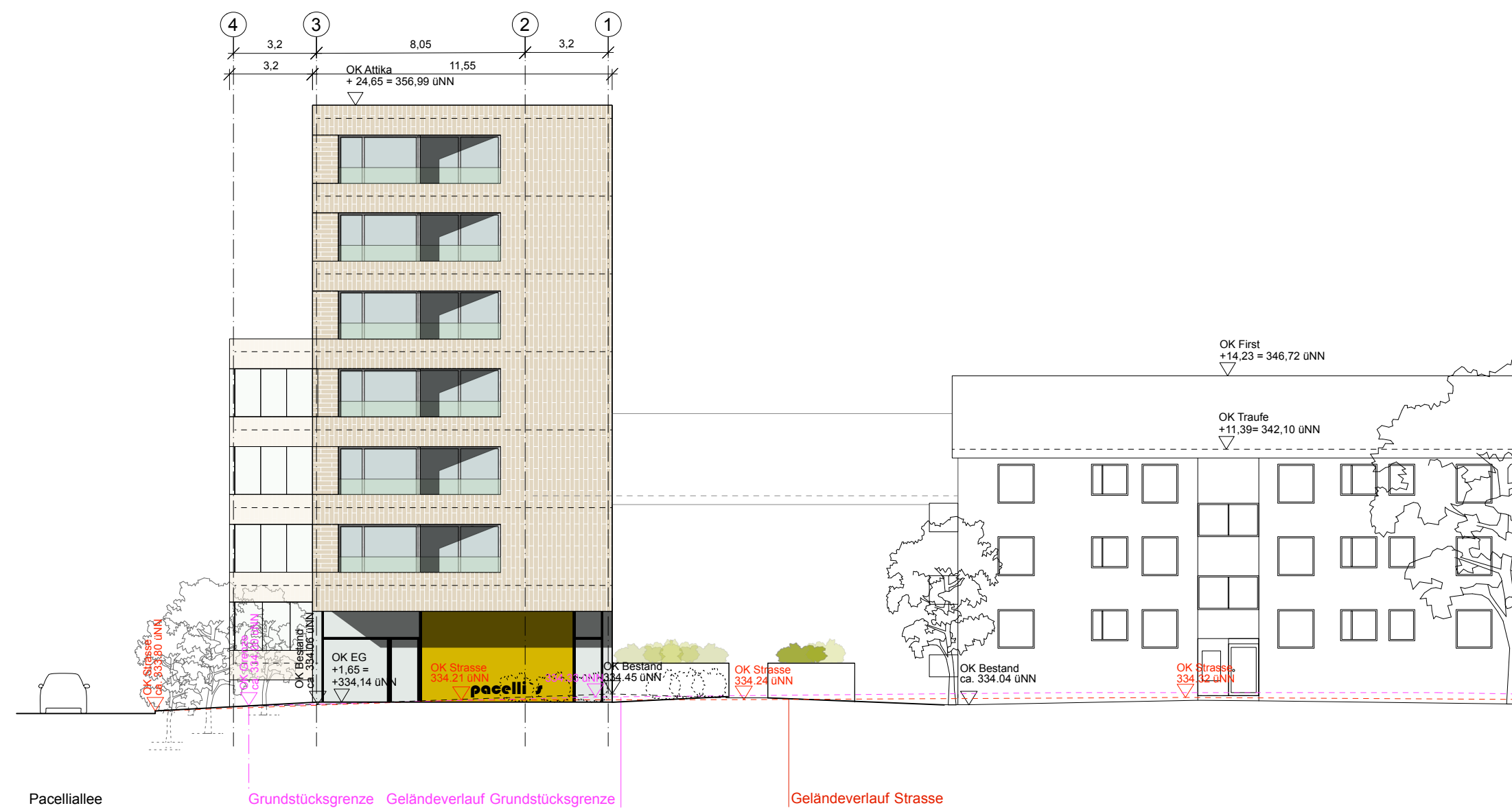
Baum lt. Luftbild im Plan dargestellt an dargestellt

50990500
332,62
330,51

DN 250PP 30,9049,5%



Ansicht Süd Pacelliallee



Ansicht Ost Dr.-Dietz-Strasse

Vorhabenpläne Blatt 2 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fulda Nr. 193 "Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße"

Fulda, 27.10.2021

gez. Bödeker (Siegel)

+/-0.00 = 332,49 m ü.NN = OKFF Erdgeschoss
projektnull

GWH Bauprojekte GmbH

Westerbachstraße 33, 60489 Frankfurt am Main
bauherr

Wohnhaus Pacelliallee / Dr.-Dietz-Straße

Pacelliallee 33,35 / Dr. Dietz-Straße 22-26, 36043 Fulda
projekt

Ansichten Süd, Ost

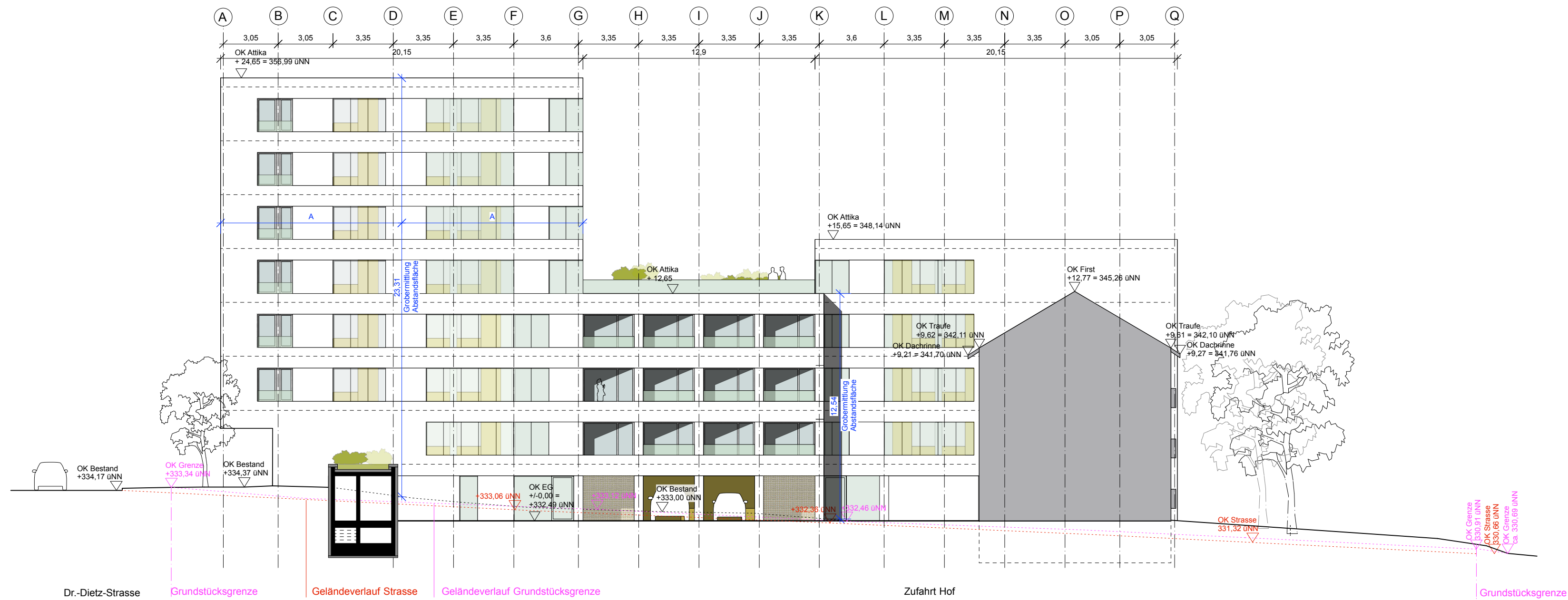
2005_v_ans-s-o
planinhalt, plannummer

Vorentwurfsplanung
leistungsphase

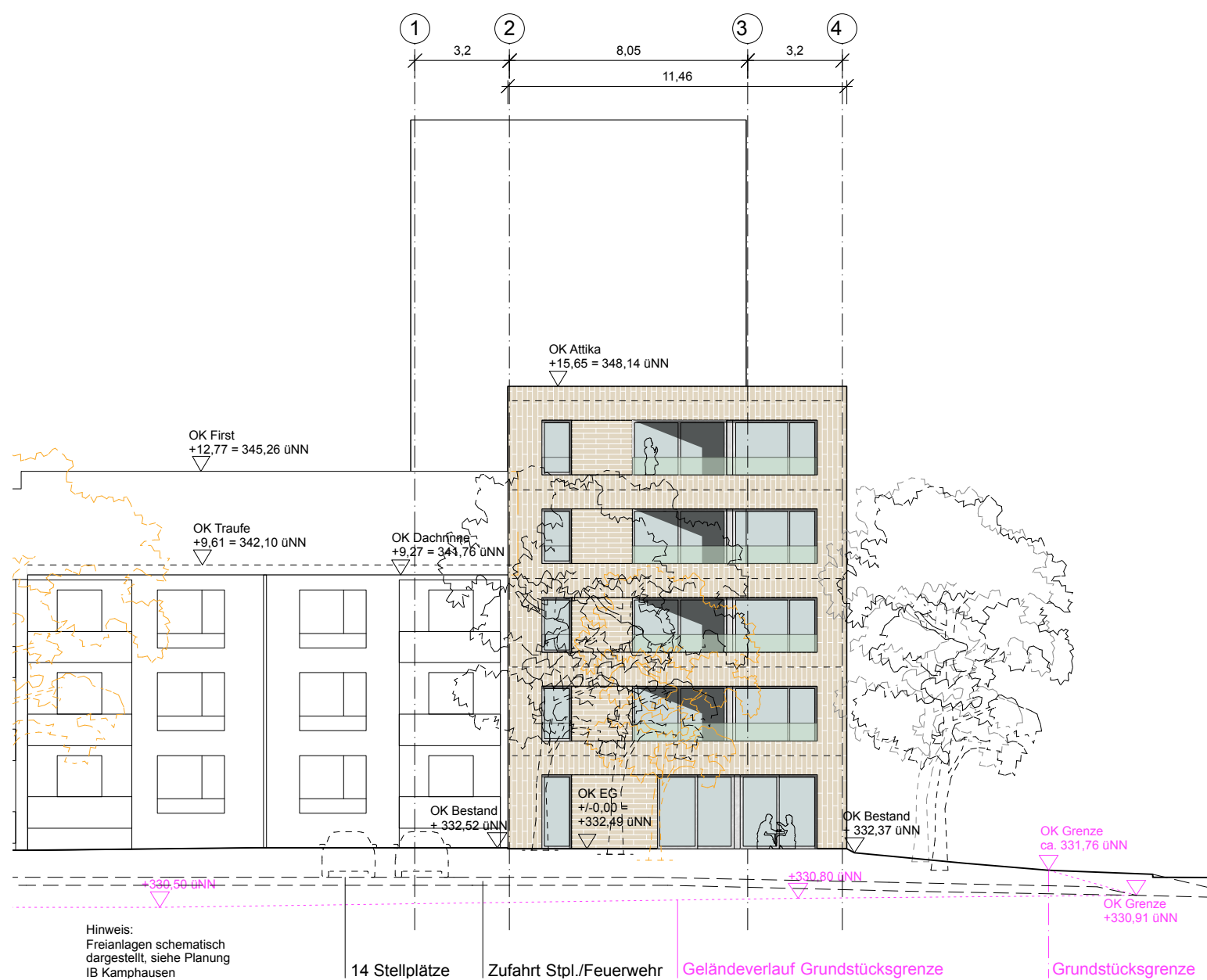
25.05.2021 A2 1:200
datum format maßstab

haber turri architekten BDA

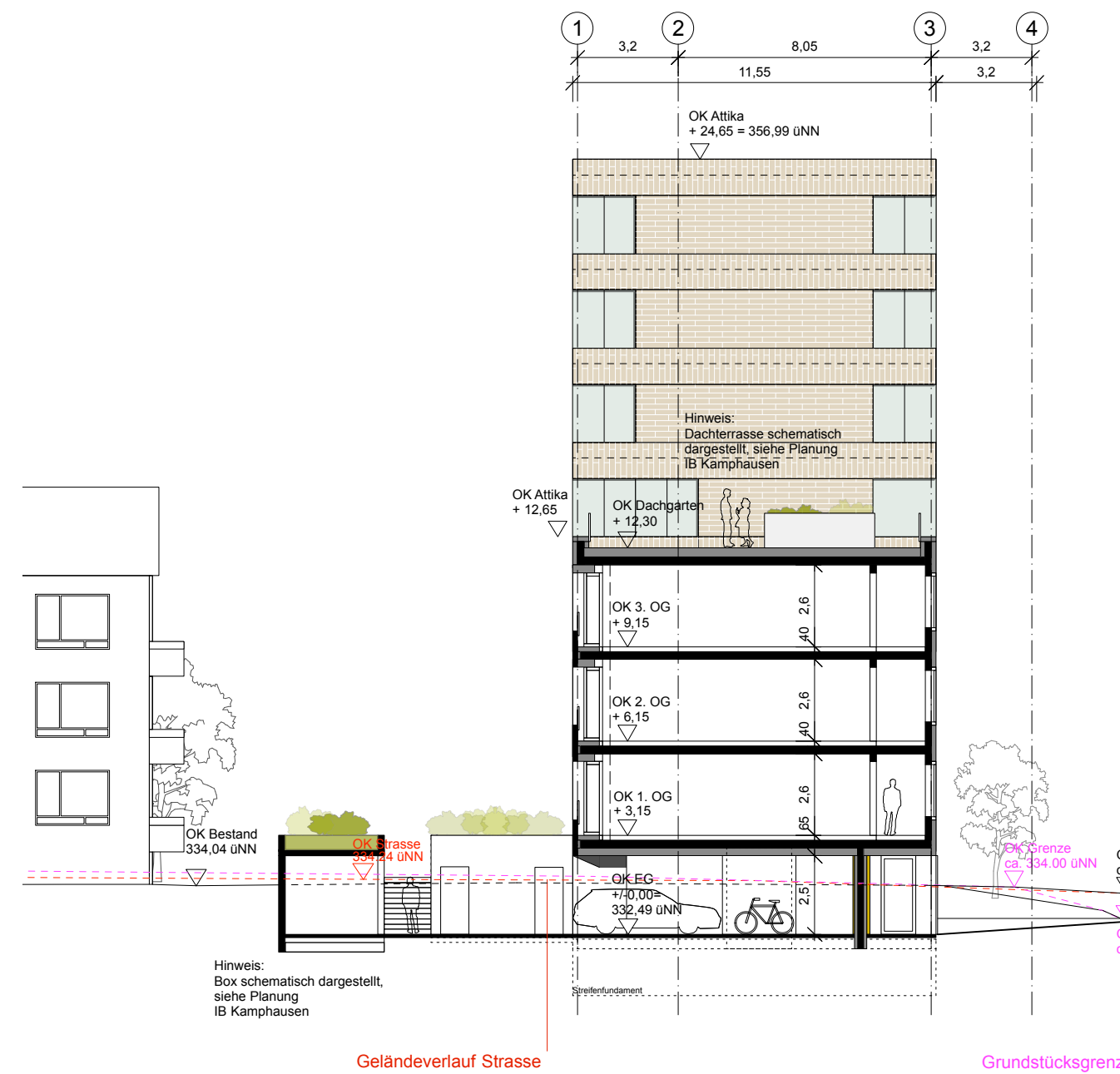
haber turri architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
Große Friedberger Str. 13-17 60313 Frankfurt am Main
Fon 069-2097677-10 / Fax -11 office@haber-turri.com



Ansicht Nord Hofseite



Ansicht West



Schnittansicht CC

Vorhabenpläne Blatt 3 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fulda Nr. 193 "Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße"
Fulda, 27.10.2021

gez. Bödeker (Siegel)

