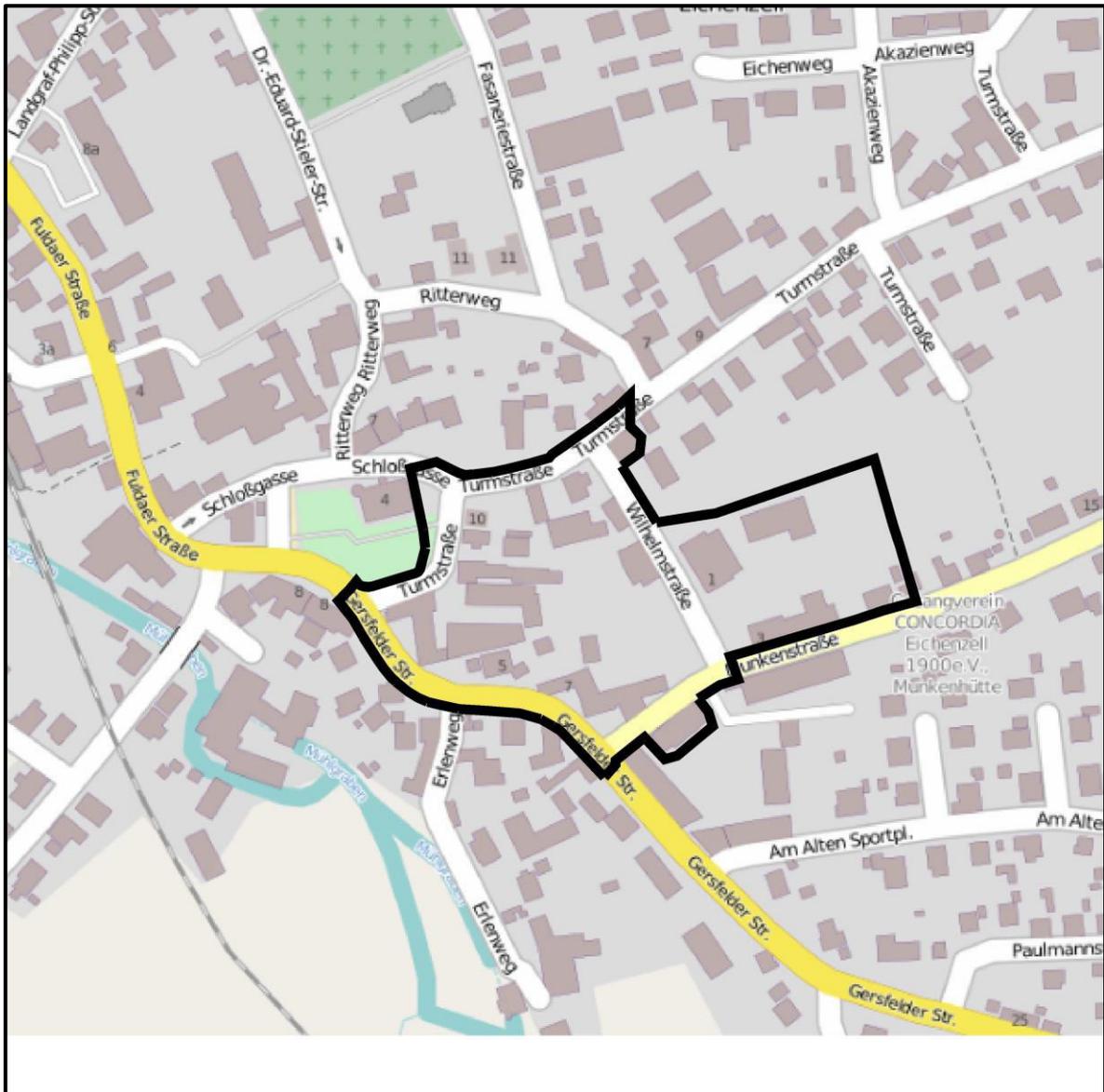


Gemeinde Eichenzell

Ortsteil Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 31 „Ortskern“

Begründung



Vorentwurf

01.09.2021

I. Allgemeines	3
1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3. Wahl des Aufstellungsverfahrens	3
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
II. Übergeordnete Planungsebenen	5
1. Regionalplan Nordhessen	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
III. Ausgangssituation für die Planung	6
1. Bestandssituation	6
2. Planungsvorgaben – Informelle Planungen	7
3. Bestehendes Planungsrecht, Veränderungssperre	7
4. Erschließung und Infrastruktur	8
IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4. Verkehrliche Erschließung – Stellplatzversorgung/Quartiersgarage	12
5. Wasserflächen	13
6. Begrünung privater Freiflächen und von Fassaden, Regelung zu Versiegelungen	13
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
8. Baudenkmale	14
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
10. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung	15
11. Flächengliederung	16
V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes	16
1. Kosten für die Gemeinde	16
2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen	17
3. Belange der Ortsentwicklung	17
VI. Betrachtung der Umweltbelange	17
1. Einleitung	17
2. Fachplanerische Rahmenbedingungen	18
3. Einschätzungen zu den Schutzgütern	20
4. Zusammenfassung	26
5. Quellen	27

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Im Ortskern von Eichenzell werden verstärkt Bebauungsmöglichkeiten durch Investoren nachgefragt. Es bestehen im Plangebiet für das Bauen im Rahmen der Nachverdichtung entwickelbare Freiflächen etwa im Bereich westlich der Wilhelmstraße. Da im Plangebiet bereits Leerstände zu verzeichnen sind (etwa an der Turmstraße) und in Zukunft zunehmen können, soll zur Steuerung ein Teil des historisch geprägten Ortskerns überplant werden. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des von der Gemeindevertretung beschlossenen Quartierskonzeptes für den Ortskern.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel einer wesentlichen Verbesserung der Stellplatzsituation im Ortskern. Es sind zu wenige, gut in das Straßensystem integrierte öffentliche Stellplätze im Ortskern vorhanden. Der daraus resultierende Parkdruck führt zu Behinderungen im Verkehrsablauf, gerade auch für Radfahrer und Fußgänger. Durch Veranstaltungen in der Kulturscheune (diese grenzt im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an) wird das Parkproblem in den umliegenden Straßen des Kulturstandortes erheblich verschärft. Dieser Bebauungsplan wird auch aufgestellt, um hier Verbesserungen zu schaffen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der baulichen Entwicklung im Ortskern von Eichenzell und die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten auf bestehenden bzw. nach Nutzungsaufgabe entstehenden Freiflächen. Außerdem soll die öffentliche Stellplatzsituation im Ortskern durch Planung einer Quartiersgarage wesentlich verbessert werden. Die Entwicklungssteuerung soll nicht den Möglichkeiten des planeretzenden § 34 BauGB – Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – überlassen werden. Der Paragraph § 34 BauGB bietet nicht in ausreichendem Maße differenzierte planerische Steuerungsmöglichkeiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ortskern“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Wahl des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit vereinfachter Verfahrensdurchführung) aufgestellt werden. Dies ist an verschiedene Voraussetzungen gebunden. So muss der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB entweder der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortsteiles Eichenzell. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des historisch geprägten Ortskerns im Bereich Gersfelder Straße, Turmstraße, Wilhelmstraße und Munkenstraße und hat Maßnahmen zur Innentwicklung zum Inhalt (bauliche Nachverdichtung).

Der Bebauungsplan setzt (auf der Grundlage der Festsetzung von Grundflächenzahlen) maximale Grundflächen für das Baugebiet fest. Die Summe dieser Grundflächen ist geringer als 20.000 m². Dies ist der Wert, der eingehalten werden muss, um gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellen zu können. Die Fläche, die für das Bauen festgesetzt sind, betragen insgesamt ca. 13.300 m²

Weiterhin sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen, wenn ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden soll:

- a) Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- b) Es dürfen keine Anhaltspunkte vorhanden sein, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen
- c) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz Bundes-Immissionsschutzgesetz dürfen nicht bestehen

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

zu a) Bebauungspläne der Innentwicklung mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² sind auch ohne Nachweis (Vorprüfung des Einzelfalls) nicht UVP-pflichtig. Diese Voraussetzung erfüllt der Bebauungsplan (s.o.),

zu b) Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), da sich die nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete in ausreichendem Abstand zum Plangebiet befinden und diese daher durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden können. Hierzu siehe die Ausführungen in Kap. VI.

zu c) In Eichenzell befinden sich keine Störfallbetriebe. Die nächsten Standorte von Störfallbetrieben befinden sich in Fulda und Poppenhausen. Daher muss der Bebauungsplan keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen auf zu schützende Nutzungen beachten.

Damit kann der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Auf der Grundlage dieses Paragraphen werden im Aufstellungsverfahren weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (s.o.).

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 10 der Gemarkung Eichenzell. Er wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Turmstraße und die nördliche Begrenzung der Flurstücke 55/10 und 55/14,

- im Westen durch die westliche Begrenzung der Turmstraße und die westliche Begrenzung der Gersfelder Straße,

- im Süden durch die süd-westliche Begrenzung der Gersfelder Straße, durch die südliche Begrenzung der Munkenstraße, die südliche Begrenzung der Flurstücke 243/15 und 464/243, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 55/12 und 55/17 sowie

- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 163/4, durch die östliche Begrenzung der Wilhelmstraße und die östlichen Grenzen der Flurstücke 55/14 und 55/17 sowie der gedachten Verbindung dieser Grenzen im Bereich des Höllengrundgrabens (Flurstück 55/7).

II. Übergeordnete Planungsebenen

1. Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Regionalplans Nordhessen (2009). Die Gemeinde liegt innerhalb des Landkreises Fulda und damit im ländlichen Raum.

Der Regionalplan hat dem Ortsteil Eichenzell in der Gemeinde Eichenzell die Funktion und die zentralörtliche Einstufung eines Grundzentrums zugewiesen. Damit ist der Ortsteil Schwerpunkt u.a. der Versorgung der Bevölkerung (Vorsorge von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs) und der Siedlungsentwicklung.

Die Gemeinde Eichenzell ist zusammen mit den Gemeinden Künzell und Petersberg Teil eines verdichteten Siedlungsraums mit dem Oberzentrum Fulda.

Im Regionalplan sind die Flächen des Ortsteiles Eichenzell, die bebaut sind, als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Damit steht die Planung auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. In der Umgebung des Plangebietes sind vorhandene Verkehrsstrassen (Schienenverkehr mit Haltepunkt Eichenzell des Regionalverkehrs) und Bundesautobahnen (A 7 und A 66) festgelegt.

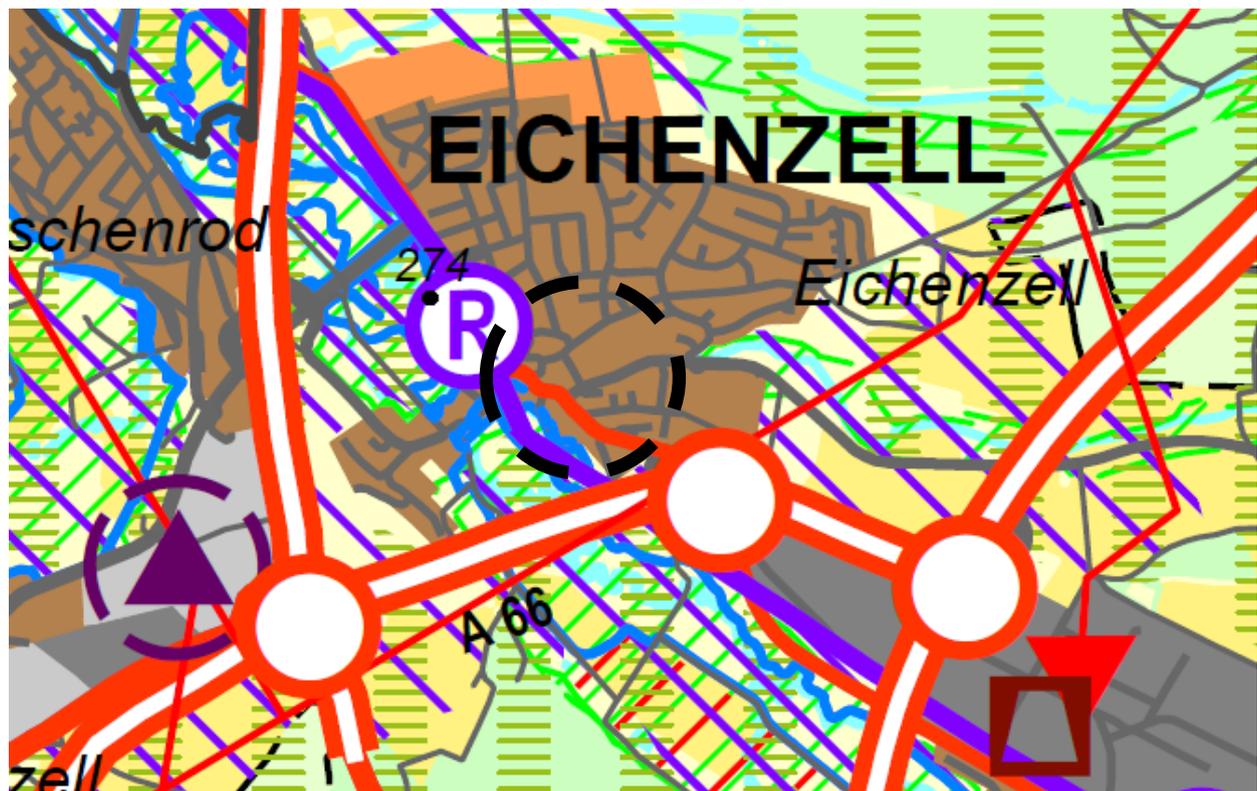


Abb. 1 Regionalplan Nordhessen 2009 (Südblatt, Ausschnitt) – Lage Plangebiet

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan weitestgehend als gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der im Geltungsbereich offen verlaufende Abschnitt des Höllengrundgrabens ist als Gewässer dargestellt. (In der Realität ist der Graben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollständig verrohrt.) In Teilen des Plangebietes besteht eine Gesamtanlage des Denkmalschutzes.

Durch die Turmstraße und die Munkenstraße verlaufen (über-)örtliche Rad- (Turmstraße) bzw. Wanderwege (Munkenstraße).

Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da seine geplanten Inhalte mit den beschriebenen Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans in Einklang stehen.

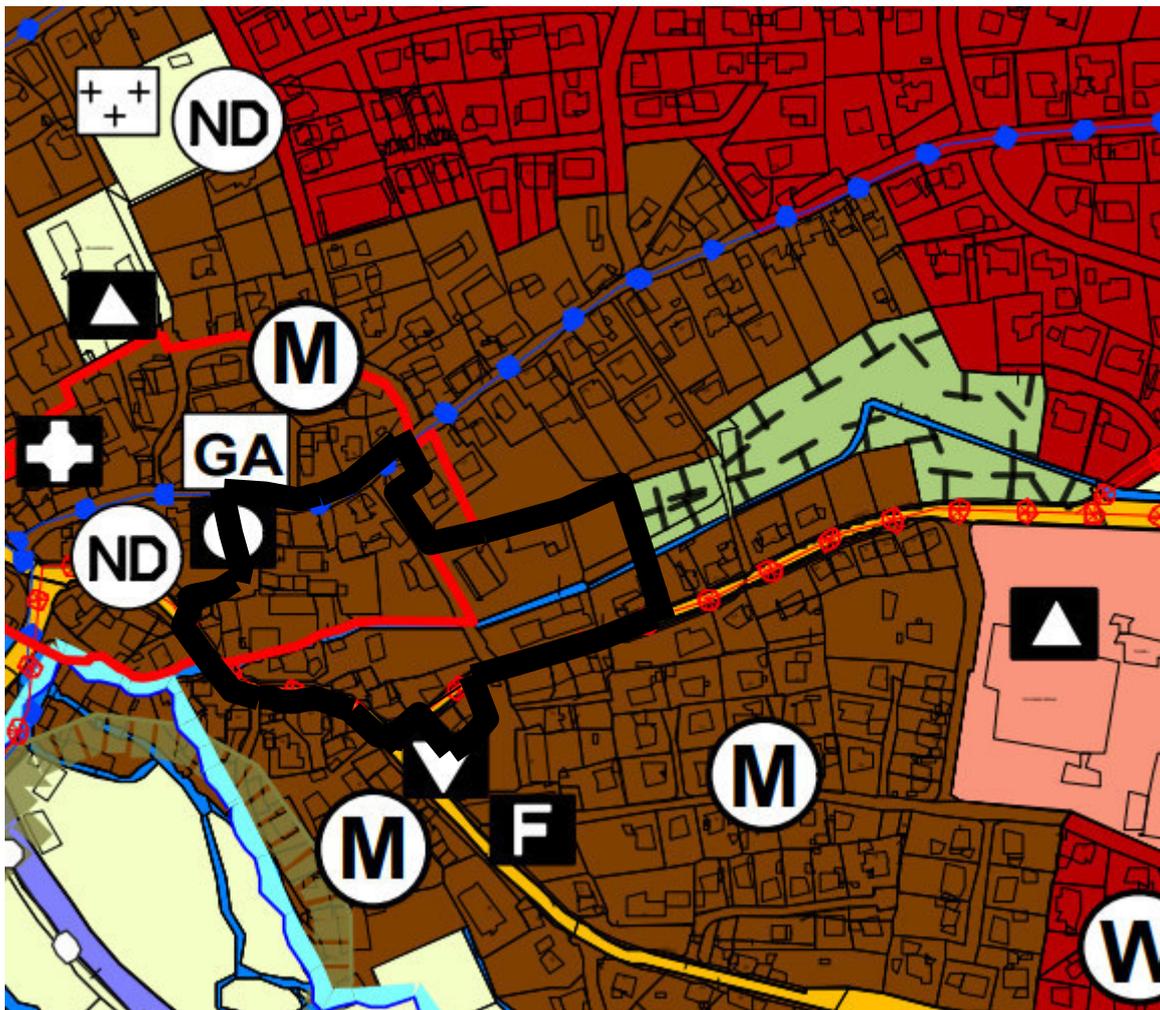


Abb. 2 Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - Plangebiet

III. Ausgangssituation für die Planung

1. Bestandssituation

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch den baulichen Bestand an der Turmstraße, der Wilhelmstraße und der Gersfelder Straße. Dieser Bereich stellt den östlichen Teil des historischen Ortskerns dar. Die ehemals vorhandene städtebauliche Struktur ist in Teilen

überformt. So wird landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet nicht mehr ausgeübt, entsprechende bauliche Relikte sind noch vorhanden, aber für die nähere Zukunft als weitgehend abgänglich einzuschätzen.

In Teilen, insbesondere im Bereich Turmstraße und Gersfelder Straße, ist eine starke Überbauung und Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Hofflächen und Stellplätze anzutreffen. Im Bereich des verrohrten Höllengrundgrabens westlich der Wilhelmstraße und östlich der VR Bank befinden sich die einzigen wesentlichen begrünten Freiräume des Plangebietes.

Östlich der Wilhelmstraße ändert sich die Struktur. Hier befinden sich Gebäude neuerer Zeit, die nicht durch eine Wohnnutzung oder eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind (VR Bank Fulda, DRK). Diese Gebäude weisen größere Kubaturen auf als die umgebende, eher historisch geprägte Baustruktur.