+/-0.00 = 332,49 m ü.NN = OKFF Erdgeschoss
projektnull

GWH Bauprojekte GmbH

Westerbachstraße 33, 60489 Frankfurt am Main
bauherr

Wohnhaus Pacelliallee / Dr.-Dietz-Straße

Pacelliallee 33,35 / Dr. Dietz-Straße 22-26, 36043 Fulda
projekt

Ansichten Nord, West / Schnittansicht C-C

2005_v_ans-n-w_sch-c
planinhalt, plannummer

Vorentwurfsplanung

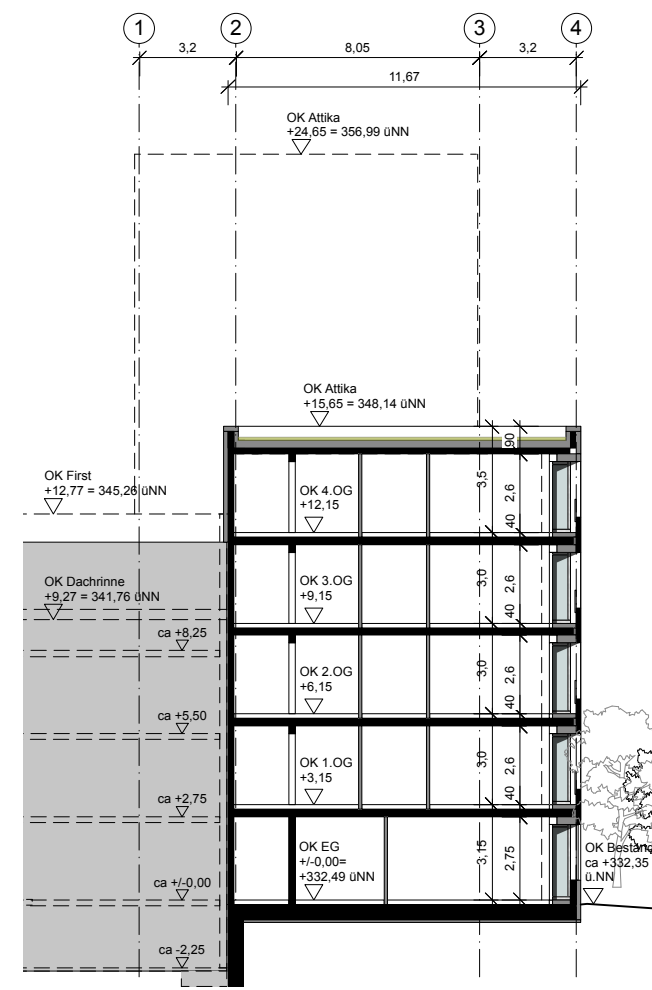
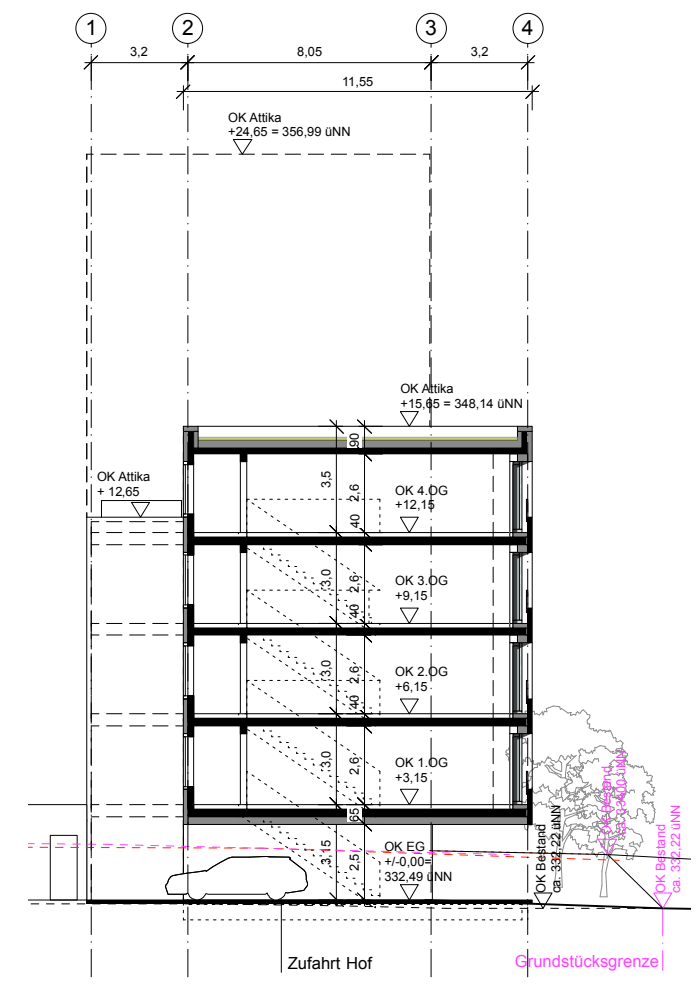
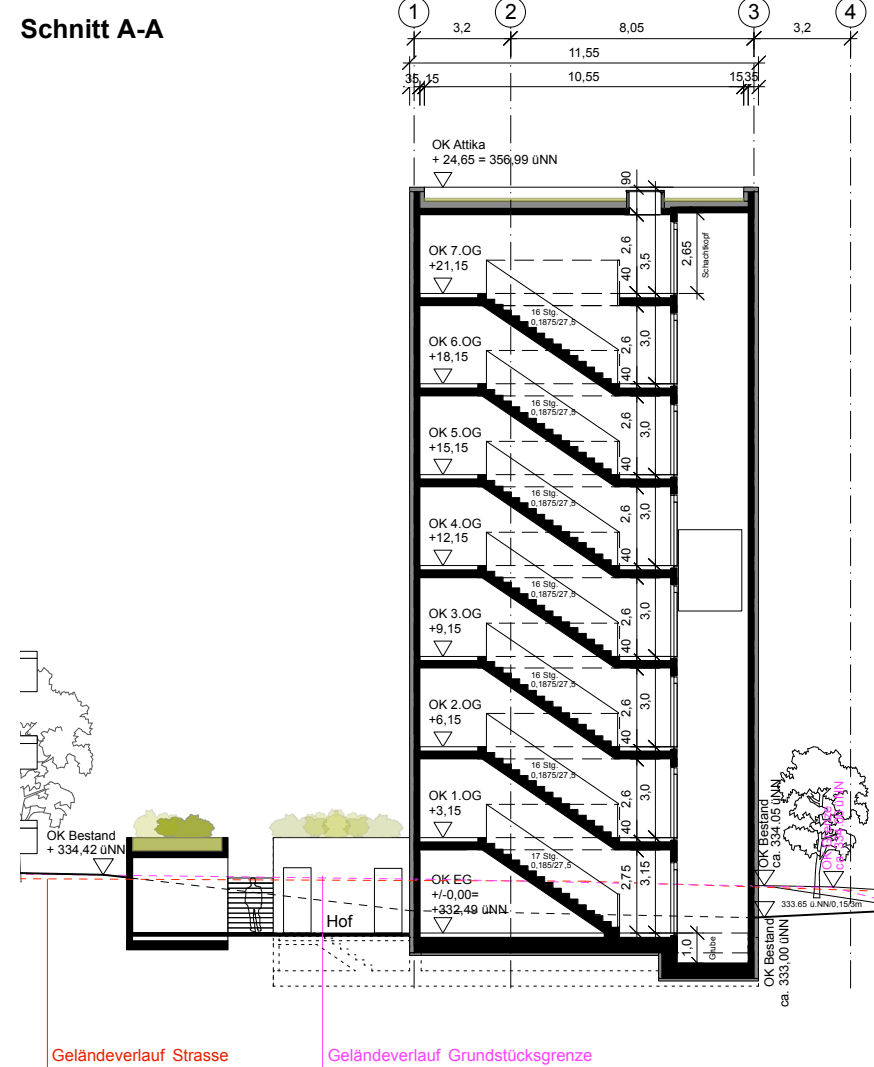
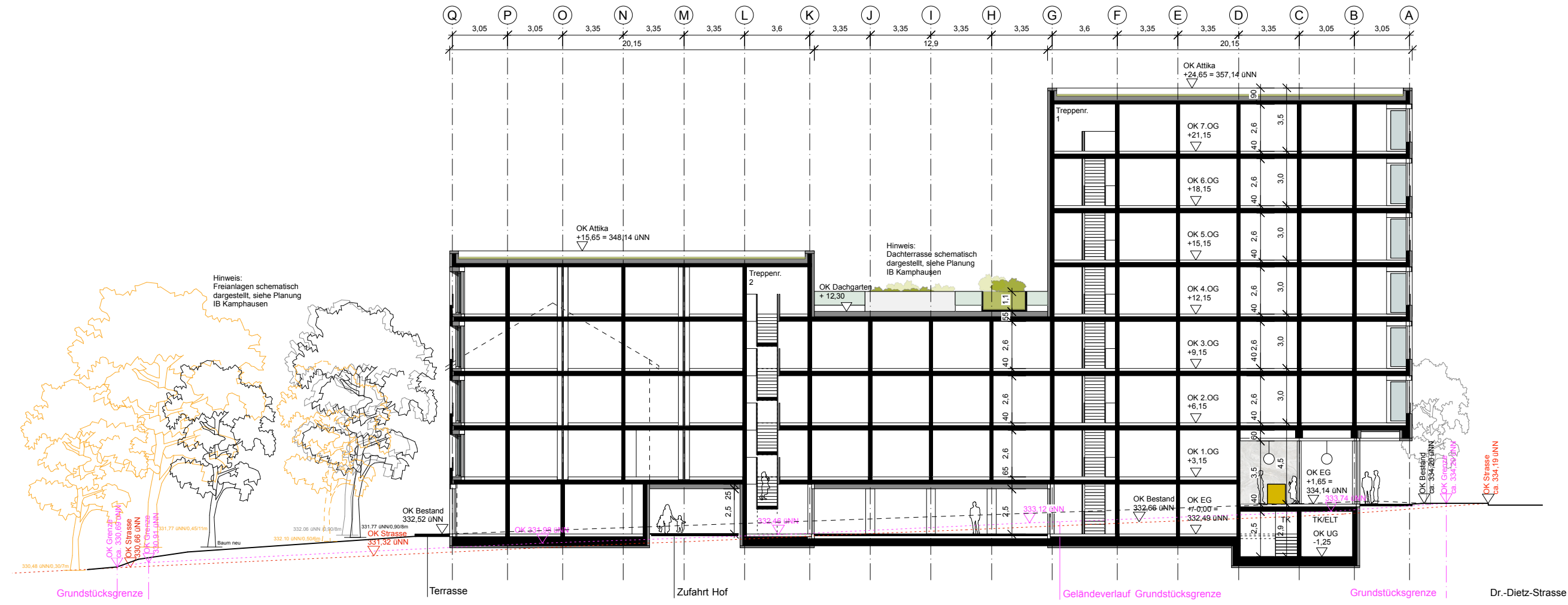
leistungsphase

25.05.2021 A2 1:200

datum format maßstab

haber turri architekten BDA

haber turri architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
Große Friedberger Str. 13-17 60313 Frankfurt am Main
Fon 069-2097677-10 / Fax -11 office@haber-turri.com



Vorhabenpläne Blatt 4 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fulda Nr. 193 "Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße"

Fulda, 27.10.2021

gez. Bödeker (Siegel)

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 193 "Wohnanlage Pacelliallee/Dr.-Dietz-Straße"

GWH Bauprojekte GmbH
Westerbacherstraße 33, 60489 Frankfurt am Main
bauherr

Wohnhaus Pacelliallee / Dr.-Dietz-Straße
Pacelliallee 33,35 / Dr.-Dietz-Straße 22-26, 36043 Fulda
projekt

Schnitte A-A, B-B, D-D, E-E
2005 v sch-a-b-d-e
planinhalt, plannummer

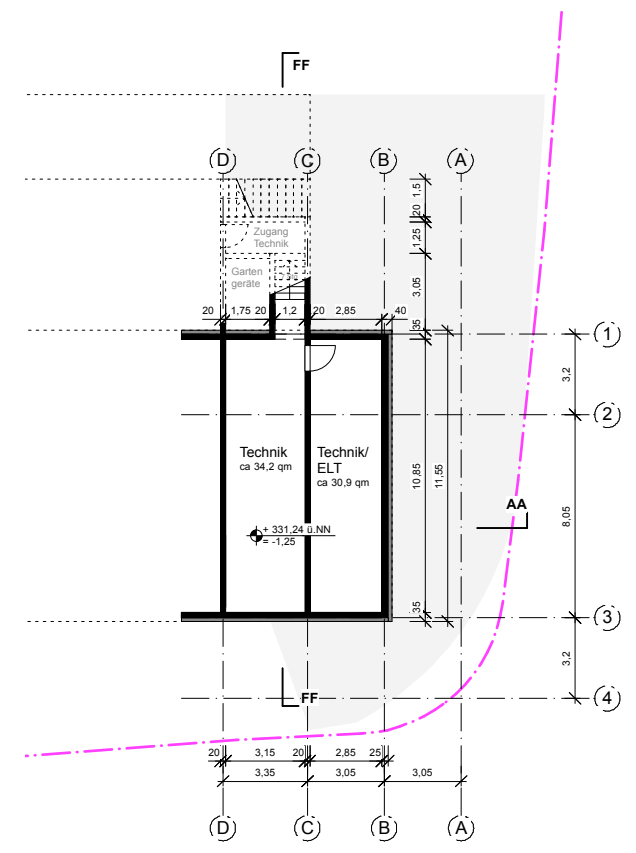
27.04.2021 A3 1:250
datum format maßstab

haber turri architekten BDA

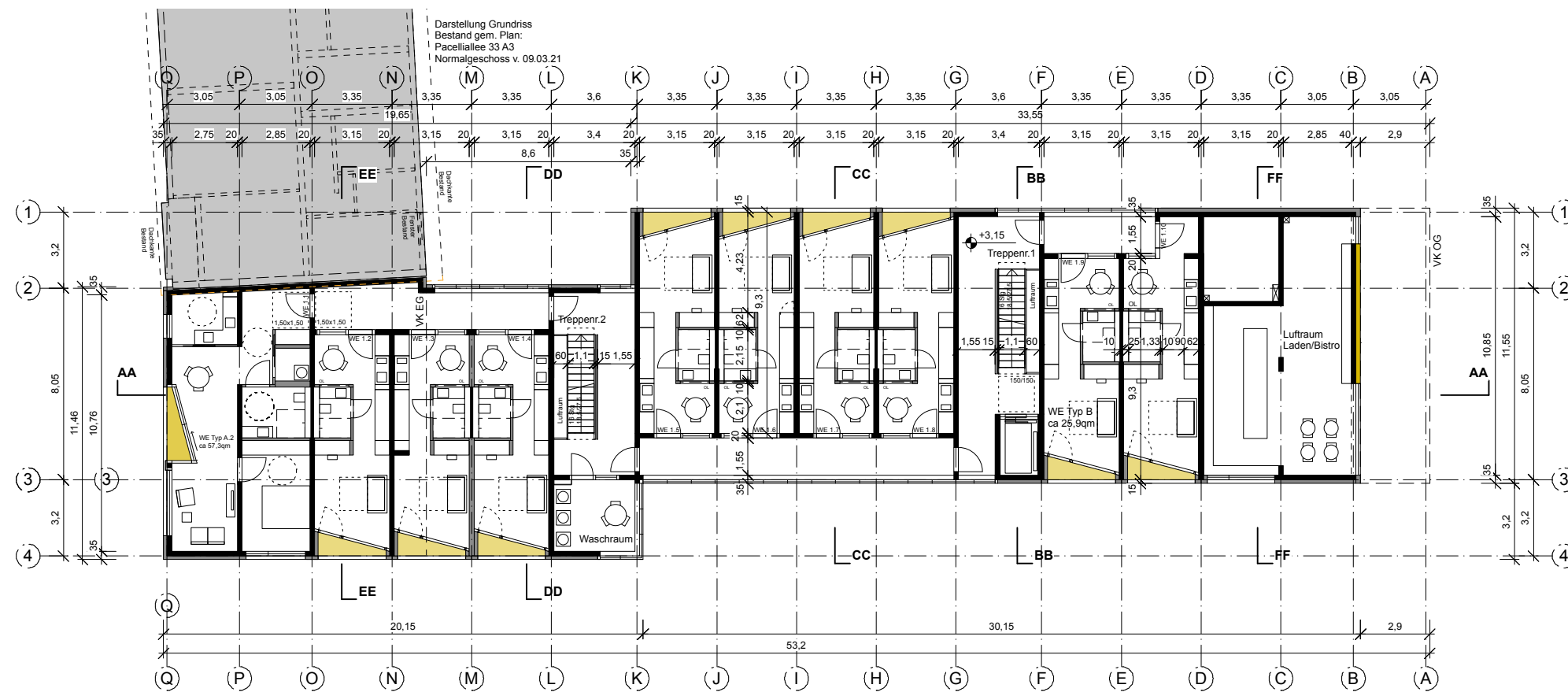
haber turri architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
große friedberger straße 13-17 60313 frankfurt am main
fon 069-209767710 fax 069-209767711 office@haber-turri.com



Grundriss 2.-3.OG



Grundriss UG



Grundriss 1.OG

Vorhabenpläne Blatt 5 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fulda Nr. 193 "Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße"

Fulda, 27.10.2021

gez. Bödeker (Siegel)

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 193 "Wohnanlage Pacelliallee/Dr.-Dietz-Straße"

GWH Bauprojekte GmbH

Westerbacherstraße 33, 60489 Frankfurt am Main
bauherr

Wohnhaus Pacelliallee / Dr.-Dietz-Straße

Pacelliallee 33,35 / Dr.-Dietz-Straße 22-26, 36043 Fulda
projekt

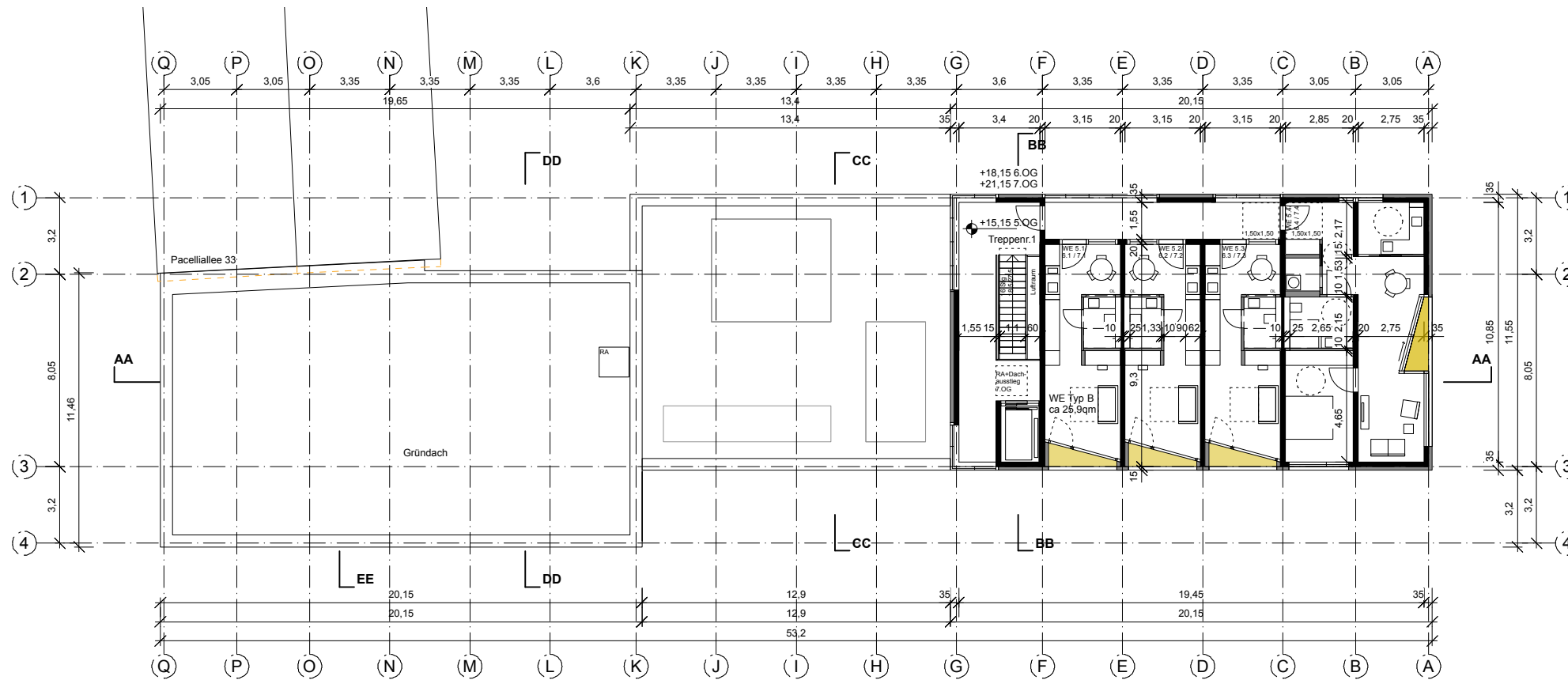
Grundriss UG, 1.OG, 2.-3.OG

2005_v_grd-ug-1-2-3og
planinhalt, plannummer

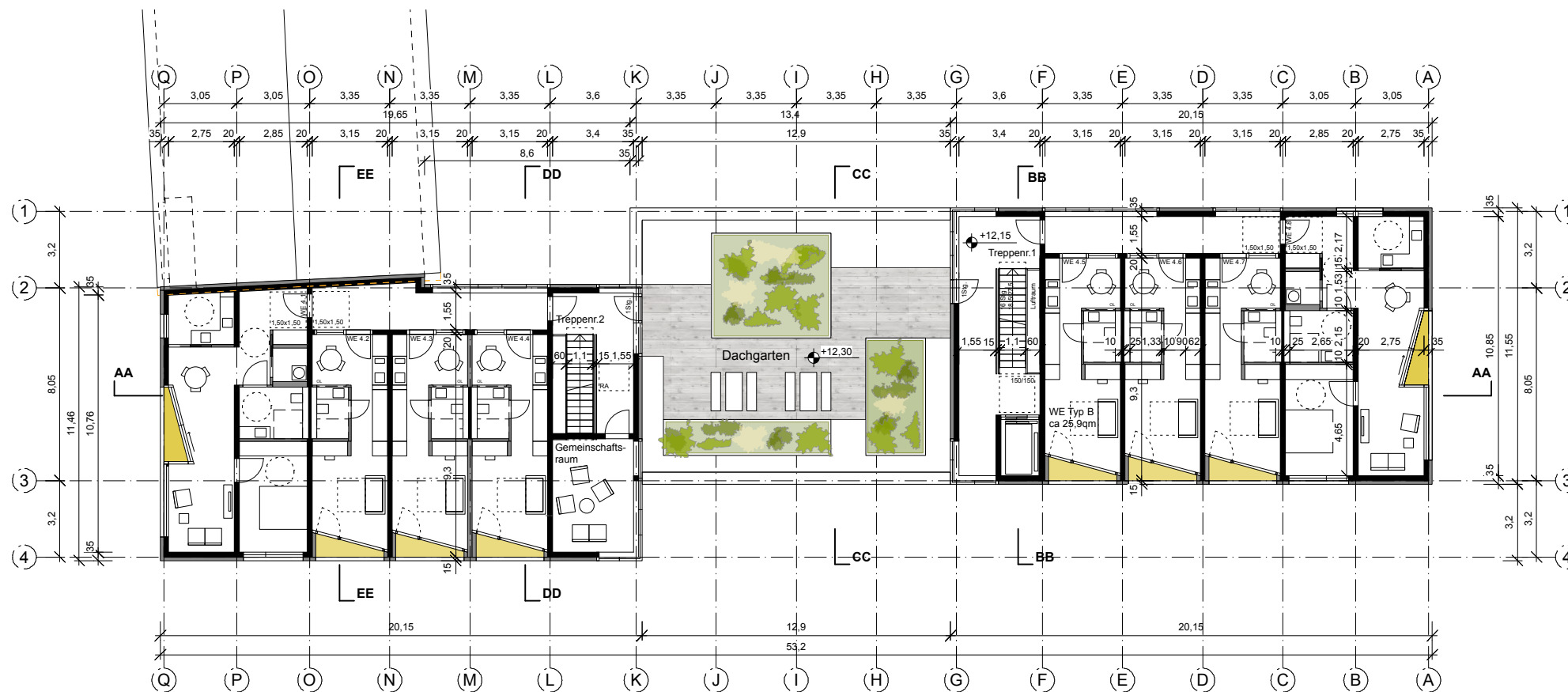
27.04.2021 A3 1:250
datum format maßstab

haber turri architekten BDA

haber turri architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
große friedberger straße 13-17 60313 frankfurt am main
fon 069-209767710 fax 069-209767711 office@haber-turri.com



Grundriss 5.-7.OG



Grundriss 4.OG

Vorhabenpläne Blatt 6 zur Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fulda Nr. 193
"Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße"

Fulda, 27.10.2021

gez. (Siegel)
Bödeker

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 193
"Wohnanlage Pacelliallee/Dr.-Dietz-Straße"

GWH Bauprojekte GmbH

Westerbacherstraße 33, 60489 Frankfurt am Main
bauherr

Wohnhaus Pacelliallee / Dr.-Dietz-Straße

Pacelliallee 33,35 / Dr.-Dietz-Straße 22-26, 36043 Fulda
projekt

Grundriss 4.OG, 5.-7.OG

2005_v_grd-4-5-6-7og
planinhalt, plannummer

27.04.2021 A3 1:250
datum format maßstab

haber turri architekten BDA

haber turri architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
große friedberger straße 13-17 60313 frankfurt am main
fon 069-209767710 fax 069-209767711 office@haber-turri.com



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 193 'Wohnanlage Pacelliallee/ Ecke Dr.-Dietz-Straße'

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB



Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Der Magistrat der Stadt Fulda

Stadtplanungsamt
Schlossstraße 1
36037 Fulda

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen / Planungsanlass	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planungsvorgaben	6
3.1	Rechtsverhältnisse	6
3.2	Sonstige Satzungen	6
3.3	Planverfahren	6
3.4	Bestand	7
4.	Planvorhaben	9
4.1	Städtebau und Gebäude	9
4.2	Freiräume	9
4.3	Stellplätze	9
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
5.1	Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.6	Erschließung für Ver- und Entsorgung	12
5.7	Immissionsschutz	12
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	15
5.9	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	16
6.	Bodenordnung	17
7.	Durchführungsvertrag	17
8.	Umweltsteckbrief	18
8.1	Belange von Natur und Umwelt	18
8.2	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	19

Anhang A

Gebäudelärmkarten maßgebliche Außenlärmpegel

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die GWH Bauprojekte GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der ca. 2.920 m² großen Fläche die Errichtung eines Wohngebäudes mit Mikroappartements, insbesondere für Bedienstete des Klinikums Fulda. Nach Durchführung eines Werkstattverfahrens wurde der Entwurf des Architekturbüros Haber-Turri als Sieger ausgezeichnet.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die geplante Schließung der vorhandenen 3-geschossigen Zeilenbebauung mit einer dominanten 7-geschossigen Eckbebauung fügt sich von der Bauweise und der Geschossigkeit im Sinne des § 34 BauGB nicht in das Umfeld ein, sodass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 12 (1) und (2) BauGB Baurecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden soll. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Fulda stellt die geplante Nachverdichtung und Innenentwicklung eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, da mit der Umsetzung auch eine attraktive Entwicklung der Fläche und des Stadtraums verbunden ist.

Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Fulda und dem Vorhabenträger erarbeitet.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles,
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: Stadt Fulda)

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Fulda in der Südostecke einer überwiegend 3-geschossigen Zeilenbausiedlung der 60er Jahre gegenüber des Klinikums Fulda und direkt an der Verkehrskreuzung Pacelliallee (L 3174) und der Dr. Dietz-Straße (L 3418).

Die Abgrenzung des insgesamt ca. 2.920 m² großen Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 337/2, 338/1 und 338/2 aus Flur 15 der Gemarkung Fulda. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt in Bezug zur Pacelliallee bis zur rückwärtigen Grenze ca. 55 m, die maximale Breite ca. 75 m.



Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsverhältnisse

Regionalplanung

Das geplante Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. In der Umgebung befinden sich vor allem Wohnbauflächen. Im Süden jenseits der Pacelliallee liegt eine Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Klinikum), im Südosten der Kreuzung eine für kirchliche Zwecke.

Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Als Zielwerte zur Lärmvorsorge gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und sind bei Allgemeinen Wohngebieten mit 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts angegeben.

Der Lärmaktionsplan Hessen von 2017 stellt die Lärmimmissionen im Geltungsbereich aufgrund der Emissionen der Pacelliallee (L 3174) und der Dr. Dietz-Straße (L 3418) im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs mit einem Lärmpegel von bis zu 65 – 70 dB(A) (L_{DEN} gewichteter 24-h-Wert) und 55 – 60 dB(A) nachts dar. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt bei einem Lärmpegel von 60 – 65 dB(A) (L_{DEN} gewichteter 24-h-Wert) und 50 – 55 dB(A) nachts. Damit wird der Wert deutlich über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegen und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen, die mittels eines Lärmgutachtens ermittelt und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Der an den Geltungsbereich angrenzende nördliche Gehweg der Pacelliallee ist im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23 „Pacelli-Allee Teilgebiet A“ von 1971 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, was der vorliegenden Planung nicht entgegensteht.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Weiterhin ist die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung.

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich liegt in der Randzone der „Örtlichen Satzung der Stadt Fulda über die Gestaltung im Städtebau von Freiräumen, baulicher Anlagen und über Werbeanlagen“ (Gestaltungssatzung). In diesem Bereich gelten ausschließlich die Vorschriften des §11 Werbeanlagen.

3.3 Planverfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Fulda abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur kon-

kreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Fulda geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von rund 0,3 ha² aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB als erfüllt angesehen.

Hierauf wird bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Für die notwendige Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz wird jedoch eine überschlägige Ermittlungen der Auswirkungen auf Natur und Landschaft in Form eines Umweltsteckbriefes Teil des Bebauungsplans (Kap. 8).

3.4 Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und –wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung und Ortsbesichtigung ein.

3.4.1 Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Fulda an der Verkehrskreuzung Pacelliallee (L 3174) und Dr. Dietz-Straße (L 3418).

Überwiegend 3-geschossige Zeilenbauten der 60er Jahre und Einfamilienhäuser prägen die Umgebung des Gebiets. Weiter befindet sich das Gelände des Klinikums Fulda und weitere Gewerbestrukturen in der Nähe. Circa 350m weiter nördlich siedelt sich der nächstgelegene Einzelhandel an.

Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt nicht zentral, ist aber für alle Verkehrsarten erschlossen. Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesautobahn 7 und über die Bundesstraße 458 oder 27.

Bei der Pacelliallee handelt es sich um eine Durchgangsstraße die das östliche Gewerbegebiet mit dem südwestlichen verbindet. Durch die angrenzenden Nutzungen, u.a. des Klinikums, ist mit einem etwas erhöhten Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten auszugehen.

Die Fahrbahn der Pacelliallee ist im Mittel ca. 12 m breit, wobei zu den durchschnittlich drei Fahrspuren auf beiden Seiten ein Fahrradweg angrenzend ist.

Direkt an der Kreuzung Pacelliallee/Dr.-Dietz-Straße sind Parkflächen ausgewiesen, wobei diese durch die angrenzende Nutzung des Klinikums genutzt werden.

Die versiegelte Fläche im Geltungsbereich dient derzeit als Stellplatzfläche, muss jedoch nicht für den Nachweis der Bestandzeilen herangezogen werden, da diese nachträglich errichtet worden ist. Im Zuge des Vorhabens soll diese im Sinne der Nachverdichtung überbaut werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die Bedingungen für Fuß- und Radverkehr sind als gut zu bewerten. Es befinden sich ampelgesicherte Überquerungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr direkt angrenzend am Geltungsbereich sowie weitere in nördlicher Richtung auf der Dr.-Dietz-Straße.

Flächen für den Radverkehr befinden sich straßenbegleitend an der Pacelliallee und der Dr.-Dietz-Straße. Die Gehwegbreite ist als ausreichend zu bezeichnen.

ÖPNV

Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in circa 200 m Entfernung entlang der Pacelliallee und der Dr.-Dietz-Straße. Diese werden in regelmäßigen Abständen vom Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) angefahren.

4. Planvorhaben

4.1 Städtebau und Gebäude

Die GWH Bauprojekte GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt auf einer ca. 2.920 m² großen Fläche die Errichtung eines Wohngebäudes mit Mikroappartements, insbesondere für Bedienstete des Klinikums Fulda. Nach Durchführung eines Werkstattverfahrens wurde der Entwurf des Architekturbüros Haber-Turri als Sieger ausgezeichnet (siehe Vorhaben- und Erschließungspläne).

Zielsetzung des Vorhabens ist die Akzentuierung der Straßenecke, Minimierung der Auswirkung auf den Bestand und optimale Ausnutzung des Grundstücks. Die differenzierte Höhenentwicklung des Neubaus korrespondiert mit der Umgebung:

- der als Hochpunkt konzipierte 7-geschossige Gebäudekopf setzt mit der aus der Straßenflucht vorgeschobenen Position und der markanten Auskrugung einen städtebaulich angemessenen Eckpunkt, der zugleich die erforderlichen Abstandsflächen einhält.
- der 4-geschossige mittlere Gebäudeteil reagiert auf die Bestandssituation, minimiert den Schattenwurf und nimmt auf die Belichtungsverhältnisse der Bestandszeile Dr. Dietz-Straße 26 sowie der vorgelagerten Freifläche Rücksicht.
- der mit dem Straßenverlauf vorspringende 5-geschossige Gebäudeteil ist unmittelbar an der Bestandszeile Pacelliallee 33 angebaut und an dessen Gebäudehöhe orientiert.

Insgesamt verfügt der geplante Neubau über 56 helle, attraktive und funktionale Wohnungen, davon 45 Mikroappartements, 10 Zwei-Zimmer und eine Drei-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen sind über einen zentralen Aufzug barrierefrei erreichbar.

4.2 Freiräume

Vorgesehen ist die Aktivierung und Aufwertung der Freiräume durch klare Nutzungszuordnung und -differenzierung. Zwischen Straßenraum und Gebäude sind der urbanen Situation entsprechende, einladend gestaltete Vorplätze angelegt, über die sich die verschiedenen Zugangsmöglichkeiten nach außen verzahnen und erweitern. Der angestrebte Erhalt des Alleecharakters wird durch die weitestmögliche Integration der Bestandsbäume sowie die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum unterstützt.

Der über die möglichst weit vom Kreuzungsbereich entfernt liegende Zufahrt erschlossene ‚Blockinnenbereich‘ wird durch differenzierte Freiraumcharaktere eindeutig gegliedert und aufgewertet. Erforderliche Funktionsbereiche wie Fahrrad- und Müllabstellplätze werden zusammengefasst und in einer in die Topographie eingeschobenen, den Hof- vom Gartenbereich trennenden ‚Box‘ organisiert.

4.3 Stellplätze

Die oberirdisch geplanten, mit Rasenlinern befestigten PKW-Stellplätze (23 Stück) sind im Interesse der Minimierung von Beeinträchtigungen jeweils an den nördlichen Erschließungsseiten der Bestandszeilen Pacelliallee 33 (9 Stück) und zusätzlich Pacelliallee 29/31 (14 Stück) angeordnet. Weitere 5 Stellplätze sowie der Stellplatz für Menschen mit Behinderungen befinden sich direkt im Erdgeschoss bzw. in Eingangsnähe. Insgesamt werden 28 Stellplätze für das Vorhaben in Absprache mit der Stadt Fulda neu hergestellt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des insgesamt ca. 2.920 m² großen Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 337/2, 338/1 und 338/2 aus Flur 15 der Gemarkung Fulda. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung ist über die Pacelliallee gesichert. Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung des Bauvorhabens.

Der Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Er ist für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden.

Da sich der Geltungsbereich in der südöstlichen Ecke eines großen Wohngebiets der 60er Jahre in dreigeschossiger Zeilenbauweise befindet, wird die Gebietsschablone als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Dies ermöglicht auch eine Ansiedlung kleiner Läden oder nicht störender Gewerbebetriebe.

Im WA sollen lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen werden, da der Standort mit seiner Lage im Wohngebiet hierfür ungeeignet ist. Diese Nutzungen sind wegen ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres potentiellen Störungsgrades (Lärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter dieses Standorts im Wohngebiet integrierbar. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich darüber hinaus auch durch die Grundrisse der Vorhabenpläne, die Bestandteil des Bebauungsplans sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere zeichnerisch festgesetzte Parameter bestimmt:

- Die zulässige Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF)
- die Höhenfestsetzungen (in Höhe ü. NHN).

Als Gebäudehöhe wird festgesetzt:

Baufelder	Höhen ü. NHN
1	359,0
2	346,0
3	349,0

Höhe der Gebäude

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe) ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens. Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine insgesamt verträgliche städtebauliche Dichte erzielt werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen über NHN (Normalhöhennull) setzen der Höhenentwicklung eine absolute Grenze, ermöglichen eine rechtssichere Beurteilung und geben dadurch den Rahmen der

Kubatur vor. Zudem muss das Vorhaben entsprechend den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen umgesetzt werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit ist deshalb nicht notwendig. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden.

Die Festsetzung einer bis zu 7-geschossigen Bebauung an der Kreuzung soll einen städtebaulichen Akzent an der Straßenkreuzung schaffen und ergänzt die sehr heterogene Bebauung rund um die Kreuzung, die von unterschiedlichen Solitärbauten gebildet wird (Klinikum, Kirche, Geschäftshaus). Die anderen niedrigeren Gebäudeteile schaffen einen Übergang zur benachbarten Bebauung des Wohngebiets (siehe auch Kap. 4).

Weil untergeordnete Bauteile in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen sie die Höhenbeschränkung bis zu einem gewissen Grad überschreiten. Durch Abrücken von der Gebäudekante wird ihre städtebauliche Wirkung weiter beschränkt.

Grundfläche GR und Geschossfläche GF

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 650 m² sowie eine Geschossfläche (GF) von 3.500 m² begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

Die zeichnerisch festgesetzte GR und GF beinhalten jeweils einen kleinen Spielraum zu den geplanten Flächen des Vorhabens (Grundfläche ca. 600 m² und Geschossfläche ca. 3.300 m²), um nicht vorhersehbare kleinere Abweichungen z. B. aus technischen Gründen (Haustechnik, Brandschutz, Wärmedämmung) bei der Realisierung zu ermöglichen.

Diese Werte entsprechen einer GRZ von ca. 0,23 und einer GFZ von ca. 1,2 und halten damit die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO für Wohngebäude ein.

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und der Gebäudegrundfläche zuzüglich der anderen versiegelten Flächen (GR 2) wie Nebenanlagen, Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO). Aus der zulässigen GR von 650 m² (GRZ ca. 0,23) ergibt sich bei einer Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine zulässige GR 2 von 975 m². Das Vorhaben benötigt eine Gesamtgrundfläche mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen von ca. 1.880 m². Dies entspricht einer GRZ 2 von ca. 0,65.

Es handelt sich dabei zwar um eine Überschreitung um fast 200 %, dies ergibt sich aber, weil aufgrund des direkten Vorhabenbezugs eine sehr niedrige rechnerische GRZ von 0,23 (GR 650) festgesetzt wird. Angemessen an diesem Standort ohne konkreten Vorhabenbezug wäre eine GRZ von 0,4. Dann wäre die sich hier ergebende rechnerische GRZ 2 von 0,65 nur eine leichte Überschreitung der zulässigen 0,6 gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO (0,4 plus 50 %). Folglich ist eine Überschreitung in Bezug zum Gesamtprojekt als städtebaulich vertretbar einzustufen, da eine konkrete vorhabenbezogene horizontale Verdichtung auf vergleichsweise kleiner Grundstücksfläche durch Aufwertungen im Freiraum abgemildert wird. Die neu gewonnenen städtebaulichen Qualitäten schaffen durch die blockartige Struktur eine Abschirmung vom Straßenraum auch für die innenliegenden gemeinsam nutzbaren Freiflächen der Bewohnerschaft.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten Baukörper abgebildet und mit geringem Spielraum, z. B. für etwaige unvorhergesehene aus technischen (z. B. Dämmung) oder anderen Gründen notwendige geringe Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum beträgt auf allen Seiten ca. 0,5 m von den Gebäudefluchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude hiervon unabhängig einzuhalten sind.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze wären ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze und überdachte Stellplätze / offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen und Stellplätze soll der Lage an den wohnungsnahen Freiräumen der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Herstellung der benötigten Anzahl an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen möglich. Die Ermittlungsgrundlage der Stellplätze und Fahrradabstellanlagen wird in Kapitel 5.9 beschrieben.