2. Planungsvorgaben – informelle Planungen

2.1 Integriertes Quartierskonzept

Um für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns Eichenzell eine planerische Grundlage zu erarbeiten, wurde im Jahr 2019 ein sog. integriertes Quartierskonzept erarbeitet (Büro BPR - Dipl.- Ing. Bernd F. Künne und Partner mbB und lad+ landschaftsarchitektur diekmann. Hannover) Das in das Quartierskonzept integrierte Energiekonzept wurde ebenfalls im Jahr 2019 von dem Ing.-Büro Feldmann & Greve erarbeitet. Dieses Quartierskonzept umfasst u.a. Vorschläge für eine bauliche und freiraumbezogene Entwicklung des Ortskerns, aber auch für energetische Sanierungsmaßnahmen im Ortskern. Diese Maßnahmen dienen der Unterstützung des Ziels einer signifikanten Reduzierung des CO₂ Ausstoßes zur Beachtung der politischen Vorgaben zur Einflussnahme auf den Klimawandel.

Dieses Quartierskonzept ist der Entwicklung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt worden. Wesentliche Inhalte des Konzeptes sind eine gebietsverträgliche Nachverdichtung insbesondere westlich der Wilhelmstraße und eine Quartiersgarage.

2.2 Nahmobilitätskonzept

Im Jahr 2019 wurde für die Gemeinde ein Konzept für die Nahmobilität erarbeitet (Arbeitsgemeinschaft Rolf Valussi Projektberatung GmbH & PAN GEO Gesellschaft für Angewandte Geographie mbH - Weilrod im Taunus/Stuttgart). In diesem Konzept werden für den Bereich des Bebauungsplans und angrenzende Bereiche u.a. folgende konkrete Vorschläge zur Verbesserung der Nahmobilität gemacht:

- Fuß- und Radweg an der Gersfelder Straße ab Turmstraße (bis Ortsausgang),
- Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität breiter Straßen wie etwa der Turmstraße (Einengungen, Begrünung, Sitzmöglichkeiten),
- Anlage eines Fußweges an der Wilhelmstraße,
- Ausgleich für mögliche entfallende öffentliche Stellplätze durch Planung einer Quartiersgarage und
- Möglichkeit der Einrichtung einer Mobilitätsstation mit Pedelecs/E-Lastenbikes, Park- und Ladesäulen für eCarsharing und ggf. einer Paketstation.

3. Bestehendes Planungsrecht, Veränderungssperre

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB könnten daher ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nur auf der Grundlage dieser Paragraphen genehmigt werden. Zur beabsichtigten Steuerung der für den Ortskern insgesamt vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ist die Genehmigung von einzelnen Bauvorhaben nach § 34 BauGB nur begrenzt

geeignet.

An das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 2
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 „Wohnquartier Turmstraße/Wilhelmstraße“

In der Umgebung sind folgende Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 19 „Bereich Lindenstraße/Eichenweg“
- Bebauungsplan Nr. 17 „Zwischen Ritterweg und Wallweg/Steinweg“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist am 25.06.2020 eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB beschlossen worden. Zweck der Veränderungssperre ist die Absicherung der grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans. Daher dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

4. Erschließung, Infrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung bereits vollständig durch die Gemeindestraßen Turmstraße, Wilhelmstraße, Munkenstraße sowie die Gersfelder Straße (L 3307) erschlossen.

Die technische Infrastruktur und die wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgehalten werden, sind ausreichend dimensioniert, sodass die Ver- und Entsorgung für die neuen Nutzungen durch die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsanlagen sicher gestellt werden kann.

Für eine Darstellung der geplanten Quartiersgarage mit Mobilitätsstation als Teil der öffentlichen verkehrlichen Infrastruktur wird auf die Kap. IV. 1.2 und IV. 4 verwiesen.

IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auch in Anlehnung an benachbarte Bebauungspläne soll im historischen Ortskern eine starke Mischung der Nutzungen ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem aktuellen Nutzungsbestand und den grundzentralen Aufgaben des Ortsteiles Eichenzell.

Allgemein zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Diese können wegen ihres Flächenbedarfes (Gartenbaubetriebe) bzw. wegen der Verkehrserzeugung und den damit verbundenen Emissionen (Tankstellen) in der Ortsmitte städtebaulich nicht sinnvoll und nachhaltig untergebracht werden.

Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig, da diese ein höheres Störpotenzial entfalten können und sich daher nicht im stark durch Wohnen geprägten Ortskern ansiedeln sollen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Im östlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, in der die für das Ortszentrum im Nahmobilitätskonzept vorgeschlagene Quartiersgarage errichtet werden soll.

„Eine Quartiersgarage ist primär für die Anwohner im Umfeld der Quartiersgarage gedacht, um z.B. Parkraumeinschränkungen aufgrund von einem zusätzlichen Straßengrün (z.B. Quartierskonzept) oder einem erhöhten Platzbedarf von sicheren Fuß- und Fahrradwegen zu kompensieren. Der Zugang kann über Zugangsberechtigungen für die Anwohner geregelt werden. Quartiersgaragen in zentraler Lage in einem Neubaugebiet kombiniert mit einer Stellplatzsatzung können das Ziel haben, Parkplätze im Einzugsbereich von Häusern/Wohnungen teilweise zu ersetzen. Auch fördern Quartiersgaragen nicht nur eine natürliche Nahmobilität (da die Wege von und zur Quartiersgarage i.d.R. per Fuß erfolgen), sondern auch das Gemeinschafts-/Nachbarschaftsleben (über persönliche Kontakte bei den Fußwegen).“ (Nahmobilitätskonzept für die Gemeinde Eichenzell, S. 135)

Für die im Bereich der Quartiersgarage vorgeschlagene Mobilitätsstation wird im Nahmobilitätskonzept weiter ausgeführt, dass diese zu einem zentralen Ort der Mobilität werden kann. *„Pedelecs/E-Lastenbikes, aber eCarsharing und eine smarte Paketstation bieten viele Arten der Mobilität an einem Ort und der Bürger kann die aktuell benötigte Mobilität wählen und sich damit die Mobilitätskette seiner Wahl zusammenzustellen..... Der Zugang zu den Mobilitätsstationen sollte mittels Smartphone oder Ausweiskarte erfolgen, auch um die werthaltigen Fahrräder zu schützen. Es können verschiedene Modelle der Nutzung angeboten werden, die z.T. vom Land Hessen gefördert werden, z.B. kostenlose Nutzung von Pedelecs oder E-Lastenbikes für die Dauer von drei Monaten“.* (Nahmobilitätskonzept für die Gemeinde Eichenzell, S. 138)

Die für die Anbindung an die Wilhelmstraße notwendigen Verkehrsflächen sind Bestandteil dieser Fläche für Gemeinbedarf.

Für Fußgänger, die die Quartiersgarage nutzen, soll eine sichere Anbindung durch einen neuen Fußweg an der Wilhelmstraße gewährleistet werden. Daher ist zwischen dem Anschluss des Fuß- und Radweges an die Wilhelmstraße und deren Anbindung an die Munkenstraße der Verkehrsraum gegenüber dem Bestand um 1,5 m aufgeweitet festgesetzt worden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ist hinsichtlich des Maßes der Nutzung gegliedert.

In den Mischgebieten (MI 1) gemäß § 6 BauNVO westlich der Wilhelmstraße/südlich der Turmstraße und östlich der Wilhelmstraße/nördlich der Munkenstraße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies schöpft die Obergrenze der nach § 17

BauNVO zulässigen Grundflächenzahl nicht aus.

In diesen Flächen sollen nach dem Quartierskonzept für den Wohnungsbau neue Baumöglichkeiten für die Innenentwicklung geschaffen werden. Südlich des verrohrten Grabens ist neben Wohnungsbau auch die Ansiedlung eines Ärztezentrums möglich. Auf Grund dieser geplanten städtebaulichen Struktur ist eine GRZ von 0,4 ausreichend.

Für die vorhandenen Nutzungen nördlich der Munkenstraße (DRK, Wohnbebauung) ist bestandsorientiert eine GRZ von 0,4 ausreichend.

Es wird im Mischgebiet (MI 1) bewusst eine geringere Verdichtung angestrebt als in einem Mischgebiet rechtlich zulässig wäre, die sowohl der Attraktivität der neuen Wohnbaugrundstücke, aber auch dem nachhaltigen Bauen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft dient. Außerdem bestehen damit günstigere Voraussetzungen für den Klimaschutz und die Förderung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bessere Möglichkeit der Begrünung der Freiflächen mit stärkerer CO₂ - Bindung und geringere Versiegelung mit verbesserter Grundwasserspende, geringere Aufheizung der Siedlungsflächen sowie Verbesserung der Verdunstungsleistung).

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Festsetzung zur Begrünung der nicht versiegelten Flächen und zu versickerungsfähigen Oberflächen aufgenommen worden (s. Kap. II. 9).