5.6 Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist über die Pacelliallee grundsätzlich gesichert.

Es werden zwei Zufahrtsbereiche zur Pacelliallee festgesetzt, die den Hof nördlich der neuen Bebauung mit den anliegenden Stellplätzen erschließen sowie eine weitere neue Stellplatzanlage am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die geplanten Baumstandorte werden im ausreichenden Abstand zur Entwässerungsleitung neu geordnet, um eine Zerstörung der Entwässerungsleitungen zu verhindern. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die Abstimmung mit den Trägern erfolgt idealerweise in der Planungsphase. Insbesondere die im Baufeld Nr. 3 notwendig werdenden Sicherungs- und Umlegungsmaßnahmen sind mit der Osthessen-Netz GmbH frühzeitig abzustimmen.

5.7 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Da der Lärmaktionsplan Hessen von 2017 Lärmimmissionen im Geltungsbereich aufgrund der Emissionen der Pacelliallee (L 3174) und der Dr. Dietz-Straße (L 3418) im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs mit einem Lärmpegel von bis zu 65 – 70 dB(A) (L_{DEN} gewichteter 24-h-Wert) und 55 – 60 dB(A) nachts darstellt und dies deutlich über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegt, wurde ein Lärmgutachten (20.04.2021) vom Akustikbüro Göttingen erstellt, um die entsprechenden notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich an einer Straßenkreuzung und damit im Einwirkungsbereich stark befahrener innerstädtischer Hauptverkehrswege (Pacelliallee, Dr.-Dietz-Straße), nördlich eines auf der gegenüberliegenden Seite der Pacelliallee befindlichen Großparkplatzes des Klinikum Fuldas, sowie östlich der etwa 1,2 km entfernten Schienenverkehrs-Hauptstrecken 1733 und 3600.

Verkehrsräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation waren folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, 12. Juni 1990) und Orientierungswerte (OW) der DIN 18005, Beibl. 1 zu beachten:

Gebiet	Tag-IGW	Nacht-IGW	Tag-OW	Nacht-OW
WA-Gebiet	59 dB	49 dB	55 dB	45 dB

Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV in der Planung als Obergrenze eines Ermessensspielraums zur Bestimmung der Unzumutbarkeitsschwelle bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen herangezogen.

Werden die Orientierungswerte und/oder die Werte der 16. BImSchV überschritten, sollten möglichst geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche für den Prognosehorizont 2030 beträgt rechnerisch bei den geplanten Gebäuden:

Geschoss	Tag	Nacht
Plangebiet		
EG u. 1. OG	ca. 48 bis 71 dB(A)	ca. 40 bis 64 dB(A)
2. OG	ca. 49 bis 71 dB(A)	ca. 42 bis 64 dB(A)
3. OG	ca. 51 bis 71 dB(A)	ca. 44 bis 63 dB(A)
4. OG	ca. 54 bis 70 dB(A)	ca. 45 bis 63 dB(A)
5. OG	ca. 58 bis 70 dB(A)	ca. 50 bis 62 dB(A)
6. OG	ca. 58 bis 69 dB(A)	ca. 50 bis 61 dB(A)
7. OG	ca. 58 bis 68 dB(A)	ca. 50 bis 61 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte und somit folglich die Orientierungswerte werden z. T. mehr als erheblich überschritten.

Für Schienenverkehrsgeräusche wird der Orientierungswert am Tage sehr gut eingehalten und in der Nachtzeit knapp. Das bedeutet auch, dass nachts der Immissionsgrenzwert gut eingehalten wird.

Gewerbegeräusche; Parkplatzgeräusche

Parkplatzbereiche Klinikum Fulda

Die Einwirkungen aus diesem Parkplatzbereich erfüllen in Bezug auf die geplante Wohnbebauung die Anforderungen der TA Lärm (Einhaltung der Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) (Tag/Nacht)).

Außenbewirtschaftung geplantes Bistro

Bei den Berechnungen wurde für das geplante Bistro eine Außenbewirtschaftung im Zeitraum zwischen 8 und 20 Uhr einer ständig anwesenden Gastzahl von 20 berücksichtigt. In Summe (mit den Einwirkungen des Parkplatzes des Klinikums) werden bei der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) eingehalten.

Parkplätze zum Bauvorhaben

Die Einwirkungen von diesen Parkplätzen erfüllen in Bezug auf die geplante Wohnbebauung als auch der vorhandenen Wohnbebauung die Anforderungen der DIN 18005, Beibl. 1 (55/45 dB(A) Tag/Nacht) sehr gut.

Sollen Teilflächen, für die eine (Vor-)Belastung oberhalb maßgebender Immissionsgrenzwerte festgestellt wurde, überbaut werden, so muss durch geeignete Maßnahmen der Immissionsschutz einer möglichen (Plan-)Bebauung sichergestellt werden. Geeignete Maßnahmen können Lärmschutzfenster, fensterlose Gebäudeseiten, eine entsprechende Grundrissgestaltung (Unterbringung schutzwürdiger Räume an geräuschabgewandten Gebäudeseiten) und aktive Lärmschutzmaßnahmen sein. Hierbei ist zu beachten, dass zum Schutze der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche), die durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden können, nur aktive Lärmschutzmaßnahmen, ein Abrücken vom Emittenten, ein Zulassen von Außenwohnnutzungen nur in abgeschirmten Bereichen oder ein Verzicht der Außenwohnbereichsnutzung in Frage kommen können.

Immissionsschutz Außenwohnbereiche

Im WA-Gebiet wird der maximale Bereich des zum „Wohnen“ dienenden Außenwohnbereichs durch die Immissionsbelastung durch Verkehrsgeräusche (aus öffentlichen Verkehrsflächen) am Tage definiert. Orientierungswerte sind für Außenbereiche besonders in der Nähe von Hauptverkehrswegen nicht immer einzuhalten. Die Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Da für diese verkehrsnahen Bebauung gut nutz-

bare Außenwohnräume zur Verfügung gestellt werden sollen, wird hierfür als Grenze der maßgebende Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV wie für WA-Gebiete zugrunde gelegt (59 dB).

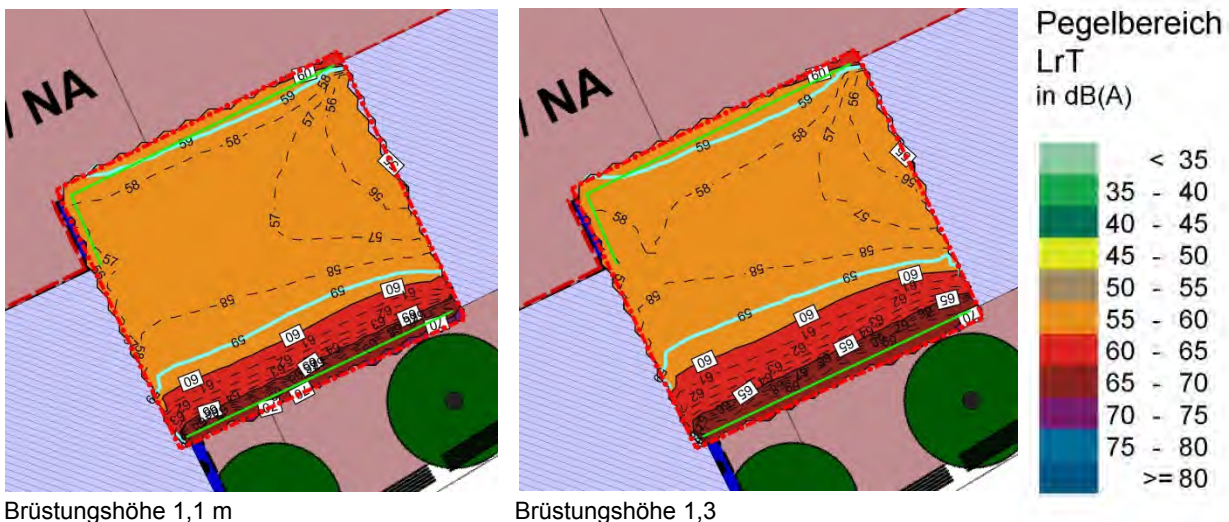
Bei einer Überschreitung bzw. im Überschreibungsbereich ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, dass durch geeignete Maßnahmen der Immissionsschutz sichergestellt ist.

In den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 Nr. 49 ist ausgeführt, dass ein Außenwohnbereich insbesondere nicht vorliegt bei

- Vorgärten, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen,
- Flächen, die nicht zum „Wohnen im Freien“ benutzt werden dürfen,
- Balkonen, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen.

Die kleinen Loggien an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich dienen aufgrund ihrer geringen Größe nicht dem regelmäßigen Aufenthalt. Gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 Nr. 49 liegt folglich kein Außenwohnbereich vor.

Der einzige Außenwohnbereich innerhalb des Geltungsbereichs ist die Dachterrasse auf dem mittleren Gebäudeteil (WA 2). Die folgenden Karten zeigen beispielhaft den Bereich, in denen der maßgebende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschritten wird und der auf der Dachterrasse im WA 2 bei entsprechenden geschlossenen Brüstungshöhen (z. B. Mauerwerk oder Glas) als Außenwohnbereich zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden kann:



Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, dürfen nicht oder nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen. Dies könnte z. B. durch Bepflanzung, Hochbeete sowie schmale und lediglich begehbare Wege um diese herum erreicht werden.

Immissionsschutz Gebäude

Der notwendige Immissionsschutz in den Gebäuden soll durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Hierfür wird als Grenze der jeweilige Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 zugrunde gelegt (WA tags 55 dB, nachts 45 dB).

Auf der Ebene der Bauleitplanung sollen keine Anforderungen an das Schallschützmaß einzelner Bauteile festgelegt werden. Es wird nur der Grundsatz des passiven Lärmschutzes sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche in Gebäudelärmkarten fixiert und darüber hinaus auf die Bestimmungen der DIN 4109 zum „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Hierdurch ist der Lärmschutz hinreichend sichergestellt und Anpassungen der Gebäudeplanung können bis zur Bauantragstellung Berücksichtigung finden. Die für Einzelnachweise erforderliche genauere Darstellung der Schallverteilung erfolgt hier mittels geschosswiseer „Gebäudelärmkarten maßgebliche Außenlärmpegel“. Diese sind als Anhang A der Begründung angefügt.

Die Regelungen für den passiven Lärmschutz gelten für Wohn- und Schlafräume wie auch für Räume mit Arbeitsplätzen bei einer nicht nur vorübergehenden Nutzung (Aufenthaltsräume). Diese Räume sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt werden kann.

Die Schallschutzfestsetzungen geben insgesamt einen planungsrechtlichen Rahmen vor, von dem im Einzelfall bei einem entsprechenden Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes auch Abweichungen möglich sind.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante neue Wohnbebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus.

Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte notwendige Fällung von vorhandenen Bäumen auszugleichen und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen zu ergänzen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Mehrzahl der 18 bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs können voraussichtlich nicht erhalten werden. Mindestens 9 Bäume können bei der Umsetzung des Vorhabens betroffen sein (siehe hierzu auch Umweltsteckbrief in Kap. 8). Weiterhin müssen einige Hecken und Sträucher südlich des Gebäudes Pacelliallee 33, an das an dieser Stelle angebaut wird und die der Eingrünung der dortigen Abfallbehälter und eines Altglassammelbehälters dienen, entfernt werden.

Die Abfallbehälter für die Gebäude Pacelliallee 33 und 35 sind volumenmäßig bei den neuen Abfallbehälteranlagen des Vorhabens eingerechnet. Ein neuer Altglassammelbehälterplatz könnte ggf. an anderer Stelle in der Nähe an der Pacelliallee auf GWH-Grundstück hergestellt werden. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

3 Bäume (Hainbuchen) auf dem Grundstück werden zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt, da nur bei diesen sicher ist, dass sie im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht so stark geschädigt werden, dass sie nicht dauerhaft überlebensfähig sind. Für alle weiteren Bäume wird möglichst nah am bisherigen Standort eine neue Baumpflanzung festgesetzt, deren Standort bis zu 5 m abweichen darf, um einen Spielraum für die gestalterische Umsetzung zu lassen. Die städtebauliche oder landschaftsplanerische Funktion des Baumes muss dabei erhalten werden, z. B. die straßenbegleitende Pflanzung oder eine Stellplatzeingrünung.

Insgesamt werden 15 Bäume zur Neupflanzung festgesetzt, von denen sich 8 am Standort bestehender Bäume befinden, die durch das Vorhaben gefährdet sind. Es soll jedoch versucht werden so viele wie möglich dieser Bestandsbäume zu erhalten. Hierfür werden Maßnahmen zum Wurzelschutz während der Bauarbeiten festgesetzt. Zusätzlich soll eine ökologische bzw. dendrologische Baubegleitung im Durchführungsvertrag gesichert werden, da solche Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Weiterhin werden als Ersatz für die entfallenden Hecken- und Strauchstrukturen 6 größere Sträucher sowie 2 aufgelockerte Strauch- und Staudengruppen/-beete zur landschaftlichen Eingrünung in mindestens dem gleichen Umfang neu gepflanzt. Sie sind in der Freiflächenplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und damit verbindlich und sollen nicht gesondert festgesetzt werden. Von Ersatz-Heckenpflanzungen, die als Sichtschutzeingrünung der Abfallbehälter dienen wird abgesehen, da sie nicht in die offene Landschaftsgestaltung der vorhandenen Siedlungsfreiräume passen. Aus demselben Grund werden auch keine Heckenpflanzungen um die Stellplatzanlagen gepflanzt, sondern stattdessen eine lockere Eingrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

Eine Entwässerung der Stellplatzanlagen in die Grünflächen soll nicht erfolgen, da die Böden im Geltungsbereich kaum versickerungsfähig sind. Zur Regenwasserrückhaltung werden auf allen Gebäuden und Nebengebäuden Gründächer festgesetzt bzw. die Dachterrasse auf dem mittleren Gebäudeteil (Baufeld 2) etwa zur Hälfte intensiv begrünt.

Die Errichtung eines Spielplatzes ist nicht erforderlich, da sich in ca. 50 m und in ca. 100 m Entfernung quartierisbezogene kleine Spielplätze befinden.

5.9 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Einige Festsetzungen werden als Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude, die Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Einfriedungen

Entsprechend der offenen landschaftlichen Gestaltung der nordwestlich umgebenden Zeilenbausiedlung und ihrer Freiräume, die keine Einfriedungen aufweisen, wird auch im Geltungsbereich die Errichtung von Einfriedungen ausgeschlossen.

Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Kfz-Stellplätze

In Abstimmung mit der Stadt Fulda wird für das Vorhaben ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro drei Wohneinheiten für die 45 Mikroappartements zugrunde gelegt. Für die 11 Wohnungen wird ein Stellplatz je Wohnung festgesetzt.

Mikroappartements: $45 : 3 = 15$

Wohnungen: $11 \times 1 = 11$

Laden: 2

Gesamt: 28

Mit dem verminderten Schlüssel für die Mikroappartements wird sich an den Schlüssel für Auszubildendenwohnheime angelehnt (1 Stpl./3 Betten), da das Gebäude in Abstimmung mit dem gegenüberliegenden Klinikum errichtet wird, um insbesondere den dort vorhandenen Bedarf für bezahlbaren Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes für Mitarbeiter zu bedienen, die häufig im Schichtdienst tätig sind. Aufgrund der direkten Nähe zum Arbeitsplatz, der guten Anbindung an den ÖPNV (Bushalt unmittelbar an der Pacelliallee), der Verfügbarkeit von Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung (REWE, Lidl Aldi in 5 bis 10 Minuten) sowie der relativen Nähe bzw. guten ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt (ca. 2,5 km) und zum Bahnhof (ca. 2,0 km) ist ein angenommener vermindertter Stellplatzbedarf gerechtfertigt werden.

Fahrradabstellplätze

Der Abstellplatzbedarf für Fahrräder liegt bei 1 Abstpl./WE und 1 Abstpl. für den insgesamt ca. 70 m² großen Laden (1 Abstpl./90 m² Verkaufsnutzfläche).

Wohnungen: $56 \times 1 = 56$

Laden: 1

Gesamt: 57

Es werden 57 Abstellplätze benötigt. Hergestellt werden 58. Die Fahrradabstellplätze werden zu einem großen Teil wettergeschützt untergebracht. 26 in geschlossenen Boxen im Innenhof. 12 im Foyerbereich des Gebäudes. Die restlichen 20 werden an stabilen Bügeln im Außenbereich des Gebäudes verteilt.

Dachbegrünung

Damit ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind flache oder flach geneigte Dächer (bis 15°) von Gebäuden, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen mit mindestens 10 m² Fläche grundsätzlich zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies wirkt sich positiv auf die Wasserrückhaltung aus und bewirkt eine deutlich verbesserte Verdunstungsleistung. Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen, bei Verwendung vor-kultivierter Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mind. 4 cm.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung bei geringem Pflege- und Unterhaltungsaufwand eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer das Niederschlagswasser in gewissem Umfang zurückhalten, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Gebäudestruktur mit vielen kleinen Mikroappartements und der architektonischen Konzeption eines zeitgemäßen expressiven Baukörpers gibt es kaum größere zusammenhängende Fassadenflächen, auch weil diese weitgehend durch Fenster- oder Loggienöffnungen bestimmt sind.

Grundstücksfreiflächen

Auch die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Zum Erhalt der natürlichen Funktionen von Boden und Vegetation ist die Abdeckung mit Schotter oder Kies nicht zulässig. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden.

Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (rollstuhlgerecht, Flächen für die Feuerwehr) entsprechen.

Durch den Einbau von breittufig verlegtem Pflaster kann der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind hierbei nicht zulässig.

6. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für dieses Vorhaben nicht erforderlich, da sich alle Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden und sich ausschließlich auf Wohnbauflächen beziehen.

7. Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der im Wesentlichen folgende Punkte beinhaltet:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- Vertragliche Vereinbarung im Hinblick auf die Nutzergruppe

8. Umweltsteckbrief

8.1 Belange von Natur und Umwelt

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Nachfolgend werden die Bestandsituation sowie die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.



Luftbild (Quelle: Stadt Fulda)

8.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

8.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

- Planbereich außerhalb von Schutzgebieten nach §§23 – 29 BNatSchG oder Natura 2000-Gebieten, keine Ausprägung geschützter Biotope nach §30 BNatSchG
- Umgebung des Plangebiets überwiegend intensiv anthropogen überprägt (Hauptverkehrsstraßen, Klinikum)
- Stark anthropogen überformte und intensiv gepflegte Fläche des Geltungsbereichs mit Scherrasenflächen, einzelnen Bäumen und einzelnen kleinflächigen Strauch- oder Heckenstrukturen
- Keine naturnahe Ausbildung von Vegetations- und Lebensraumstrukturen
- Intensive Störwirkung durch hohe Verkehrsbelastung der angrenzenden Hauptverkehrsstraßenkreuzung
- 19 bestehende Bäume innerhalb des Geltungsbereichs. Davon 9 mittlerer bis großer Größe (Brusthöhendurchmesser größer 25 cm).
- Kleine Hecken- und Strauchgruppen südlich des Gebäudes Pacelliallee 33 neben Mülltonnen und Altglascontainer sowie direkt entlang der Straße in diesem Bereich.

Flächen	Bestand m ²	Planung m ²
Gebäude	-	600
Zufahrten/Stellplätze/Zugänge	320	1.150
Nebenanlagen	-	130
Grünflächen Davon:	2.600 (89 %)	1.040 (36 %)
Scherrasen	2.520	940
Hecken / Sträucher	80	100
Bäume	19 Stück	18 Stück
GESAMTFLÄCHE	2.920	2.920

- Aufgrund der o. g. Standortbedingungen und der daraus folgenden sehr strukturarmen Habitatausstattung ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Kleinsäuger, Insekten, siehe hierzu auch die artenschutzrechtliche Prüfung im Kap. 8.2.12)

Auswirkungen

- Kein durch die B-Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen, von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen.
- Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen.
- Durch nicht vorhandene Naturnähe und Störeffekte aufgrund der städtischen Lage des Geltungsbereichs sowie der hohen Verkehrsbelastung und die Randlage durch die beiden großen Verkehrsflächen ist kein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten
- Voraussichtlich können bei der Umsetzung des Vorhabens mindestens 9 (3 Berg-Ahorn, 1 Spitz-Ahorn, 1 Winterlinde, 3 Feld-Ahorn, 1 Vogelkirsche / Brusthöhendurchmesser 3 Bäume ca. 40 bis 50 cm, 5 Bäume ca. 20 bis 30 cm) und bis zu 16 Bäume nicht erhalten werden. Weiterhin müssen einige Hecken und Sträucher südlich des Gebäudes Pacelliallee

33 entfernt werden, an das an dieser Stelle angebaut wird und die der Eingrünung der dortigen Abfallbehälter und eines Altglassammelbehälters dienen, (z. B. Hainbuche, Hartriegel, Forsythie, Liguster).

- Festsetzung von 3 Bäumen (Hainbuchen) auf dem Grundstück zum Erhalt und von 15 nach- oder neu zu pflanzenden Bäumen gemäß der Artenliste unten
- 6 größere Sträucher sowie 2 aufgelockerte Strauch- und Staudengruppen/-beete mit einer Fläche von insgesamt mindestens ca. 100 m² werden zur landschaftlichen Eingrünung neu gepflanzt. Sie sind in der Freiflächenplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und damit verbindlich und sollen nicht gesondert festgesetzt werden
- Pflanzung von mindestens 5 neuen und Erhalt von bis zu 4 Bäumen in direkter Zuordnung zu den 23 offenen Stellplatzflächen
- Festsetzung von Maßnahmen zum Wurzelschutz während der Bauarbeiten
- Ökologische bzw. dendrologische Baubegleitung wird im Durchführungsvertrag vereinbart
- Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln sind bei der Zeitplanung für die notwendigen Baumfällarbeiten die Brutzeiten zu berücksichtigen. Das Abschneiden und auf den Stock setzen von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01.03.bis 30.09. verboten.
- **Allgemeine Bedeutung Pflanzen / Geringe Bedeutung Tiere**

Artenliste:

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Bestandsbaum mit Artangabe und Brusthöhendurchmesser (Bhd in cm)

Artbezeichnung

Ac *Acer campestre* - Feldahorn
 Ap *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
 Aps *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
 Cb *Carpinus betulus* - Hainbuche
 Cr spec. *Crataegus spec.* - Weißdorn spec. in Sorten
 Gt *Gleditsia triacanthos* - Amerikanische Gleditschie
 Pa *Prunus avium* - Vogelkirsche
 Tc *Tilia cordata* - Winterlinde

Sonstige Bezeichnungen

(-) Baum mit beeinträchtigter Vitalität
 mehrlst. mehrstämmiger Baum
 2-St. zweistämmiger Baum

Einzelstrauch oder Strauchgruppe

tiges

Umgrenzung Untersuchungsgebiet
 Umgrenzung Geltungsbereich B-Plan "Pacelliallee"

sträger:	BAS - Büro für Architektur und Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. XX	"Pacelliallee"
Lageplan Gehölbauausprägung	
1:500	
	WETTE + GÖDECKE GBR Landschaftsplanung
	Windausweg 10, 37073 Göttingen Telefon: 0551 789 963 60 HG./IL., 19.01.2021

8.2.2 Fläche

Bestand

- Geltungsbereich aktuell vor allem als Begleitgrün für Wohnbebauung, Abstandsrün zur Straße und für Stellplätze genutzt
- Aktueller Versiegelungsgrad bei ca. 10 % (Voll- und Teilversiegelung) der Gesamtfläche
- Geltungsbereich umgeben von Wohnbauflächen mit Begleitgrünanlagen und Verkehrsflächen von Hauptverkehrsstraßen

Auswirkungen

- Flächenverbrauch durch Zunahme der überbauten Fläche auf bisher unversiegelten Flächen
- Zunahme der Flächenversiegelung auf ca. 65 %
- Randbebauung zur Straße. Flächenzerschneidungswirkung demnach nicht gegeben
- **Allgemeine Bedeutung**

8.2.3 Boden

Bestand

- Keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden.
- Hoher Anteil unversiegelter Flächen im vorhandenen Zustand
- Weitgehend anthropogene Überformung unversiegelter Bereiche durch Bodenumschichtung anzunehmen
- Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden
- Eine Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat bisher noch nicht stattgefunden. Die zuständige Stelle im Regierungspräsidium Darmstadt wird hierzu im Rahmen des Beteiligungsverfahrens noch gehört

Auswirkungen

- Überbauung der Fläche des Geltungsbereiches mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen und damit Zunahme der Bodenversiegelung von ca. 10 % auf ca. 65 %.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind flächenmäßig als erheblich einzustufen, aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung ist der Eingriff insgesamt jedoch vertretbar
- **Allgemeine Bedeutung**

8.2.4 Wasser

Bestand

- In der hydrogeologische Karte Hessens (gruschu.hessen.de, Datenzugriff: 17.11.2020) wird als oberflächennah anstehender Grundwasserleiter ein Kluftengrundwasserleiter abgebildet. Der Boden besteht aus Festgestein und Sediment, dessen durchflusswirksamer Hohlraumanteil durch Klüften gebildet wird. Die Durchlässigkeit wird als gering bis äußerst gering eingestuft. Der Grundwasserleiter weist im Plangebiet eine *geringe Grundwasserleitfähigkeit* auf.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.
- Oberflächenabfluss und eingeschränkte Grundwasserneubildung im

Bestand durch anthropogen überprägte verdichtete Flächen.

- Auswirkungen**
- Baubedingt mögliches kurzzeitig erhöhtes Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser bei Gründungsarbeiten
 - Abnahme von unversiegelter Fläche von ca. 89 % auf ca. 36 %
 - Durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Befestigung der Nebenanlagen kann Oberflächenwasser hier teilweise versickern
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung auf min. 60 % der Dachflächen
 - Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung und der geringen Durchlässigkeit der Böden von **allgemeiner Bedeutung**

8.2.5 Luft, Klima

- Bestand**
- Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads entfaltet die Fläche gewisse stadtklimatische Positivwirkungen durch Abkühlung und Verdunstung. Innerhalb des teilweise verdichteten Stadtquartiers um Klinik und Wohngebiet kommt ihr somit eine gewisse mikroklimatische Bedeutung zu
 - Durch die Lage an der stark befahrenen Pacelliallee und der Dr.-Dietz-Straße bestehen allerdings erhebliche lufthygienische Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Emissionen. Hinzu kommen Hausbrand-Emissionen sowie Aufheizeffekte durch die umgebende Bebauung und Versiegelung
 - Filterwirkung durch vorhandene Bäume gerade an vielbefahrenen Straßen
- Auswirkungen**
- Anstieg der lokalen Umgebungstemperatur und Reduktion der Verdunstungsleistung durch Versiegelung und fehlende Grünflächen
 - Erhöhung der lokalklimatisch wirkenden Luftherwärmung durch mehrstöckige Bebauung und Flächenversiegelung
 - Gesamtstädtisch positiv zu bewerten aufgrund der hohen verdichteten Bebauung mit effektiver Ausnutzung der versiegelten Grundfläche
 - Durch Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen bzw. zum Anpflanzen neuer Bäume sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung erfolgt im geringen Umfang eine mikroklimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen
 - Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser, Stauhitz) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Anfälligkeit zu erwarten
 - Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt trotz der negativen mikroklimatischen Auswirkungen aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und der hohen baulichen Verdichtung und damit gesamtstädtischer Flächeneinsparung von **allgemeiner Bedeutung**

8.2.6 Landschaftsbild

- Bestand**
- Städtisch geprägtes Ortsbild an großer Hauptverkehrsstraßenkreuzung mit durch Flachdächer geprägte Solitärbauten des Klinikums, einer Kirche und eines Geschäftsgebäudes um die Kreuzung.
 - Nordwestlich anschließend Zeilenbausiedlung mit Satteldächern.
 - Hoher Anteil an Scherrasenflächen mit Einzelbäumen und vereinzelt Sträuchern oder Hecken und einem Parkplatz an der Kreuzung.
 - Keine besonderen Gestaltungs- oder Aufenthaltsqualitäten.

- Auswirkungen*
- Teilweise Abschirmung der angrenzenden Wohnsiedlung und deren Freiflächen von den Immissionen der Verkehrskreuzung
 - Stärkung und Attraktivierung des vorhandenen städtisch geprägten Ortsbilds.
 - Zielsetzung des Vorhabens ist die Akzentuierung der Straßenecke durch Setzung eines Eckpunkts.
 - Die differenzierte Höhenentwicklung des Neubaus korrespondiert mit der heterogenen Solitärbebauung um die Kreuzung.
 - Der 3 bis 4-geschossige mittlere und westliche Gebäudeteil beziehen sich in ihrer Kubatur auf die Bestandssituation.
 - Erhalt von mindestens 3 und bis zu 11 der vorhandenen Mittel- bis Großbäume. Durch Festsetzung von Baumneupflanzungen werden in jedem Fall die Anzahl von 18 Bäumen entsprechend dem Bestand im Geltungsbereich erhalten oder gepflanzt.
 - Innenverdichtung statt Neuinanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen.
 - Auf dem niedrigen mittleren Gebäudeteil wird ein Dachgarten angelegt.
 - Durch den Bezug auf den städtischen Kreuzungsraum mit seiner umgebenden Bebauung und damit verbundenen teilweisen Abschirmung der Wohnsiedlung sind die Auswirkungen der Planung daher bezogen auf die Gestaltung von Stadt und Landschaft eher positiv zu beurteilen und die Auswirkungen auf das Schutzgut von **geringer Bedeutung**.

8.2.7 Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2.8 Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

- Bestand*
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Straßenverkehrsflächen umgeben.
 - Lärmimmissionen im Geltungsbereich im südlichen Randbereich bis zu 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts. Damit deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete.
 - Als Bestandteil der im Norden und Westen angrenzenden Wohnsiedlung besitzt der Planungsraum eine wichtige Wohnfunktion.
 - Die Grünflächen haben den typischen Abstands- oder Gestaltungsgrüncharakter solcher Großwohnsiedlungen und werden in der Regel kaum bis gar nicht von den Bewohnern genutzt. Dieser Effekt wird hier durch die Lage an Hauptverkehrsstraßen noch verstärkt.
 - Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.

- Auswirkungen*
- Passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die mittels eines Lärmgutachtens ermittelt und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden
 - Abschirmung der nordwestlich angrenzenden Wohngebiete und Grünflächen von der Straße.
 - Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem für die zukünftigen Bewohner des Neubaus, die durch passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen
 - Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Ver-

kehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.

- Für die Anwohner der benachbarten Bebauung ergibt sich durch die teilweise Abschirmung des Verkehrslärms durch den Neubau eine Verbesserung der Lärmsituation.
- Das Quartier wird auch heute schon überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen 48 Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können dann auch die neuen Bewohner profitieren.
- An der grundsätzlich **geringen Bedeutung** des Plangebietes für Erholung und Freizeit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern. Durch die Abschirmung von der Straße wird die Aufenthaltsqualität der verbleibenden und benachbarten Grünflächen sogar eher verbessert.

8.2.9 Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Keine bekannt |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt • Keine Bedeutung |

8.2.10 Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Bestand</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Direkt angrenzend verlaufen die Pacelliallee und die Dr.-Dietz-Straße, zwei eher stark befahrene Straßen, von denen Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen • Alle Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen gegeben. |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Durch das neue Gebäude ist mit einer erhöhten Emissionsbelastung durch Hausbrand zu rechnen • Hinzu kommen zusätzliche Verkehre in erster Linie durch die Bewohner • Überbauung und Versiegelung führen zu einer erhöhten Belastung des Vorflutersystems. Eine entwässerungstechnische Planung liegt noch nicht vor und wird im Zuge des Bauantrags vorgelegt. • Das Plangebiet wird an das Abfall- und Wertstoffeffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen • Das Vorhaben wird im Randbereich einer bestehenden Großwohnsiedlung, gegenüber dem Klinikum Fulda und an einer Hauptverkehrskreuzung geplant. • Eine unverträgliche Beeinträchtigung der Umgebung durch Emissionen, Verkehr oder Entsorgungsanforderungen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten |

8.2.11 Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand).

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) empfiehlt Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum der Pacelliallee. In erster Linie durch Straßenbäume. Für Fassadenbegrünung sind die Voraussetzungen zu prüfen.

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

Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung des Büros Wette & Gödecke (Göttingen, 26.04.2021) dient der vorhandene Baumbestand, insbesondere bei Vorhandensein von Sonderstrukturen (Höhlungen, Astabbrüche o.ä.) gehölz- oder höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen des Siedlungsraumes als potenzielles Fortpflanzungshabitat. Um die Bedeutung der Gehölze im Plangebiet für die Avifauna abschätzen zu können, erfolgte im Januar 2021 eine entsprechende Gehölzkartierung. Hierbei wurden die Gehölze bestimmt, der Brusthöhendurchmesser vermessen sowie mittels Fernglas nach Sonderhabitatstrukturen abgesehen.

Auch die vorhandenen Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden auf einen Besatz durch Gebäudebrüter äußerlich begutachtet.

Auf Grundlage der vorhandenen Habitatausstattung wurde eine Potenzialanalyse der im Plangebiet zu erwartenden, artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen erarbeitet. Aufgrund der Lage innerhalb eines dicht besiedelten Stadtbereichs in Fulda, der intensiven Störwirkung der angrenzenden Verkehrsflächen und der relativ strukturarmen Gestaltung der Grünflächen im Geltungsbereich, wurde auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. Auch im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine besonderen Biotopstrukturen, die eine erhöhte Artenvielfalt erwarten lassen und in Austausch mit dem Geltungsbereich stehen würden.

Beschreibung des Ist-Zustandes

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich intensiv anthropogen geprägt. Die zwischen den zeilenförmig angeordneten, mehrstöckigen Gebäuden befindlichen Grünflächen besitzen den Charakter eines Abstandsgrüns bestehend aus Scherrasenflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand. Die Bäume stehen überwiegend in Gruppen derselben Art und werden durch heimische Laubbaumarten gebildet. Ebenso befinden sich im Untersuchungsgebiet kleinere vielfältige Strauchbestände, die sowohl aus heimischen Arten (bspw. *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*, *Acer campestre*) als auch aus Ziergehölzen bestehen. Zum Teil werden diese Strauchbestände als Hecken gepflegt. An anderer Stelle zeigen sie eher einen freieren Wuchs, scheinen jedoch regelmäßig zurückgeschnitten zu werden.

Der Baumbestand besteht zu einem großen Teil aus mehrstämmigen Gehölzen jungen bis mittleren Alters (vgl. Abbildung 1). Viele der Gehölze zeigen durch einen hohen Totastanteil, verkahlende Kronen oder durch Ausbildung von Kurztrieben eine geminderte Vitalität. Als Gründe hierfür können bspw. eine problematische Wasserversorgung bspw. durch Bodenverdichtung oder stärkere klimatische Belastungen durch die Lage innerhalb des Siedlungsraums angeführt werden. Überwiegend vertreten sind heimische Laubbaumarten wie Feldahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*). Besonders Spitz- und Berg-Ahorn zeigen eine schlechtere Vitalität. Im Bereich der Pacelliallee wurden einzelne Winter-Linden (*Tilia cordata*) als straßenbegleitende Gehölze gepflanzt (s. Abbildung 4).

Im Zuge der optischen Begutachtung konnten an keinem der Bestandsbäume im Untersuchungsgebiet Sonderhabitate festgestellt werden. Schlussfolgernd ist die Bedeutung der Gehölze für Höhlenbrüter untergeordnet. Dennoch bieten die Gehölze generell mögliche Nistplätze für andere gehölzbrütende Vogelarten des Siedlungsraumes. Auch die Strauchstrukturen im Untersuchungsgebiet können als Habitat für häufig vorkommende Gebüschbrüter dienen. Das Vorkommen von seltenen oder im Bestand gefährdeten Brutvogelarten kann jedoch durch die Lage in Mitten des Siedlungsgebietes der Stadt Fulda, der fehlenden Anbindung an hochwertigeren Biotopflächen und der vergleichsweise geringen Habitatqualität ausgeschlossen werden. Durch die Lage im Bereich einer stärker befahrenen Straßenkreuzung mit den gegenüber befindlichen Gebäuden des Klinikums Fulda und der nutzungsbedingt häufigen Anwesenheit des Menschen kann ein Auftreten von störungsempfindlichen Vogelarten ebenso ausgeschlossen werden.

Derzeit werden die vorhandenen Gebäude im Untersuchungsgebiet nicht von Gebäude- oder Nischenbrütern genutzt. Es konnten ebenso keine Rückstände verlassener Nester erfasst werden. Dennoch bieten die vorhandenen Dachstrukturen das Potenzial für die Ansiedlung von Schwalben, da die Dachtraufen ausreichend weit herausgezogen sind und sich recht geschützte Bereiche an den Dächern bilden (s. Abbildung 6). An den Giebelseiten der Gebäude befinden sich beiderseits stets drei Lüftungslöcher, die für Nischen- oder Höhlenbrüter wie den Star interessant sein könnten (s. Abbildung 5). Jedoch wurden derzeit keine Hinweise auf eine solche Nutzung (bspw. Rückstände

von Nistmaterial) erfasst. Weiterhin war vom Beobachtungsstandpunkt aus nicht ersichtlich, ob über eine Vergitterung im Inneren der Lüftungslöcher eine Besetzung mit Brutvögeln verhindert wird.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen wird die Bedeutung der Gehölze für Fledermäuse als untergeordnet eingestuft.