In den Mischgebieten (MI 2) im Bereich Turmstraße, Munkenstraße, Wilhelmstraße (Ost - Bereich VR Genossenschaftsbank) und Gersfelder Straße/Wilhelmstraße gemäß § 6 BauNVO wird bestandsorientiert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl. Diese höhere Dichte wird von einzelnen Grundstücken im Bestand bereits erreicht und soll daher festgesetzt werden. Außerdem berücksichtigt diese für den Ortskern als verträglich eingeschätzte Dichte das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

In dem Mischgebiet (MI 3) im Bereich, Wilhelmstraße (West) und östlich der Gersfelder Straße gemäß § 6 BauNVO wird entwicklungsorientiert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl und ist aus den aktuellen Planungsvorstellungen für die Fläche abgeleitet. Außerdem berücksichtigt diese für den Ortskern als verträglich eingeschätzte Dichte das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden. Diese ist erforderlich, um die geplante Quartiersgarage umsetzen zu können.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Mischgebieten (MI) differenziert festgesetzt. Sie beträgt in den Mischgebieten (MI 1), in denen überwiegend der Wohnungsneubau vorgesehen ist, maximal 0,6. Damit wird die rechtlich zulässige Obergrenze der GFZ in Mischgebieten (MI) in Höhe von 1,2 deutlich unterschritten. Mit dieser Festsetzung kann eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert werden. Eine maximierte Ausnutzungsmöglichkeit soll – auch in Hinblick auf das Ortsbild – jedoch nicht ermöglicht werden.

In den Mischgebieten (MI 2), die im Wesentlichen die stärker überbauten Bereiche der historischen Siedlungsstruktur umfassen, wird eine maximale GFZ von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung nutzt noch nicht die Obergrenze der baulichen Nutzung von 1,2 aus. Sie entspricht der vorhandenen Bebauung und ermöglicht eine höhere Dichte, die auch die Realisierungsmöglichkeit anderer Nutzungen neben der Wohnnutzung mit einem Bedarf einer stärkeren Überbauung bietet.

In dem Mischgebiet (MI 3) wird entwicklungsorientiert eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht gegenüber der GFZ der Mischgebiete (MI 1) eine etwas höhere Dichte. Diese Festsetzung ist aus den aktuellen Planungsvorstellungen für die Fläche abgeleitet und nutzt die Obergrenze der baulichen Nutzung von 1,2 nicht aus.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist keine Geschossflächenzahl festgesetzt worden. Dies ist für die Entwicklung, die durch die Gemeinde durchgeführt wird, nicht erforderlich.

2.3 Geschossigkeit

In den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) wird die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht weitgehend dem baulichen Bestand der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber auch dem Quartierskonzept, das von maximal zwei Vollgeschossen für die vorgesehene Neubebauung ausgeht. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist keine Geschossigkeit festgesetzt worden. Dies ist für eine Hochgarage aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird nach § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zu einer genaueren Steuerung der Gebäudehöhen ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend. Die im Ortskern geplanten Gebäude zur Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur sollen sich insoweit einfügen, dass das Ortsbild angemessen berücksichtigt wird. Zu hohe Gebäude würden diesem Ziel zuwiderlaufen. Die Festsetzungen berücksichtigen jedoch auch die privaten Belange der Bauwilligen und die Wirtschaftlichkeit insoweit, dass auch bei einer Zweigeschossigkeit ein angemessener Dachausbau möglich bleibt.

Die Höhe baulicher Anlagen in den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) wird auf eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 11,5 m begrenzt. Dies ist bei einem Satteldach die Höhe des Firstes (als höchster Punkt der Dachhaut), bei anderen Dachformen die Oberkante der baulichen Anlage, bei einem Flachdach etwa die Attika. Diese Festlegungen bestimmen den oberen Bezugspunkt.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist auf der Basis einer Vorplanung für die Quartiersgarage eine maximale Höhe von 13,0 m festgesetzt. Hier gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage. Diese Höhe berücksichtigt die Möglichkeit, die Quartiersgarage auch für die Installierung einer Photovoltaikanlage zu nutzen.

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils bergseits der Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten Höhen dürfen für untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenträgern und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Gebäudebestand (kein Gebäude im Plangebiet ist länger als 50 m) und der für die neuen Wohngebäude geplanten Siedlungsstruktur. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist keine Bauweise festgesetzt worden. Dies ist für eine Hochgarage an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen wird in diesem Fall ausschließlich durch die Hessische Bauordnung (HBO) bestimmt.

3.2 Überbaubare Flächen

Die ausschließlich durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sind überwiegend großzügig festgesetzt, damit für die nicht vorhersehbare Entwicklung ein genügender Planungsspielraum verbleibt. Die Baudenkmale in der Turmstraße, für die nicht die Entlassung aus der Denkmalliste angestrebt wird (s. Kap. II.8), werden zu ihrem Schutz (Verhinderung von Anbauten oder zu nah heranrückender baulicher Anlagen) gebäudebezogen sehr kleine Baufelder festgesetzt. Von diesen weichen in Richtung Süden und Westen die benachbarten Baugrenzen zur Berücksichtigung eines Achtungsabstandes um 5,0 m zurück.

In beengten Grundstücksverhältnissen mit Gebäudebestand (Turmstraße 16, Am Hof 2 und 4 sowie Munkenstraße 3 und 5) können nur begrenzte überbaubare Flächen geschaffen werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist für die Quartiersgarage auf der Basis einer Vorplanung eine überbaubare Fläche durch Festsetzung einer Baugrenze festgesetzt worden, damit die gewünschte Positionierung der Garage hinsichtlich angrenzender Grünbereiche und vorhandener Wohnbebauung grundsätzlich bestimmt wird.

4. Verkehrliche Erschließung – Stellplatzversorgung/Quartiersgarage

Das Plangebiet ist durch die im Bebauungsplan abschnittsweise festgesetzten Straßenzüge der vorhandenen Straßen Gersfelder Straße – Turmstraße – Wilhelmstraße und Munkenstraße erschlossen. Für die Bestandsbebauung ist das bestehende Straßensystem im derzeitigen Ausbaustandard ausreichend.

Die im Zuge der baulichen Entwicklung westlich der Wilhelmstraße notwendige Anbindung neuer Wohnbaugrundstücke kann durch private Verkehrsflächen bzw. durch kurze Grundstückszufahrten erfolgen, die an das vorhandene Straßensystem anbinden. Ein Ausbau der Straßen ist nur in geringem Maße erforderlich (s.u.), da der aufgrund der vorgesehenen baulichen Entwicklung zu erwartende, geringe Mehrverkehr, von den ausreichend dimensionierten und ausgestalteten Straßen aufgenommen werden kann. Für den im Plangebiet vorhandenen Siedlungsbestand sind keine Maßnahmen im Straßensystem erforderlich. Dies gilt auch für die Entwicklung des Bestandes.

Zum sicheren und komfortablen Erreichen der Quartiersgarage ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB von der Wilhelmstraße ausgehend südlich der Fläche für Gemeinbedarf ein im westlichen Abschnitt 4,5 m breiter und im östlichen Abschnitt 3,0 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg verläuft auf dem verrohrtem Abschnitt des Höllengrundgrabens.

Die Erschließung der Quartiersgarage innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt über eine südlich der VG Bank Fulda verlaufende, gebietsinterne Zufahrt zur Wilhelmstraße.

Um für den Fußgängerverkehr, der von der Quartiersgarage erzeugt wird, eine sichere Führung sicher stellen zu können, wird die Wilhelmstraße im südlichen Abschnitt auf ihrer Westseite um 1,5 m verbreitert, um dort einen Fußweg herstellen zu können.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachgewiesen werden.

Der aus der baulichen Entwicklung abzuleitende, öffentliche Stellplatzbedarf soll weitestgehend in der geplanten Quartiersgarage nachgewiesen werden. Diese dient auch dazu, das öffentliche Stellplatzangebot im Ortskern, das aktuell unzureichend ist und daher zu verkehrlichen Problemen geführt hat, entscheidend zu verbessern. Zusätzlich soll diese Quartiersgarage eine Mobilitätsstation aufnehmen, die einen wichtigen Baustein des für den Ortskern angestrebten, klimagerechten Umbaus des Verkehrssystems und für die Verbesserung der Nahmobilität darstellt.

5. Wasserflächen

Das Plangebiet wird von Ost nach West vom Höllengrundgraben durchquert. Dieser Graben ist ein Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung nach § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Graben mündet - außerhalb des Plangebietes - westlich der Gersfelder Straße in den Mühlengraben. Der Graben ist im Plangebiet überwiegend verrohrt (s. Foto 1 S. 24), nur im Bereich des Grundstücks Gersfelder Straße 3 verläuft der Graben oberirdisch (s. Foto 2, S. 24). In diesem Abschnitt ist die Gewässerparzelle als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. In den verrohrten Bereichen sind die Parzellenabschnitte des Gewässers als mit Hauptgebäuden nicht überbaubare Mischgebietsflächen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt (s. Kap. IV. 4).

Da der Bereich der Wilhelmstraße gegenüber dem Urgelände aufgeschüttet wurde und anzunehmen ist, dass der ehemalige Graben in etwa auf der Höhe des Urgeländes verlief, befindet sich der heutige verrohrte Grabenabschnitt in einer Tieflage. Eine Renaturierung ist daher in diesem Abschnitt nicht mehr möglich. Östlich der Wilhelmstraße steht einer Renaturierung die für die Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse des ruhenden Verkehrs im Ortsteil entscheidende Quartiersgarage entgegen. Außerdem soll die Quartiersgarage eine Mobilitätsstation aufnehmen als einen zentralen Baustein der Verkehrswende für den Ortsteil Eichenzell.

6. Begrünung privater Freiflächen und von Fassaden, Regelung zu Versiegelungen

Für die Mischgebiete (MI 1), (MI 2) und (MI 3) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Sicherung einer Durchgrünung und die Verringerung von Versiegelungen festgesetzt. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50% der nicht versiegelten Flächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Je 200 m² dieser Flächen sind mindestens mit einem heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm und einer Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher) zu bepflanzen.