Ob die an den Gebäudegiebeln vorhandenen Lüftungslöcher von Fledermäusen als Einflug in die Gebäude genutzt werden, kann dagegen nicht sicher ausgeschlossen werden. Wie bereits erwähnt, war nicht ersichtlich, ob die Lüftungslöcher durch ein innenliegendes Gitter versperrt werden und somit ein Einflug unmöglich ist. Äußerlich deutet die Aufteilung der Häuser darauf hin, dass sich unter dem Dach Dachböden befinden. Inwiefern diese für Fledermäuse zugänglich oder geeignet sind, kann jedoch von außen nicht geklärt werden.

Ein Vorkommen von weiteren, artenschutzrechtlich relevanten Arten (bspw. Reptilien, Kleinsäuger) kann aufgrund der bereits erwähnten, strukturarmen Habitatausstattung im Geltungsbereich sowie der fehlenden Verknüpfung mit Grünstrukturen mit höherer Habitatqualität mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Scherrasenflächen bieten weder Lebensraum für Reptilien noch sind sie für Insekten bedeutsam. Der Gehölzbestand wird überwiegend von mittelalten Gehölzen gebildet, sodass nicht vom Auftreten von totholzbewohnenden Insekten (insbesondere des Eremiten) auszugehen ist. Die inselartig gelegenen Gebüschstrukturen unterliegen einer regelmäßigen Pflege, sodass diese für Kleinsäuger, wie bspw. der Haselmaus, ebenso eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.



Abbildung 1 Mehrstämmige Feldahorne in unmittelbarer Nähe zur Pacelliallee, Foto: W+G vom 14.01.2021.



Abbildung 2 Bestände von Ahorn und Hainbuchen im Nord-Westen des Untersuchungsgebiet, Foto: W+G vom 14.01.2021.



Abbildung 3 Gehölzbestand im Zentrum des Untersuchungsgebiet, Blick in Richtung Pacelliallee, Foto: W+G vom 14.01.2021.



Abbildung 4 Straßenbäume im Stellplatzbereich, Foto: W+G vom 14.01.2021.



Abbildung 5 Lüftungslöcher an den Giebelseiten der Bestandsgebäude, Foto: W+G vom 14.01.2021.



Abbildung 6 Traufbereich der Bestandsgebäude als potenzielle Habitate für Schwalben, Foto: W+G vom 14.01.2021.

Erfassung relevanter Wirkfaktoren durch das geplante Bauvorhaben

Wie bereits beschrieben, kommt es bei Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans zu einem Verlust eines Großteils der Bestandsbäume und Strauchflächen im Geltungsbereich durch die geplante Errichtung eines weiteren Gebäuderiegels und der Entstehung neuer Stellplatzbereiche/Nebenanlagen. Hiermit geht ein entsprechender Verlust von Habitatstrukturen für häufig vorkommende Gehölz- und Gebüschbrüter des Siedlungsraumes einher. Gleichzeitig werden im B-Plan jedoch auch Neupflanzungen von Gehölzen zeichnerisch festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume können die Habitatfunktionen für diese Arten mittel- bis langfristig wiederherstellen.

Durch die Entstehung eines neuen Gebäuderiegels an der Stirnseite des mittig liegenden Hauses (Hausnummer 33) wird die Habitateignung der Bestandsgebäude für entsprechende Vogelarten nicht beeinträchtigt. Aus gebäudetechnischer Sicht kann vermutet werden, dass die an der südlichen Giebelseite der Hausnummer 33 befindlichen Lüftungslöcher nicht durch den neu entstehenden Riegel verschlossen werden. Dadurch wäre auch weiterhin eine mögliche Nutzung dieser Strukturen für gewisse Vogelarten gegeben.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten

Durch die B-Planrealisierung kommt es zu einem Verlust von potenziellen Habitatstrukturen für Gehölzbrüter des Siedlungsraumes. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG kann jedoch unter Beachtung allgemeiner Bestimmungen zum Artenschutz ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Störungsverbots gem. §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist eine Rodung der Gehölze ausschließlich innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar). durchzuführen. Sollte diese zeitliche Beschränkung aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden können, ist vor der Baufeldfreiräumung das Baufeld auf Brutvögel zu untersuchen. Für erfasste Brutvogelarten wäre dann eine Ausnahme gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen.

Der Verlust von potenziellen Habitaten für die Avifauna durch eine Rodung der Bestandsgehölze wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. §44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG bewertet. Zum einen liegen keine Sonderhabitatstrukturen vor, sodass auch keine besondere Funktion dieser Gehölze für bestimmte Vogelarten gegeben ist. Das generelle Habitatpotenzial der zu rodenden Gehölze kann somit auch von in großer Zahl vorhandenen, umliegenden Gehölzen im räumlichen Zusammenhang erbracht werden. Da sich diese z.T. auch weiter entfernt zur stark befahrenden Pacelliallee befinden, können diese Habitate unter Umständen auch als störungsärmer eingeschätzt werden.

Ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse kann ebenso mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Durch die Rodung von Gehölzen werden keine potenziellen Quartiersstrukturen von Fledermäusen zerstört oder beeinträchtigt. Weiterhin erfolgt durch die geplante Errichtung des neuen Gebäuderiegels keine Veränderung an den vorhandenen Häusern, insbesondere an den möglichen Einfluglöchern an den jeweili-

gen Giebelseiten (Lüftungslöcher). Es ist davon auszugehen, dass diese Strukturen aus gebäude-technischer Sicht nicht verschlossen werden. Ggf. ist auch zu prüfen, ob die Lüftungslöcher innen vergittert sind, sodass die Nutzung dieser durch Fledermäuse oder relevante Vogelarten eventuell generell ausgeschlossen werden kann.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, sodass hierfür das Eintreten entsprechender Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG ebenso ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für streng geschützte Arten eintreten, sofern die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten (s. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) bei Baumfällungen eingehalten werden.

8.2.13 Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander

Es sind keine relevanten oder besonderen Wechselwirkungen über die üblichen hinaus ausgebildet, wie etwa zwischen Bodenart- bzw. -nutzung und Vegetationsausprägung. Insbesondere sind durch Wechselwirkungen keine über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.2.14 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Durch die innerstädtischen Lage des Standorts an Hauptverkehrsstraßen mit hoher Nutzungsdichte in der Umgebung und starker anthropogener Überprägung ist der Umweltzustand insgesamt von geringer Qualität und Störungsempfindlichkeit. Die Schutzgüter sind fast durchgängig von geringer bis maximal allgemeiner Bedeutung an diesem Standort. Hervorzuheben ist vor allem der Verlust von Boden und Versickerungsfläche. Die Bedeutung als Habitat für verschiedene Tierarten ist nur von untergeordneter Bedeutung.

8.2.15 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

8.2.16 Alternativenprüfung

Da es sich um ein Wohnhaus für Bedienstete des benachbarten Klinikums handelt und es sich bei den Flächen um Randbereiche einer bestehenden Wohnsiedlung an einer Hauptverkehrskreuzung mit geringem ökologischem oder Aufenthaltswert handelt, ist der Standort für das Vorhaben sehr gut geeignet. Im näheren Umkreis sind keine vergleichbar geeigneten Flächen vorhanden.

8.2.17 Technische Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten:

Der Umweltsteckbrief und die Auswertungen basieren auf Geländebegehungen im Oktober 2020 und Januar 2021 sowie folgenden Quellen:

- <http://natureg.hessen.de>: Datenzugriff: 26.04.2020
- <http://www.geoportal.hessen.de>: Datenzugriff: 26.04.2020
- <http://gruschu.hessen.de>: Datenzugriff: 17.11.2020
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Baumerfassung, Stand 26.04.2021, Wette + Gödecke GbR, Landschaftsplanung

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung oder Beurteilung auf.

8.2.18 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Der innerstädtische Vorhabenstandort an zwei Hauptverkehrsstraßen ist von einer teilweise hohen Nutzungsdichte in der Umgebung, insbesondere das Klinikum und starker anthropogener Überprägung bestimmt.

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen. Auch die insgesamt höhere Geschossigkeit trägt zu einer baulichen Verdichtung und damit Flächeneinsparung bei.

Das Planungskonzept eröffnet die Chance, dem exponierten Kreuzungspunkt Pacelliallee/Dr. Dietz-Straße eine neue bauliche Identität zu geben. Die aus dem Bestand abgeleitete städtebauliche Figur ist markant, fasst den diffusen Straßenraum und formuliert ein aufeinander bezogenes ortsprägendes Ensemble.

Mit Anordnung des Neubaus wird die Zeilenstruktur zu einer an der Typologie des städtischen Blocks orientierten, von klar definierten Stadträumen geprägten Bebauungsstruktur weiterentwickelt: nach Außen entsteht ein zusammenhängendes Ganzes, nach innen ein gefasster Raum.

Zudem bewirkt der Neubau eine Abschirmung der angrenzenden bestehenden Wohngebäude von den Emissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen.

Lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche sowie die damit zusammenhängende Versickerungsfläche sind flächenmäßig als erheblich einzustufen. Damit einhergehend sind auch Auswirkungen auf das Mikroklima. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung und -belastung, insbesondere durch Verkehrsemissionen und den o. g. städtebaulichen Vorzügen des Standorts ist der Eingriff insgesamt jedoch vertretbar.

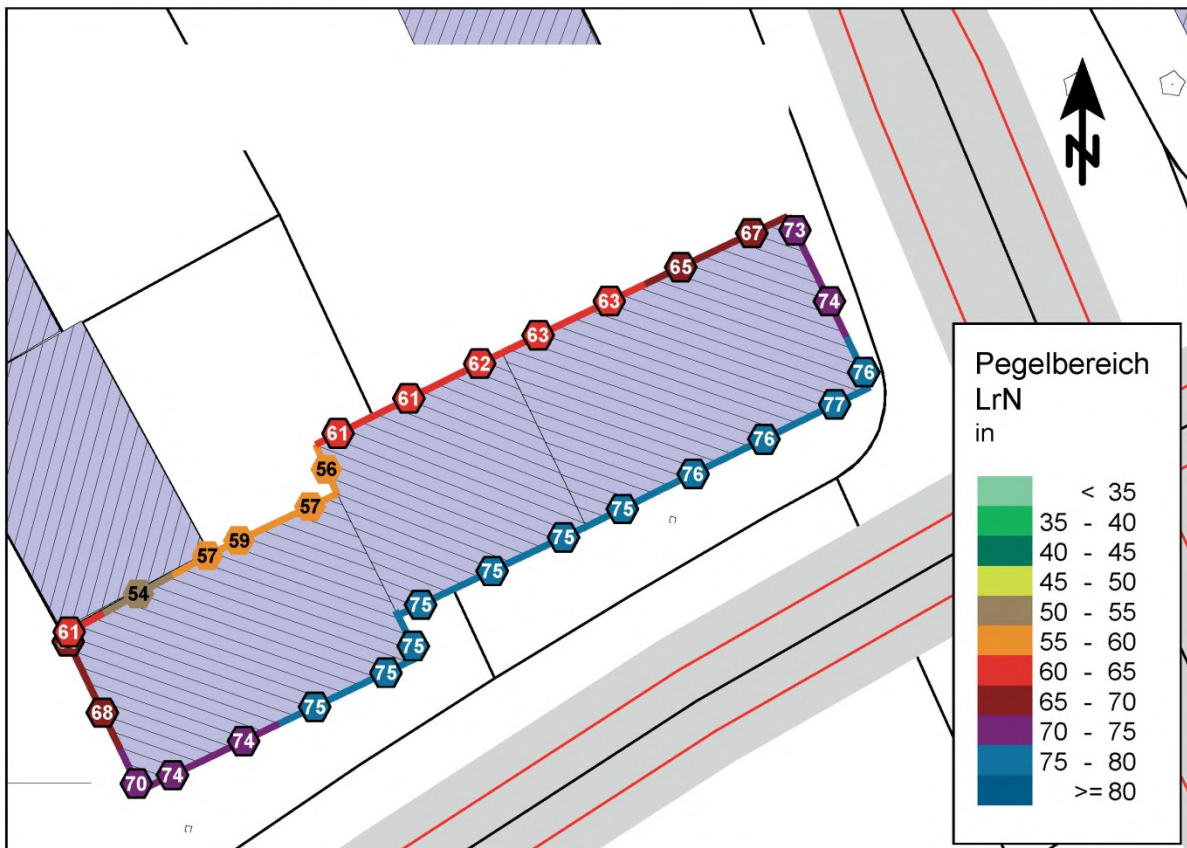
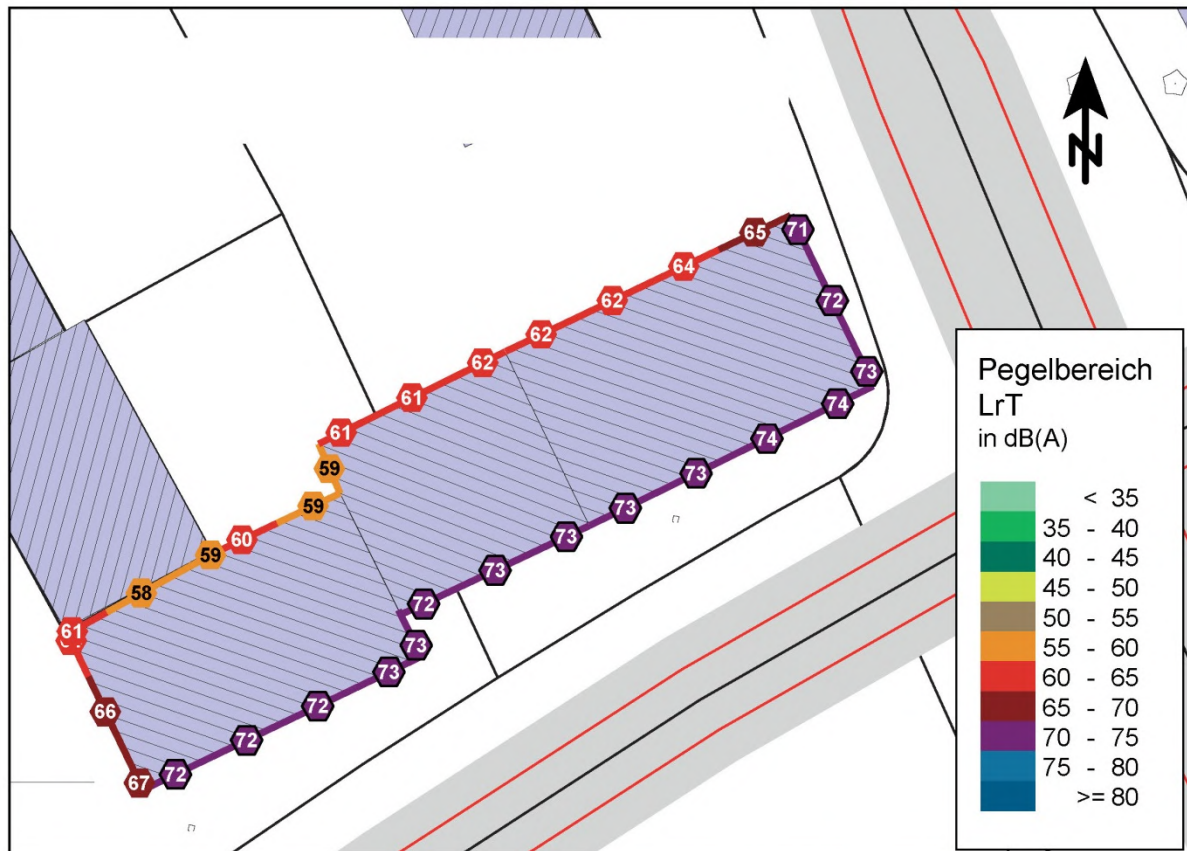
Die Bedeutung als Habitat für verschiedene Tierarten und deren Beeinträchtigung ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Um die Beeinträchtigung durch den Verlust der Bodenfunktion und der Versickerungsfläche sowie des Mikroklimas zu mindern, werden die Herstellung einer Dachbegrünung und Ersatzpflanzungen festgesetzt sowie die Errichtung der befestigten Flächen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise etwa durch breitfugiges Pflaster.

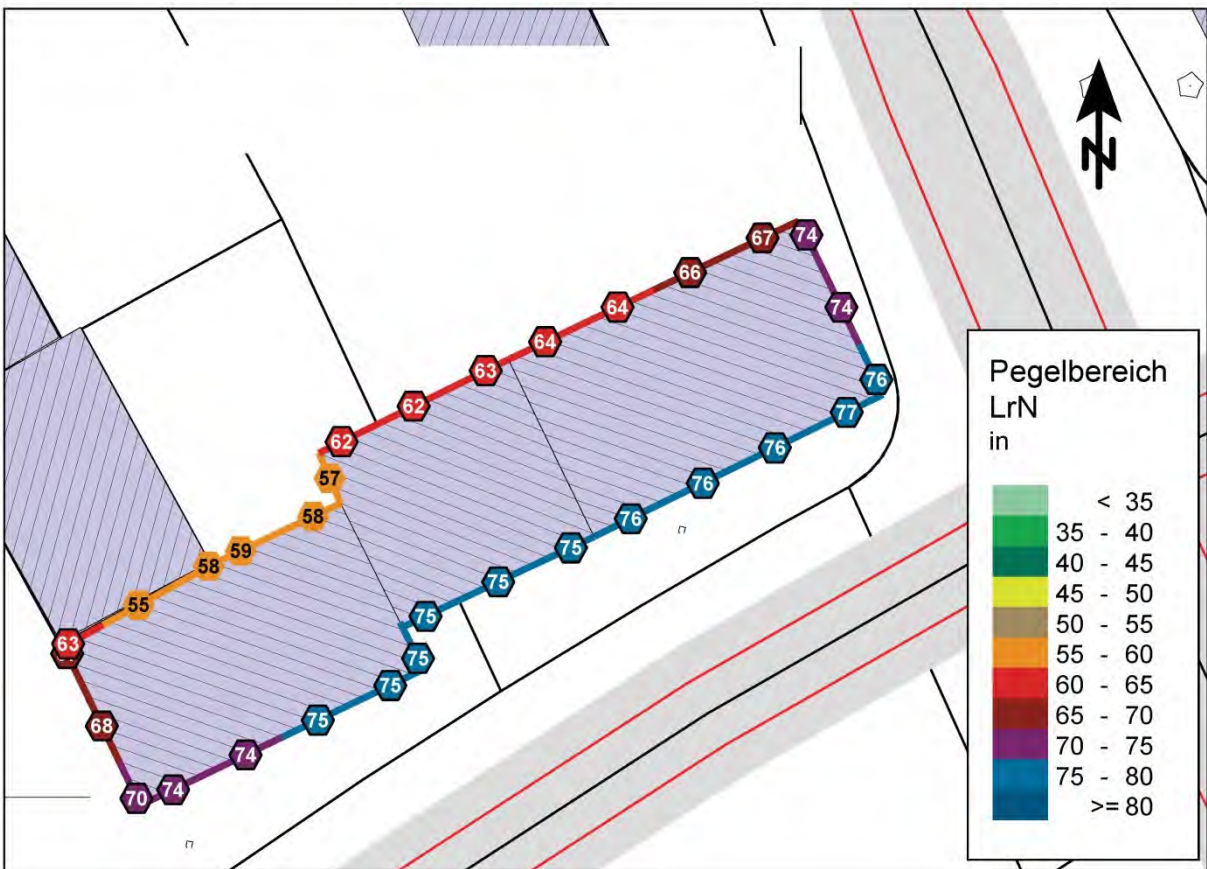
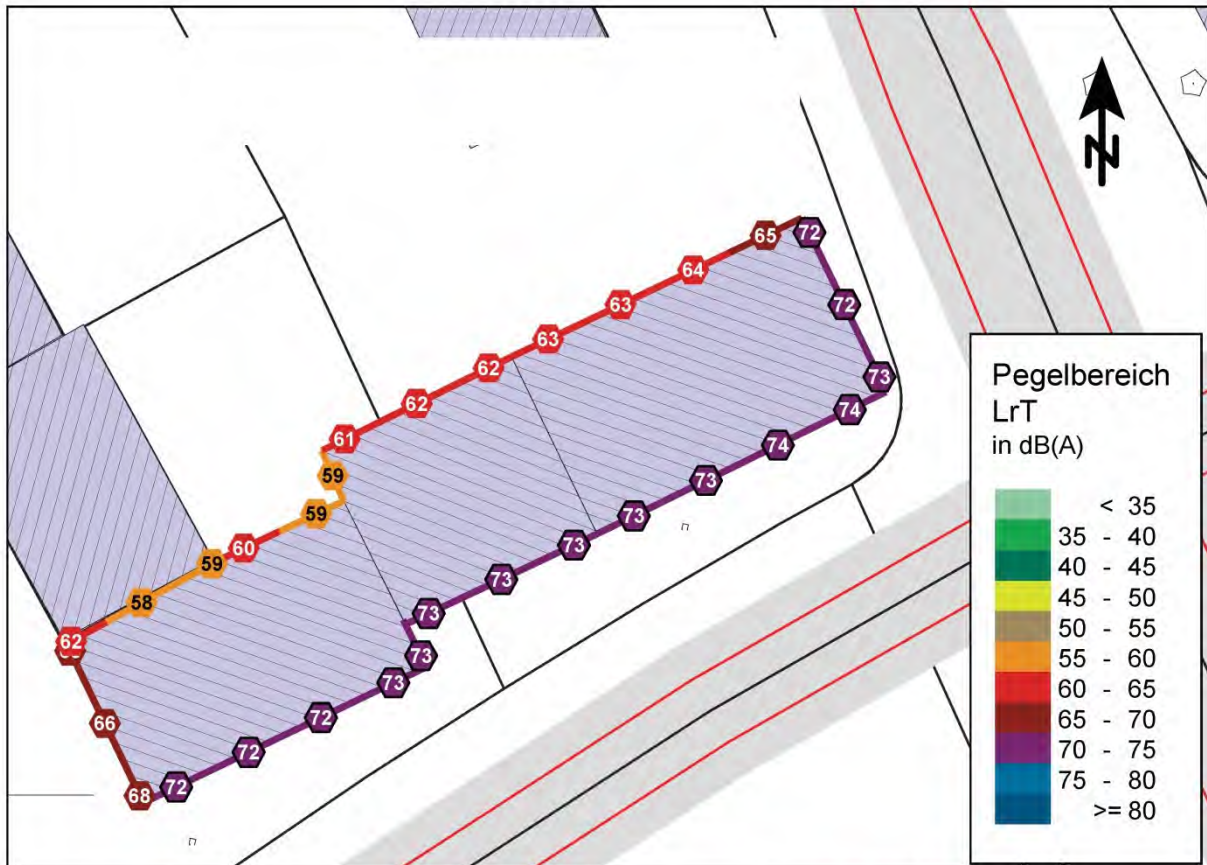
Anhang A

Gebäudelärmkarten maßgebliche Außenlärmpegel

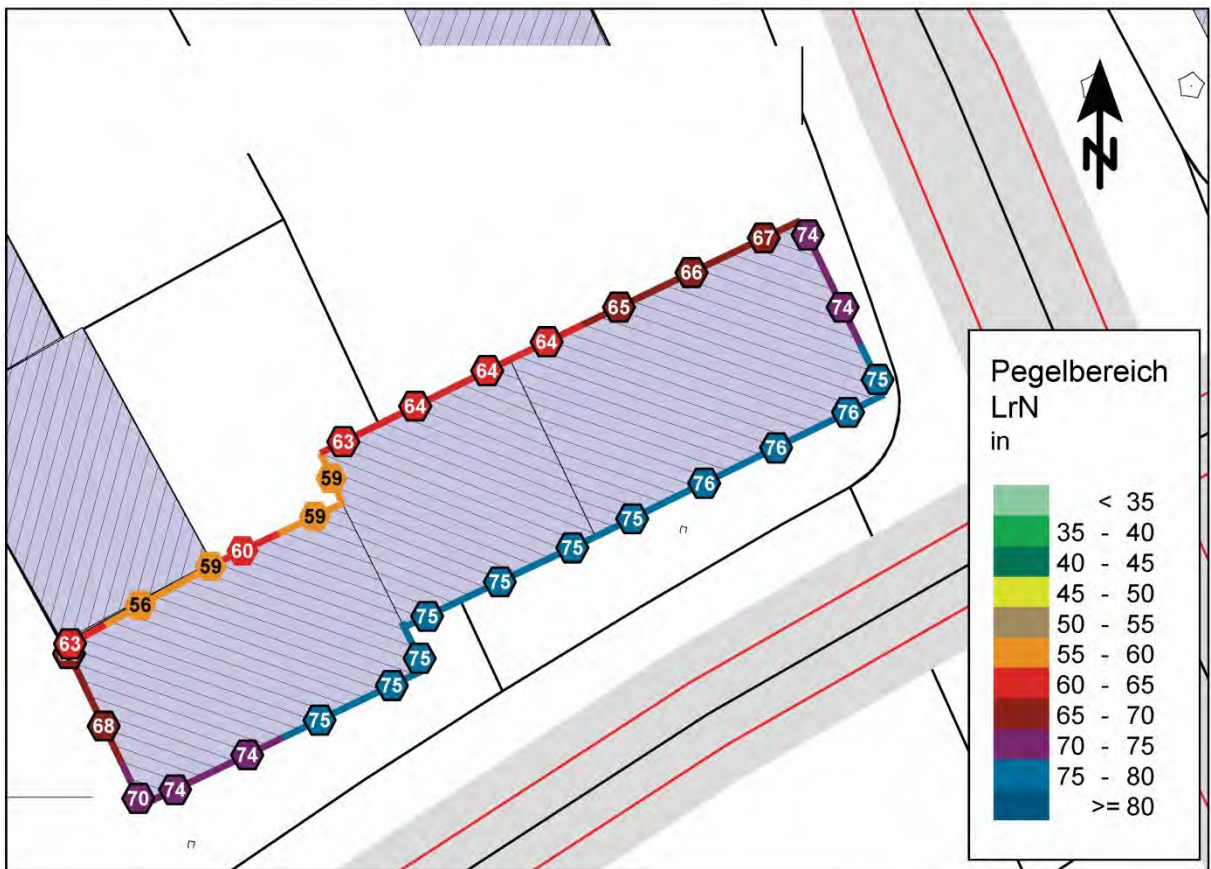
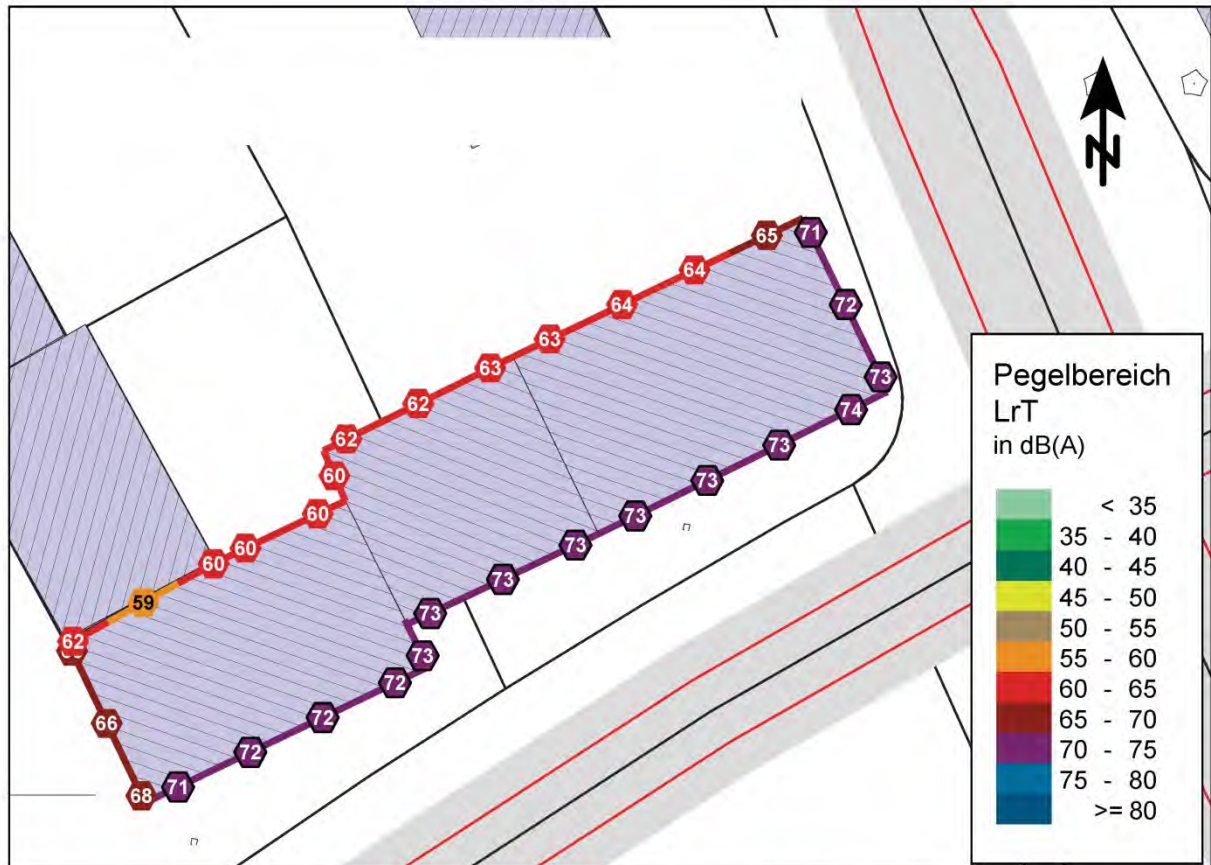
EG und 1. OG, oben tags, unten nachts



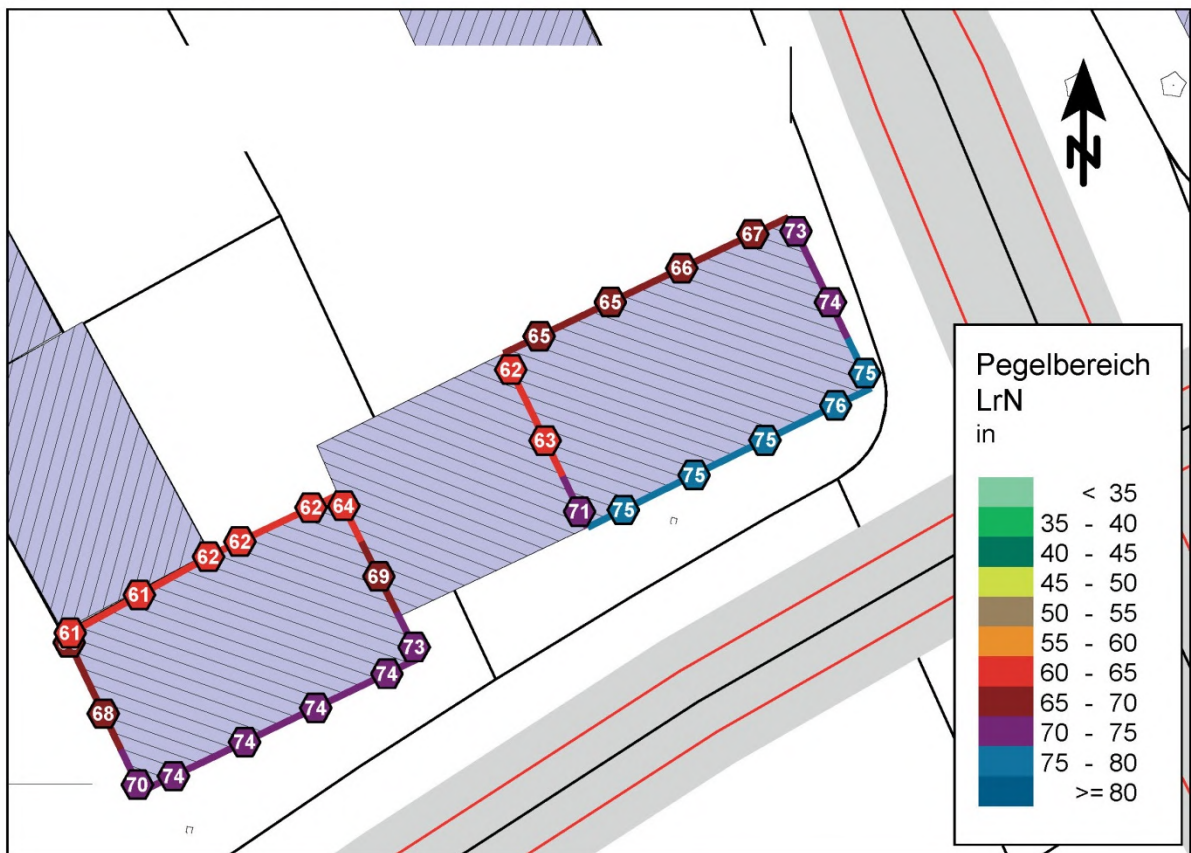
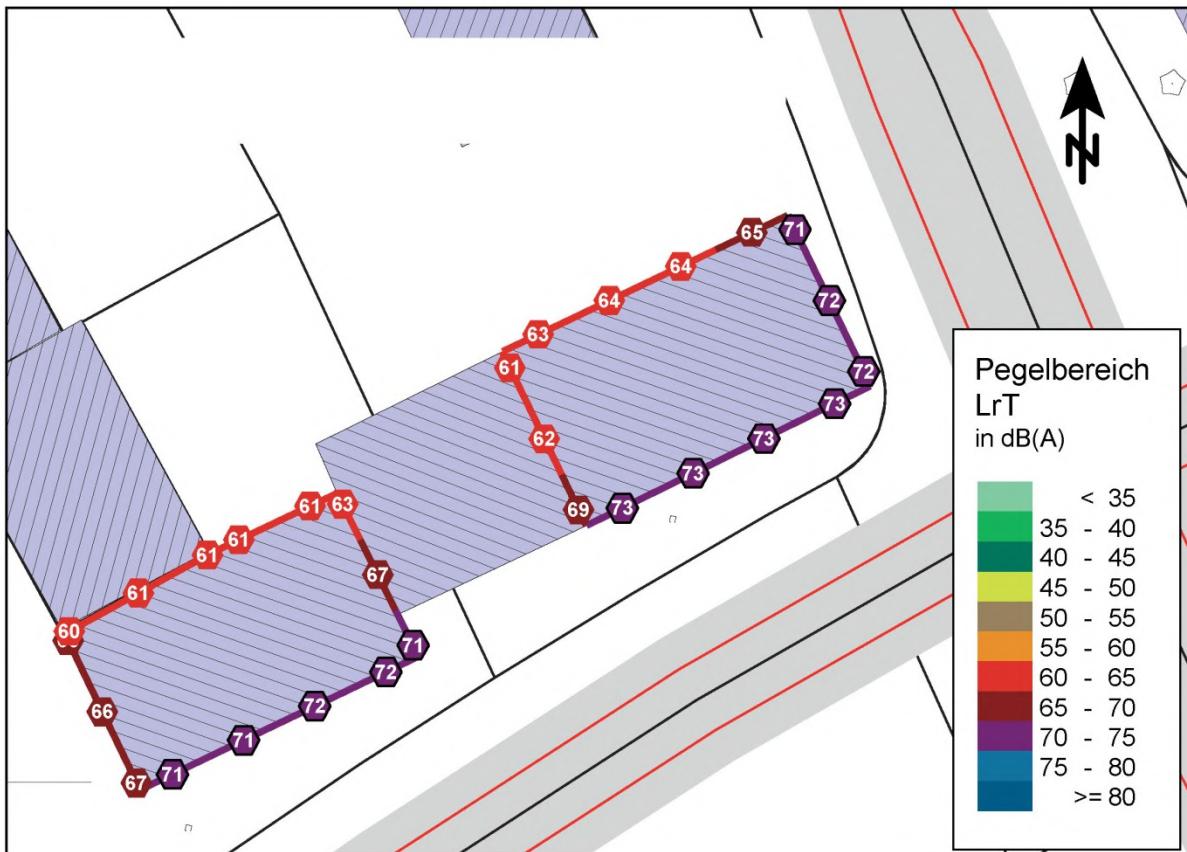
2. OG, oben tags, unten nachts