Ziel dieser Festsetzung ist weiterhin die Entfaltung von positiven Auswirkungen auf das lokale Kleinklima (Verdunstung, Temperatenausgleich in teilweise stark versiegelten und bebauten Flächen) und die Versickerung von Oberflächenwasser (Erhöhung der Grundwasserspende, Verringerung der Oberflächenwasserabflüsse).

Um die Wirkung baulich durch Fenster nicht gegliederter Fassaden zu verbessern und den Anteil von Grünstrukturen zu erhöhen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für fensterlose Fassaden festgesetzt, dass ab 5 lfdm. Gebäudelänge Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen durchzuführen sind.

Um die Versickerung von Oberflächenwasser zu fördern, ist außerdem festgesetzt, dass versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen sind. Dies können z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen oder ein Ökoporenpflaster sein.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf und der vorhandenen VG- Bank dienen der Eingrünung dieser beiden erheblich von der in der Umgebung vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung abweichenden Nutzungen und der Minderung ihrer Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke. Auf diesen Flächen ist eine drei Meter breite, zweireihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Insbesondere die nach aktuellem Planungsstand ca. 13 m hohe Quartiersgarage soll in ihrer Wirkung auf die Nachbarschaft durch Eingrünung abgemildert werden. Dies gilt besonders in Richtung Osten, in dem sich die naturnahe Grünzone des außerhalb des Plangebietes offenen Höllengrundgrabens anschließt.

Zur Reduzierung der Versiegelung, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung der Grundwasserspense durch Vergrößerung versickerungsfähiger Oberflächen sind versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. sind mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen, Ökoporenpflaster).

Östlich der Wegeverbindung zwischen Munkenstraße und Turmstraße sind im Flächennutzungsplan für den Grabenbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

8. Baudenkmale

Die im Baugebiet vorhandenen Baudenkmale nach § 11 Hess. Denkmalschutzgesetz (Turmstraße 8, 10 und 14) sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

Für das Gebäude Turmstraße 14 wird die Entlassung aus der Liste der Baudenkmale gemäß § 10 Hess. Denkmalschutzgesetz angestrebt.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 HBO aufgenommen, um die Gestaltung und Ausführung geplanter Gebäude hinsichtlich grundlegender Gebäudebestandteile wie Dach und Fassade, aber auch hinsichtlich der Einfriedungen zu steuern.

9.1 Dächer

Die Form der Dächer wird in den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO auf die wesentlichen, für die im Ortskern prägenden Nutzungen üblicherweise, gewählten Dachformen begrenzt. Es sind für die prägenden Hauptbaukörper Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Pultdächer zulässig. Damit ist eine Lebendigkeit in der Dachlandschaft möglich bei Einhaltung eines grundlegenden Kanons, der einen gestalterischen Wildwuchs begrenzt und die gestalterische Ausprägung des Ortskerns bestimmt.

Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den zulässigen Dachformen differenziert festgesetzt.

Sattel- und Krüppelwalmdächer dürfen eine Dachneigung von 30° bis 45°, Mansarddach von 75° bis 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss) aufweisen. Bei Mansarddächern darf die oberste Dachneigung 15° bis 30° betragen. Damit ist eine auskömmliche Bandbreite gewährleistet, die zum Einen private Gestaltungs- und Bauabsichten der Bauherrn und Grundstückseigentümer berücksichtigt, zum Anderen für das Ortsbild einen grundlegenden gestalterischen Kanon vorgibt. Um ein weiteres Angebot für die Ausprägung der Dächer zu machen, werden Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zugelassen. Die Mindestdachneigung von 10° stellt sicher, dass Flachdächer unzulässig sind, da diese sich nicht in das traditionell geprägte Ortsbild einfügen würden.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Dachdeckung getroffen worden, da auch Dachflächen sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Daher muss die Dacheindeckung dem Charakter des Ortsbildes angepasst sein und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder-pfannen ausgeführt werden. Für Pultdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig, da dieses Material

bei geringeren Dachneigungen aus bautechnischen Gründen einer Deckung mit Dachziegeln oder-pfannen oft vorgezogen wird.

Westlich der Wilhelmstraße, in den Flächen, die dem historischen Ortskern zugehörig sind, wird die Farbgebung der Dachdeckungen auf die historisch prägende Farbe Rot beschränkt. Die Festsetzung zur Farbigkeit berücksichtigt neben der Prägung durch die historische Dachlandschaft auch die hier vorhandenen Baudenkmale. Störende Einflüsse der Dachdeckung z.B. von der geplanten Neubebauung sollen ausgeschlossen werden.

Östlich der Wilhelmstraße sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun zulässig. Dieser Bereich ist nicht mehr als Teil des historischen Ortskerns anzusehen, deshalb soll hier ein größeres Farbspektrum zugelassen werden.

Damit im Ortskern unübliche und störend wirkende grelle Farben ausgeschlossen werden, sind die festgesetzten Farben nur in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Um die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu fördern, sind Solarenergieanlagen auf den Dächern der Mischgebiete (MI) (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

Alle Dächer eines Gebäudes sind in einheitlicher Farbgebung zu decken, damit die Farbigkeit der Dachlandschaft visuell nicht durch zu große Vielfalt den gewünschten ruhigen Gesamtausdruck der Dachlandschaft beeinträchtigt.

Die Anlage von begrünten Dächern ist zulässig, da diese sich durch Kühlung und Verdunstung positiv auf das Kleinklima auswirken und Oberflächenwasser zurückhalten. Durch Verdunstung und Speicherung von Regenwasser tragen diese Dächer auch zu einer Verringerung des abzuführenden Wassers bei Starkregenereignissen bei.

9.2 Außenwände, Fassaden

In den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Außenwand- und Fassadenmaterialien getroffen. Von den historisch verwendeten und im Ortskern üblicherweise noch anzutreffenden Baumaterialien und Bauweisen (Ziegel, Fachwerk, Putz) stark abweichende Materialien wie Faserzementplatten, Kunststoffplatten und ähnliche Materialien sind unzulässig. Wegen ihres Störungspotenzials im Ortskern sind auch historisch unübliche glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche unzulässig. Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind von dieser Regelung ausgenommen.

9.3 Einfriedungen

2.1 In den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken, Holz- bzw. Metallzaun oder als Mauern zulässig. Dabei können für die Einfriedungen die genannten Materialien kombiniert werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m begrenzt, damit ein Abschotten gegenüber dem öffentlichen Straßenraum verhindert wird. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Zwischenraum auszuführen, damit Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

10. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen technisch erschlossen. Es ergibt sich aus der Planung neuer Baugrundstücke in den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO kein Erfordernis, die technische Ver- und Entsorgung auszubauen. Hierfür ist die Zahl der auf der Basis des

Quartierskonzeptes zu erwartenden, zusätzlichen Wohneinheiten zu gering.

Ver- und Entsorgungsunternehmen

1. Abwasser

Abwasserverband „Oberes Fuldataal“

2. Stromversorgung

OsthessenNetz GmbH

3. Trinkwasserversorgung

OsthessenNetz GmbH

4. Erdgasversorgung

OsthessenNetz GmbH

5. Kommunikation, Internet

Deutsche Telekom AG
Eigenbetrieb Breitband Eichenzell

11. Flächengliederung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 2,25 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

• Mischgebiet (MI)	1,33 ha
• Verkehrsflächen, öffentlich	0,48 ha
davon Fuß- und Radweg	0,04 ha
• Wasserflächen	0,20 ha
• Flächen für Gemeinbedarf	0,24 ha

V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Gemeinde

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen in größerem Umfang. Die vorhandenen oder noch zu bildenden Grundstücke für Neubebauung können alle über das vorhandene öffentliche Straßensystem erschlossen werden. Als neue Verkehrsfläche ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der auf einem verrohrten Abschnitt des Höllengrundbaches verläuft. Außerdem wird die Wilhelmstraße auf einem kleinen Teilstück für die Anlage eines Fußweges ausgebaut. Die in der Fläche für Gemeinbedarf geplante Quartiersgarage erhält auf ihrem Grundstück eine verkehrliche Anbindung an die Wilhelmstraße.

Der neue Fuß- und Radweg und die Quartiersgarage mit ihrer Anbindung sind durch die Gemeinde zu finanzieren. Teile der geplanten Fläche für Gemeinbedarf müssen von der

Gemeinde erworben werden. Hierzu werden mittelfristig entsprechende Haushaltsmittel in den Haushalt eingestellt. Es ist vorgesehen, für die Quartiersgarage Fördermittel aus dem Programm auf der Grundlage des Gesetzes zur Mobilitätsförderung und zur Änderung des Gesetzes über den öffentlichen Personennahverkehr in Hessen vom 24. Mai 2018 zu beantragen.

Die Kosten der Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans) und für Gutachten oder Untersuchungen, die sich aus der Aufstellung der Bauleitpläne ergeben können, sind von der Gemeinde zu übernehmen.

2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen

Es sind keine Boden ordnenden Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes im Bereich der festgesetzten Mischgebiete (MI) erforderlich, da die hierzu erforderlichen Flächen durch die Investoren bzw. Bauwilligen erworben werden. Flächen für den öffentlichen Bedarf (Fläche für Gemeinbedarf, Erweiterung der Verkehrsfläche der Wilhelmstraße) werden durch die Gemeinde erworben.

3. Belange der Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung und den Umbau eines ersten Abschnitts des Ortskerns von Eichenzell. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag, der sich positiv auf Entwicklung des Ortsteils, der auch Grundzentrum ist, auswirken wird.

VI. Betrachtung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung allerdings zu berücksichtigen.

Die folgende Betrachtung der Umweltbelange erfolgte durch BPR – Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner - Beratende Ingenieure mbB – Ein Unternehmen der BPRGruppe

1. Einleitung

Die Gemeinde Eichenzell plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortskern“. Dessen Geltungsbereich umfasst einen Teil des historischen Ortskerns und Innenstadtbereichs, der im Süden von der Gersfelder Straße (L3307), im Westen von der Turmstraße, im Norden von der Wilhelmstraße und im Osten von der Munkenstraße begrenzt wird.

Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der baulichen Entwicklung im Zuge des von der Gemeindevertretung beschlossenen Quartierkonzepts für den Ortskern Eichenzells. Dabei soll durch die Nachverdichtung entwickelbarer Freiflächen vorhandener Leerstand von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und entwickelt sowie durch die Planung einer Quartiersgarage die öffentliche Stellplatzsituation im Ortskern verbessert werden.

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll als Mischgebiet festgesetzt werden, darüber hinaus soll es eine Fläche für den Gemeinbedarf (Quartiersgarage) und eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg geben. Letzte soll der Erschließung der Quartiersgarage dienen.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und eine Umweltprüfung nicht

erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist für einen Bebauungsplan mit einer Fläche von 20.000 – 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, in der die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans abgeschätzt werden. Die Summe der Grundflächen, die für das Bauen festgesetzt sind, liegt bei etwa 17.300 m², so dass keine Vorprüfung durchzuführen ist. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in der Abwägung allerdings die Umweltbelange zu berücksichtigen.

In der folgenden Betrachtung der Umweltbelange werden der Bestand und dessen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten schutzgutbezogen dargestellt und beschrieben. Es erfolgt eine Abschätzung, ob Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen:

„(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.“

2. Fachplanerische Rahmenbedingungen

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2000, 3. Änderung von 2018 wird Eichenzell als Planungsraum mit überregional bedeutsamer Infrastruktur sowie im Verbund der Trockenlebensräume dargestellt.

Im Regionalplan Nordhessen von 2009 ist das Plangebiet als Grundzentrum mit dem Schwerpunkt der Versorgung der Bevölkerung und der Siedlungsentwicklung dargestellt. Der Kernbereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand, der nördliche Bereich als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt (Regierungspräsidium Kassel 2009).

Außerhalb des Plangebietes, am Siedlungsbereich angrenzend, sind sowohl die nördlichen als auch die westlichen Flächen mit der Fulda-Aue sowie die südöstlichen Flächen Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Im Norden, Osten und Südosten weisen die nicht bebauten Flächen die Kennzeichnung Vorranggebiet Regionaler Grünzug auf (Regierungspräsidium Kassel 2009). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar.

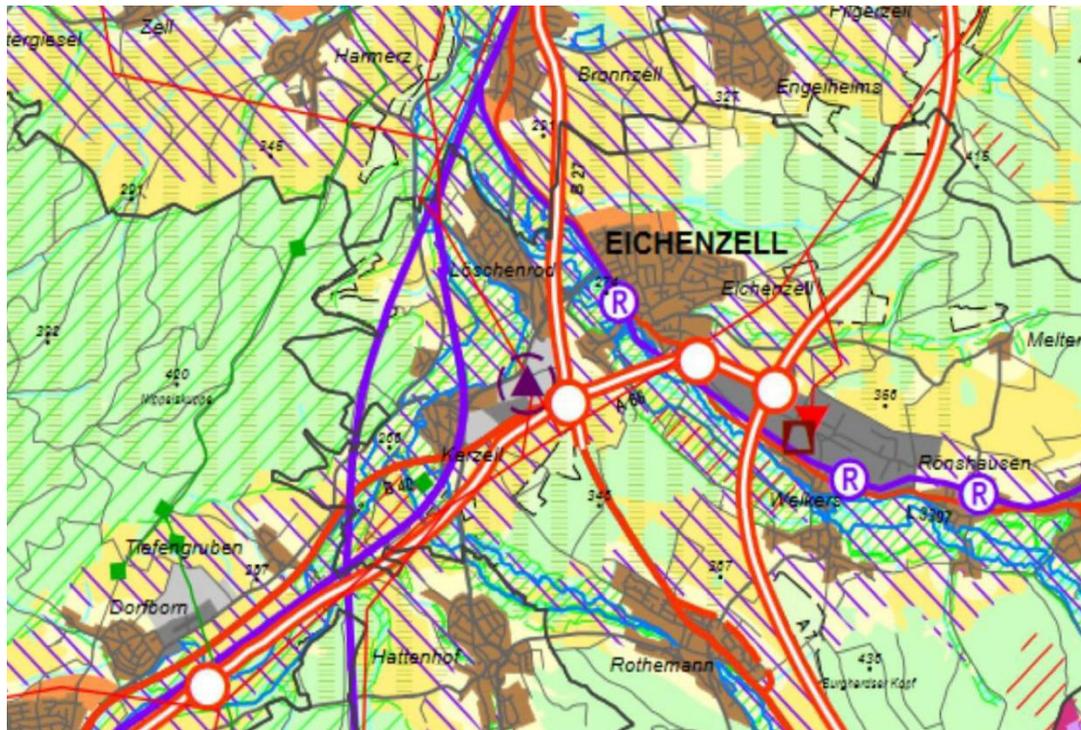


Abb. 3: Regionalplan Nordhessen (Auszug Südblatt) (braun: Vorranggebiet Siedlung Bestand, orange: Vorranggebiet Siedlung Planung, lila schraffiert: Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, dunkelgrün waagrecht gestreift: Vorranggebiet Regionaler Grünzug) (Quelle: Regierungspräsidium Kassel 2009)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (s. Abb. 2) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen (Gemeinde Eichenzell 2020). Der Höllengrundgraben wird als offenes Gewässer dargestellt, welches im Plangebiet nicht der derzeitigen Situation entspricht.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell von 2016 (s. folgende Abb. 4) formuliert Maßnahmen- und Handlungskonzepte. Im Bebauungsplangebiet sollen Flächen wertvoller Strukturen / Biotope erhalten werden. Dies soll den Erhalt von Rückzugsorten an alten Gebäuden für Tier- und Pflanzenwelt, extensiv genutzten Flächen und Altbäumen sichern. Wertvolle Strukturen oder Biotope befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes.

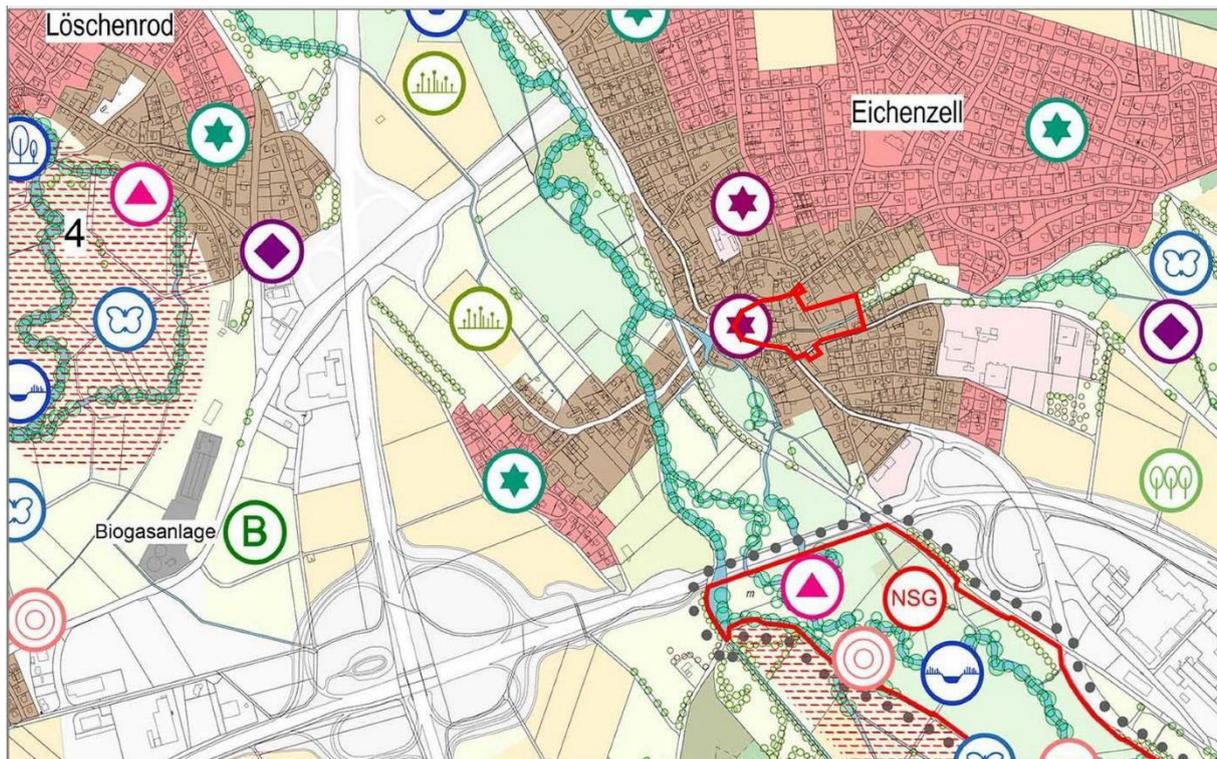


Abb. 4: Landschaftsplan 2016, Karte 8 Entwicklung. Siedlung: Erhalt wertvoller Strukturen (roter Stern), mit Eintragung des betroffenen B-Plan Gebietes (grüner Stern: Entwicklung wertvoller Strukturen)

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Aussagen der oben aufgeführten Planungen, sie stehen nicht im Widerspruch dazu.