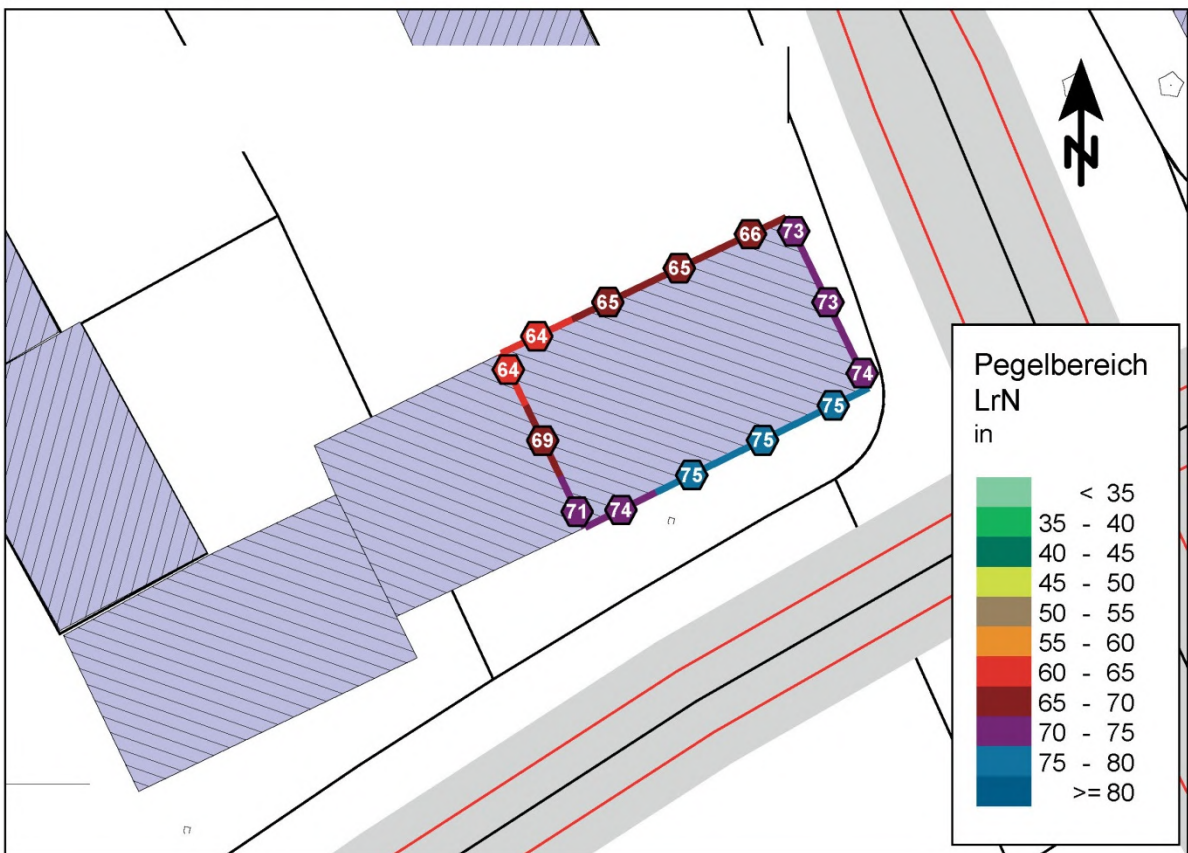
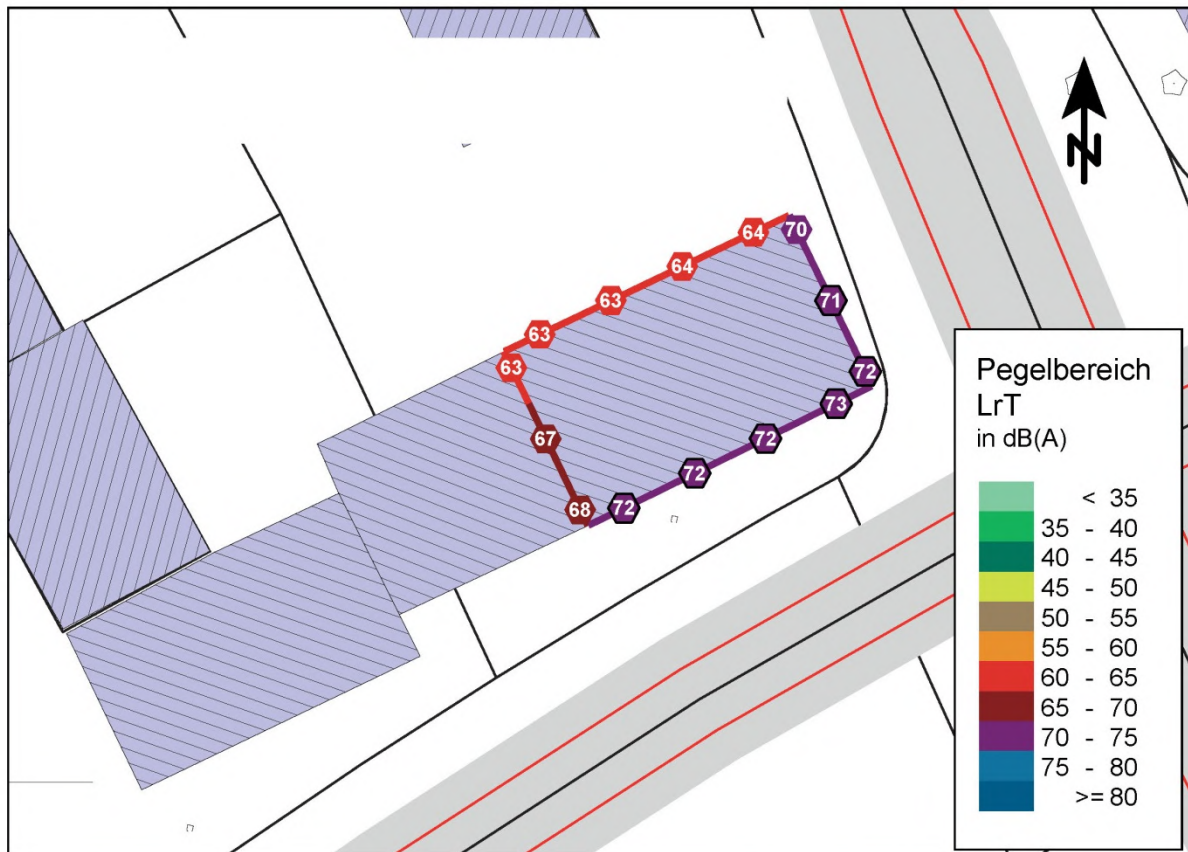
3. OG, oben tags, unten nachts



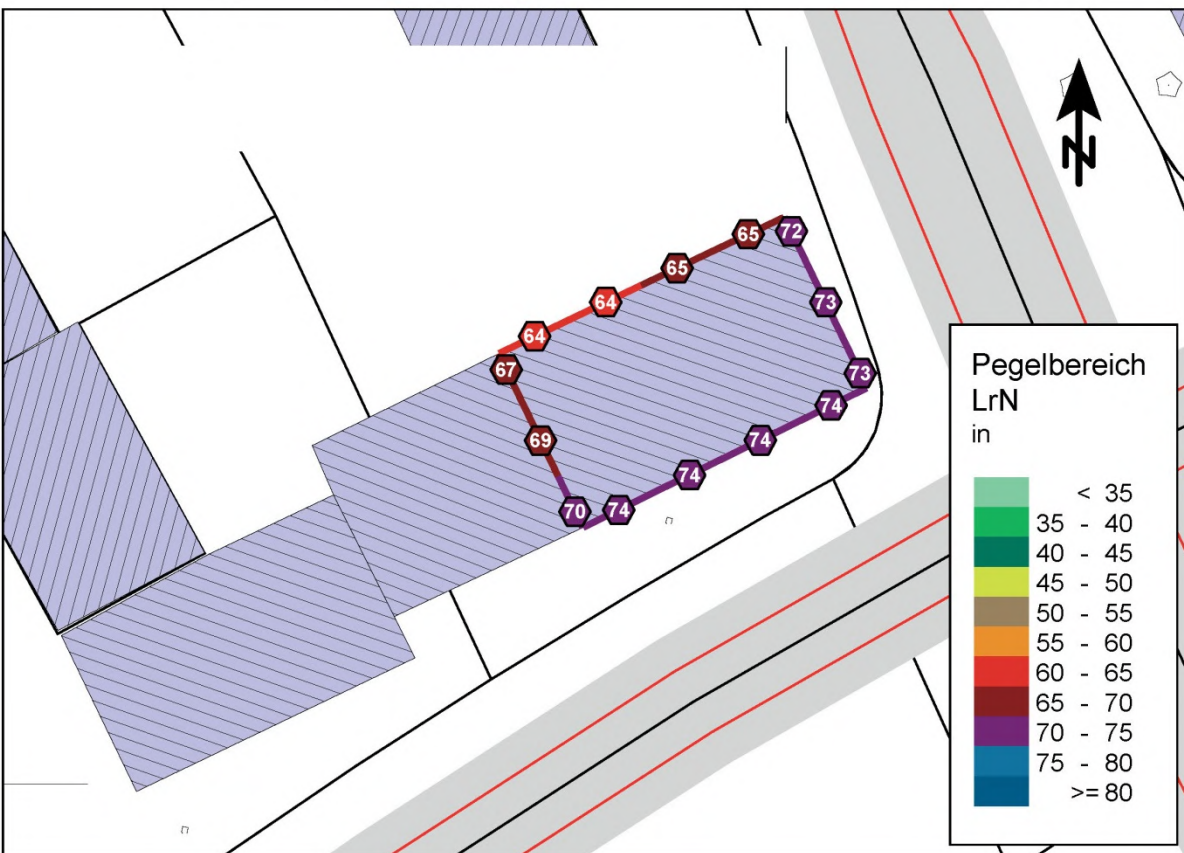
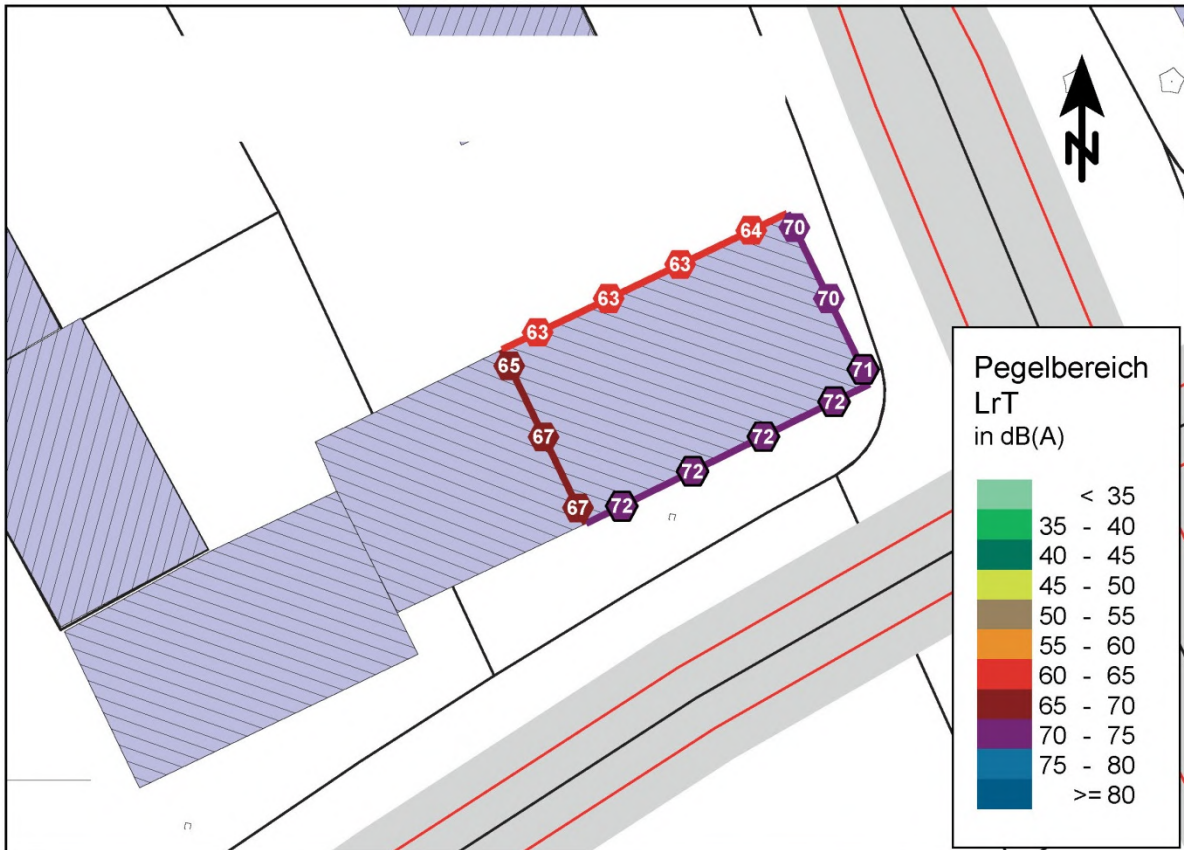
4. OG, oben tags, unten nachts



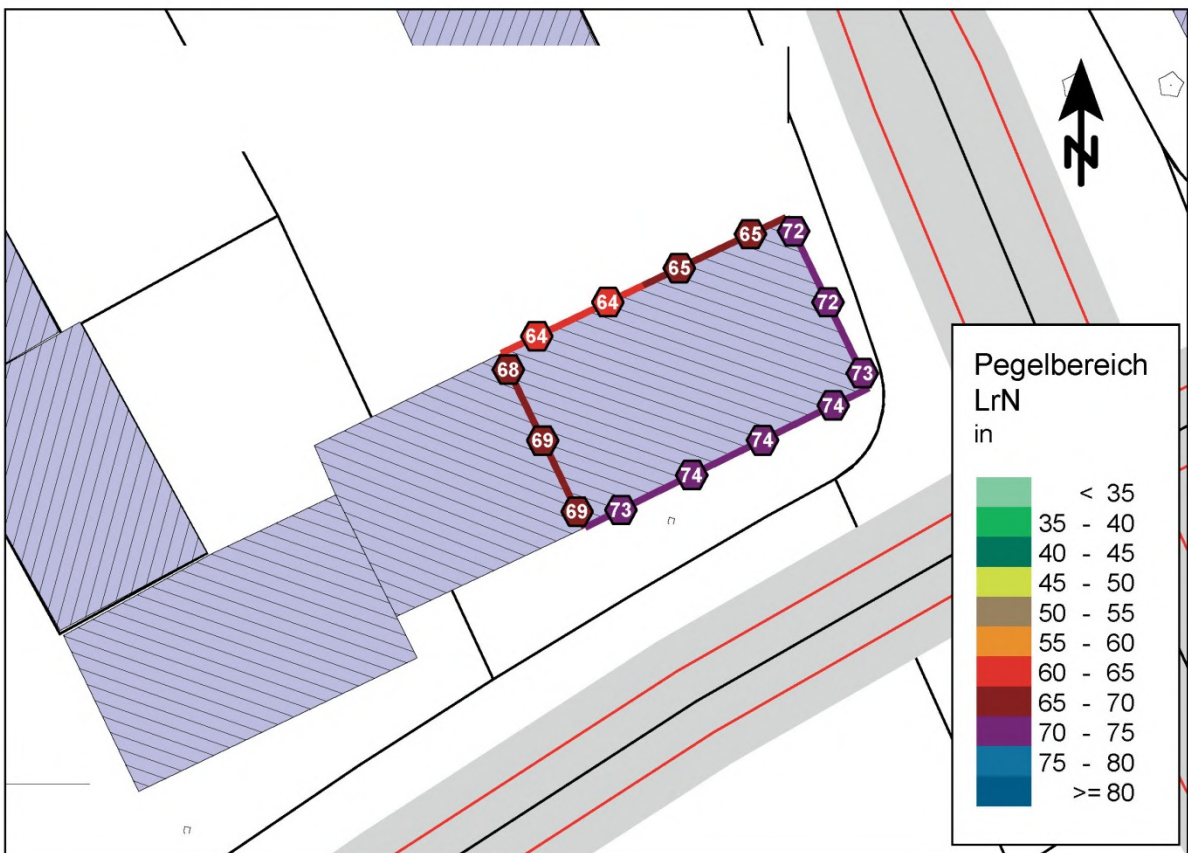
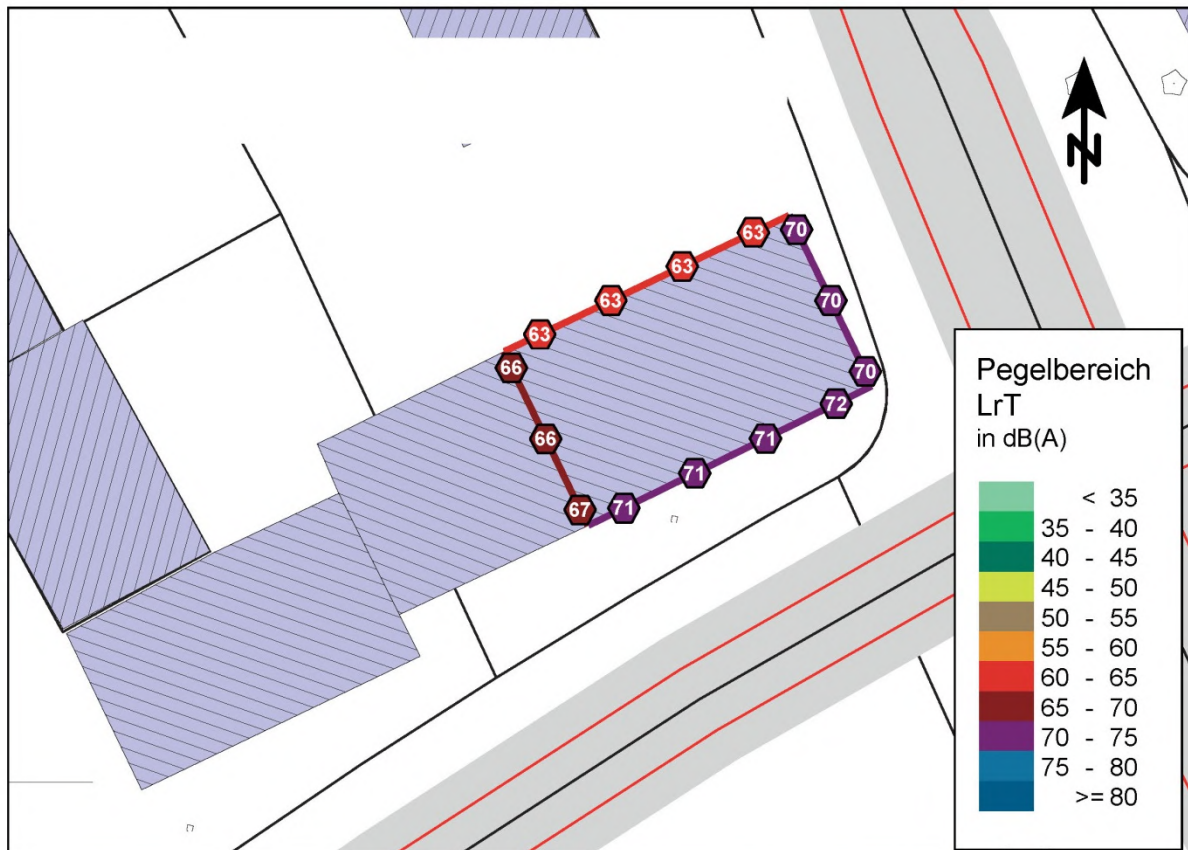
5. OG, oben tags, unten nachts



6. OG, oben tags, unten nachts



7. OG, oben tags, unten nachts



Fulda, 27.10.2021
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld
Oberbürgermeister

(Siegel)