3. Einschätzungen zu den Schutzgütern

3.1 Naturräumliche Lage und Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des westlichen Rhönvorlands (353.1) im Naturraum der Vorder- und Kuppenrhön (353) zum Kerzeller Fliedetal (352.1) im Naturraum der Fuldaer Senke (352) (Landschaftsplan 2016). Beim Gestein im Planungsgebiet handelt es sich um mittleren und unteren Buntsandstein bestehend aus Sand- und Tonstein sowie Konglomerat (Landschaftsplan 2016).

- Schutzgebiete

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) oder andere Schutzgebiete ausgewiesen (Landschaftsplan 2016).

3.2 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den bewohnten Ortskern Eichenzells. Das Plangebiet weist daher eine bedeutende Wohn- und Erholungsfunktion für die dort ansässige Bevölkerung auf. Auch die angrenzenden Bereiche, insbesondere das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Eichenzeller Schlösschen, besitzen als Teil des historischen Ortskerns eine hohe Bedeutung für Wohnen und Erholung.

Vorbelastungen bestehen in Form von Lärm und stofflichen Emissionen, hervorgerufen durch die Lage im Ortskern und den umgebenden Verkehrswegen, insbesondere der Gersfelder Straße und der Munkenstraße. Entlang dieser beiden Hauptverkehrsachsen werden Lärmpegel als mittlere durchschnittliche Belastung pro Jahr (LDEN-Wert) von 60 – 75 dB tagsüber und 50 – 65 dB nachts erreicht. Im übrigen Plangebiet werden Werte (LDEN-Wert) von < 45 – 60 dB

tagsüber und < 40 – 55 dB nachts gemessen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2017).

Großräumig verlaufen die Autobahnen A66 und A27, etwa 385 m südlich bzw. etwa 900 m westlich des Plangebiets (Luftlinie). Des Weiteren stellt der Industriepark Rhön, dessen nordöstlichen Ausläufer etwa 1.000 m südwestlich des Plangebiets beginnen, eine Quelle für Lärm und stoffliche Emissionen dar. Messstationen für Luftschadstoffe befinden sich nicht im näheren Umkreis (nächstgelegene in Fulda Zentral gem. Messdatenportal: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2021), so dass die aktuelle Situation nicht mit Messwerten dargestellt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden.

Durch die Anlage einer Quartiersgarage mit insgesamt ca. 165 Stellplätzen (Valussi Projektberatung GmbH 2020) wird sich der Verkehrsstrom teilweise verlagern und sich punktuell im Bereich der Garage erhöhen. Insgesamt soll im Kernbereich von Eichenzell die Möglichkeit zum Parken verbessert und das „wilde Parken“ verhindert werden. Mit Berücksichtigung der Kulturscheune als überregionaler Veranstaltungsort soll die Parksituation im gesamten Ortskern geordnet werden.

Die Auswirkungen einer Quartiersgarage und den damit einhergehenden stofflichen Immissionen sowie Lärm beschränken sich punktuell auf die Wilhelmstraße mit der Zufahrt zur Quartiersgarage. Ein größerer Verkehrszu- oder -abfluss durch die Quartiersgarage ist nur bei größeren Veranstaltungen z.B. in der Kulturscheune zu erwarten. Solche Verkehre sind daher als zeitlich begrenzt anzusehen. Die anderen Parkvorgänge in Bezug auf die Quartiersgarage wirken sich wegen ihrer zeitlichen Verteilung über den Tag hinsichtlich der verkehrlichen Emissionen geringer aus. Die geltenden rechtlichen Immissionsgrenzwerte gem. der 39. BImSchV sowie der TA-Lärm sind einzuhalten.

Durch den Bebauungsplan soll eine maßvolle geordnete Verdichtung der Bebauung zugelassen und die Nahmobilität u.a. durch eine Quartiersgarage mit Mobilitätsstation verbessert werden. Zur Eingliederung in das bestehende Ortsbild sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ortstypische Elemente wie (Sockel-)Mauern erhalten bleiben und neue Elemente mit Höhenfestsetzungen und Randeingrünungen vorgesehen werden. Des Weiteren sollen alle fensterlosen Fassaden von Gebäuden ab 5 lfdm eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen erhalten. Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion sind durch die vorgesehenen Maßnahmen zur ortsbildtypischen Eingliederung nicht zu erwarten.

Eine über das vorhandene Maß hinausgehende erhebliche Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner bzw. des Wohnumfeldes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Bei der im B-Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich um eine innerstädtische Siedlungsfläche. Ehemalige Hofanlagen wechseln mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern neueren Datums.

Bei den Biotopen handelt es sich in erster Linie um Siedlungsbereiche mit Hausgärten, vereinzelt mit Gehölzbestand, zwischen der vorhandenen Bebauung, die ausnahmslos anthropogen stark geprägt sind. Zwei größere Rasenflächen (1.350 m² + 1.500 m²) mit wenigen Gehölzen stellen unversiegelte Bereiche dar (nordöstlich der VR Bank Fulda/DRK an der Munkenstraße und nördlich der Munkenstraße 7). Alle anderen Grundstücke weisen neben der Versiegelung durch Gebäude einen hohen versiegelten Anteil für Verkehrsflächen auf.

Bei den vorkommenden Tierarten handelt es sich um das typische Arteninventar von Hausgärten im besiedelten Bereich, die wenig störanfällig, weit verbreitet und häufig sind. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Plangebiet sind nicht gegeben (Landschaftsplan

2016). Naturbelassene Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet.

Etwa 50 m östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich Frischwiesen/-weiden mit Gebüsch/ Hecke/ vereinzelt Bäumen – heimisch, standortgerecht -, die als Kompensationsflächen dargestellt sind (Landschaftsplan 2016, Karte 1 Schutzgebiete und Kompensationsflächen). Diese werden zum Biotoptyp Grünland gezählt und in der Bewertung zur Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als mittel eingestuft. Diese Kompensationsflächen, die sich bis zur Weihecke nach Osten hinziehen, werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die potenziell natürliche Vegetation im Bebauungsgebiet ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (Landschaftsplan 2016)

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im B-Plangebiet. In unmittelbarer Nähe auf dem nördlich angrenzenden Gelände des Eichenzeller Schlösschen befindet sich das Naturdenkmal „Linde am Schlösschen“. Diese wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Für die Anlage der Quartiersgarage wird eine derzeit als Hausgarten genutzte Rasenfläche mit einigen Gehölzen und einem Gemüsebeet beansprucht. Die dort vorkommenden Biotope und Arten gehen verloren. Es handelt sich jedoch nicht um besonders wertvolle Biotope.

Der Bebauungsplan sieht sowohl eine Bebauung als auch eine Schaffung von Grünflächen vor. Innerhalb der Mischgebiete sind mindestens 50% der nicht versiegelten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ferner sind heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Für ca. 370 m² wird eine Eingrünung der nördlichen Grundstücke von der Wilhelmstraße zur Quartiersgarage festgelegt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen. Im Weiteren sind die Gehölze auf Höhlen und Spalten durch eine fachkundige Person zu kontrollieren, um keine Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln zu beeinträchtigen. Bei entsprechenden Funden sind künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen für Höhlenbewohner bereitzustellen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten, Biotopen und der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden im Planungsgebiet setzt sich aus drei verschiedenen Bodenarten zusammen. Mittig des Gebietes handelt es sich um staubsandigen Lehm, östlich dazu angrenzend anlehmiger und lehmiger Sand; stellenweise staubsandiger Lehm und westlich dazu angrenzend meist feinsandiger Lehm, seltener Sand und Kies, z.T. anmoorig (Landschaftsplan 2016). Bodendenkmäler sind nicht betroffen (Landschaftsplan 2016).

Im Bebauungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. In ca. 1-2 Kilometern Entfernung liegt die bereits gesicherte ehemalige Mülldeponie Eichenzell-Löschenrod sowie im Gewerbegebiet Welkers südöstlich von Eichenzell eine rekultivierte Deponie (Landschaftsplan 2016).

Das Plangebiet ist durch die Versiegelung/Bebauung als vorbelastet einzustufen. Natürliche Böden kommen kaum vor.

Entsprechend der Bodenschutzklausel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1a Abs. 1 BauGB), ist aus Sicht des Bodenschutzes eher eine Nachverdichtung als Bodenschutzmaßnahme gefordert. Das Ausnutzen der gesetzlichen Obergrenze zur Bebauungsdichte, wie in Teilen des Mischgebietes vorgesehen, führt zwar zu einer potenziell höheren Versiegelungsdichte innerhalb des Bebauungsplangebiets, kann den Flächenverbrauch und die Versiegelungsraten für Neuausweisungen z.B. im Außenbereich jedoch reduzieren. Versiegelungen stellen im Sinne des Naturschutzrechtes einen Eingriff dar. Im Zuge des Baus

der Quartiersgarage wird bislang unversiegelter Boden versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dadurch verloren.

Damit die natürliche Funktion des Bodens erhalten bleibt und das Niederschlagswasser versickern kann, werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen für Stellplatzanlagen und Wege festgesetzt.

Muss anfallender Boden abgetragen werden, ist dieser abzufahren und sachgerecht zu verwerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Der Großteil der Fläche ist mit Straßen und Gebäuden stark versiegelt, die dazwischenliegenden Gärten und Grünanlagen sind unversiegelt, in ihrer Ausdehnung jedoch von den sie umgebenden Strukturen beschränkt.

Um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, ist vorrangig eine innerörtliche Nutzung von Baulücken und/oder ehemaligen Nutzungsstandorten geboten. Dieses trifft für den Bebauungsplan zu. Vorhandene Infrastrukturen wie Straßen können genutzt und müssen nicht zusätzlich gebaut werden. Lediglich Zuwegungen und Wege müssen für eine Wohnverdichtung vorgesehen werden. Damit wird den Grundsätzen des flächensparenden Bauens entsprochen und der Flächenverbrauch verringert. Eine Ausnahme bildet die unversiegelte Gartenfläche im östlichen Teil, die mit einer Quartiersgarage beplant ist. Hier werden etwa 900 m² Rasenfläche versiegelt.

Der Versiegelungsgrad wird an die bestehende Bebauung angepasst. Die GRZ wird für zwei Teilflächen auf 0,4 und für fünf weitere Teilflächen auf 0,6 festgesetzt. Dieses trägt einem Einfügen an die angrenzende und vorhandene Bebauung Rechnung.

Durch bereits bestehende Bodenstörungen infolge von Versiegelung, Verdichtung und anderen Bodenbearbeitungen ist die Bodenentwicklung stark eingeschränkt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu weiteren Bodenstörungen führen, insgesamt bleibt das Bodenentwicklungspotenzial jedoch überwiegend unverändert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird vom Höllengrundgraben in Ost-West-Richtung durchflossen. Er ist teilweise verrohrt und als Gewässer gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) mit der Zustandsklasse 7 (vollständig verändert) eingestuft. Die Verrohrung beginnt direkt an der B-Plangrenze im Osten und verläuft auf einer Länge von etwa 180 m unterirdisch, auch unterhalb der Wilhelmstraße.



Foto 1: Beginn der Verrohrung des Höllengrundbaches am östlichen Rand des B-Plan Gebietes, Blickrichtung Westen, im Hintergrund die Wilhelmstraße

Der nicht verrohrte Teil des Grabens beginnt direkt zwischen zwei Gebäuden, wird dann unter die Gersfelder Straße geführt und mündet westlich außerhalb des Plangebiets in den Mühlgraben, der ein Nebengewässer der Fulda darstellt.



Foto 2: Der unverrohrte Höllengrundgraben von der Gersfelder Straße aus nach Osten blickend

Zur Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustandes wäre eine Öffnung und naturnahe Herstellung des Höllengrundgrabens gemäß der WRRL geboten. Eine nachträgliche Öffnung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Tiefenlage des Baches nicht möglich. Laut § 23 des Hessischen Wassergesetzes ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich zu berücksichtigen. Auch ein nachträglicher Randstreifen entlang des offenen Gewässers würde in die vorhandene Bebauung eingreifen und kann nicht realisiert werden.

Das Überschwemmungsgebiet der Fulda ist nicht betroffen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2021). Wasserschutzgebiete werden ebenfalls nicht betroffen.

Das Grundwasserneubildungspotenzial im Plangebiet ist mit Werten bis 150 mm/Jahr gering. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als gering bis mittel eingeschätzt (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2020). Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt aktuell über Kanäle in den öffentlichen Straßen, die auch im Zuge der Erweiterung einen sachgerechten Umgang mit Abwasser darstellt.

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen für Stellplatzanlagen und Wege gewährleistet das dauerhafte Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund. Als weitere Möglichkeit, das Abfließen von Niederschlagswasser zu reduzieren, wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Dachflächenbegrünung, die ebenfalls das Abfließen von Regenwasser reduziert, ist zulässig, wird jedoch nicht vorgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.7 Schutzgut Klima und Luftqualität

Die Gemeinde Eichenzell weist ein mildes Klima mit Jahresmitteltemperaturen um 8 °C und mittleren Niederschlägen zwischen 600-700 mm/a auf (Regierungspräsidium Kassel 2000). Im Plangebiet herrscht lokal ein städtisches Klima vor, welches sich durch Wärmeinseln sowie niedrige Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit auszeichnet.

Die unversiegelten Flächen besitzen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet eine Ausgleichsfunktion für die versiegelten Siedlungsflächen. Die außerhalb des Plangebietes östlich gelegenen Grünflächen entlang des Höllengrundgrabens dienen aufgrund der vorherrschenden Windrichtung in erster Linie nicht als Frischluftschneise (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2017).

Durch die Nachverdichtung und die Anlage der Quartiersgarage werden unversiegelte Flächen beansprucht und überplant. Deren mikroklimatische Funktionen gehen verloren. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen können durch geringere Grundflächenzahlen als gesetzlich erlaubt und die Festsetzung einer Randeingrünung im Nordosten des B-Plangebietes sowie Fassadenbegrünungen teilweise ausgeglichen werden. Eine Minimierung der Eingriffe wird durch die Festsetzung, dass mindestens 50 % der nicht versiegelten Flächen als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten sind und je 200 m² dieser Flächen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, erreicht. Dieser festgesetzte Grünanteil wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima aus, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des historischen Ortskerns Eichenzells, der durch eine größtenteils geschlossene Bebauung mit Einzel- und Mehrparteienhäusern sowie angrenzenden Gärten geprägt ist. Östlich der Wilhelmstraße befindet sich mehrheitlich eine neuere Bebauung, westlich der Wilhelmstraße sind noch unregelmäßige Relikte von alten Hofanlagen erkennbar, die aktuell der Wohnnutzung dienen bzw. nicht mehr genutzt werden.

Die Gersfelder Straße (L3307) besitzt eine bedeutende Funktion als Direktverbindung zur südlich von Eichenzell verlaufenden A 66 und wird stark frequentiert.

Der Bebauungsplan setzt Beschränkungen der Geschosshöhe, Höhe, Bauweise und der zu verwendenden Materialien und Farbtöne fest. Dadurch soll eine Integration in das bestehende Ortsbild erreicht und das Gesamtbild störende Strukturen vermieden werden.

Die Quartiersgarage soll durch eine Randeingrünung besser in das Ortsbild integriert werden. Ein Pflanzgebot der Grünflächen verbessert insgesamt die Gliederung und Strukturierung im Ortskern. Zudem soll als Außenwandmaterial Holz zum Einsatz kommen.

3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich drei Baudenkmale (Turmstraße 8, 10, 14), weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt. Nordwestlich des B-Plangebiets grenzt das denkmalgeschützte Eichenzeller Schlösschen mit der dort ansässigen Verwaltung an.

Für ein Baudenkmal (Turmstraße 14) wird die Entlassung aus der Liste der Baudenkmale angestrebt. Den beiden anderen Baudenkmalen werden jeweils gebäudebezogene Baufelder mit 5 m Abstand zu benachbarten Baufeldern festgesetzt, um Anbauten zu verhindern. Durch den Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen der Baudenkmale zu erwarten.

3.10 Nutzung von erneuerbarer Energie, effiziente, sparsame Nutzung

Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebietes mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen. Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien wird bei der Neuerrichtung von Gebäuden durch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes gewährleistet.

3.11 Umgang mit Abfällen

Mit dem Bebauungsplan werden Baumaßnahmen ermöglicht. Unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Bestimmungen der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf sind wesentliche umweltbezogene Auswirkungen nicht zu erwarten.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, eine Gefahrenlage auch hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser ist nicht zu erwarten.

3.12 Wechselwirkungen, kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Bodenhaushalt durch eine Flächeninanspruchnahme und Umgestaltung der Flächen mit der Folge der potenziellen Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf den Menschen, auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume, auf das lokale Klima sowie auf die Landschaft ausgelöst. Über die bereits zu den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus sind die Beeinträchtigungen von geringer Bedeutung und nicht erkennbar. Planungen in der Umgebung des Plangebietes, die kumulative Auswirkungen ergeben können, sind nicht bekannt.

4. Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Entwicklung des Siedlungsgebietes im Ortskern Eichenzells gefördert werden. Dabei soll durch Nachverdichtung die bisherige Flächennutzung optimiert und die verkehrliche Situation im Kernstadtbereich durch die Anlage einer Quartiersgarage verbessert werden. Zur Einbindung in das bestehende Ortsbild werden Bauweise, zu verwendendes Baumaterial und Farbspektren sowie landschaftsgerechte

Begrünungen festgesetzt.

Durch die Anlage der Quartiersgarage und die angestrebte Nachverdichtung werden Biotope überplant und bislang unversiegelte Böden versiegelt. Deren klimatische Ausgleichsfunktion gehen verloren.

Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden durch eine in Teilen geringe Grundflächenzahl, eine anteilige Begrünung der Freiflächen und die festgesetzten Eingrünungen ausgeglichen. Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beschriebenen Grundsatz, „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umzugehen“ wird mit der geplanten Nachverdichtung Rechnung getragen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen werden die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung, genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Der durch seinen verrohrten Zustand anthropogen stark geprägte Höllengrundgraben wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Eine nach WRRL geforderte ökologische Aufwertung kann aufgrund der beengten Verhältnisse, der Tiefenlage und einer erforderlichen Flächennutzung als Zuwegung zur Quartiersgarage nicht realisiert werden. Zukünftig könnte diese Zuwegung für eine Wegeverbindung in östlicher Richtung entlang des Höllengrundgrabens genutzt werden, um der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft am Bach weiter Rechnung zu tragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ortskern“ sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von geeigneten Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5. Quellen

LANDSCHAFTSPLAN der Gemeinde Eichenzell. Erläuterungsbericht. Planungsbüro Herget (2016).

GEMEINDE EICHENZELL: Flächennutzungsplan. Hrsg.: Wienröder Stadt Land Regional. Eichenzell 2020.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE: Umgebungslärmkartierung – Straßenlärm PLUS. Lärmviewer Hessen. Wiesbaden (2017).

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE: Überschwemmungsgebiete Hessen. Geoportal Hessen der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Wiesbaden (2021).

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL: Regionalplan Nordhessen 2009.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL: Landschaftsrahmenplan 2000.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL: Landesentwicklungsplan Nordhessen, 3. Änderung 2018.

VALUSSI PROJEKTBERATUNG GMBH: Finanzierungs- und Umsetzungskonzept für eine Quartiersgarage im Kernort Eichenzell. Weilrod im Taunus (2020)