

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- SO** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, z.B. "Handel und Gewerbe" (§ 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. H = max. Gebäudehöhe (Attika- / Firsthöhe) der baulichen Anlagen als Höchstmaß ü.NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Grünflächen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes und der Osthesse, inklusive Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baufeldes
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Kartengrundlage
 Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

Stellplatzsatzung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Gestaltungssatzung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Kampfmittel
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

Versickerung von Oberflächenwasser
 Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

Barrierefreiheit
 Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Alltlasten
 Im Alltlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Altstandorte erfasst:

ALTS-Nr.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.017-001.246	Herstellung LKW-Ladebühnen, Kfz.-Werkstatt	Rangstraße 35
631.009.017-001.259	Seifenfabrik	Rangstraße 37
631.009.017-001.214	Tapeten-Teppichboden GHH	Rangstraße 39

Da eine umwelttechnische Bewertung über Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechende Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung der bezeichneten Grundstücke durchzuführen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 - SO1 (§ 11 BauNVO)
 Im Sondergebiet SO1 sind als Einzelhandelsnutzung ausschließlich Lebensmittelnaheversorger mit einer **max. Gesamtläche von 980 m² VKF** zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 - SO2 (§ 11 BauNVO)
 Im Sondergebiet SO2 sind als Einzelhandelsnutzung ausschließlich nahversorgungsrelevante Ergänzungsangebote zum vorhandenen Nahversorger gemäß Sortimentsliste mit einer **max. VKF von insgesamt 950 m²** zulässig.

Als Ausnahme sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 - SO3 (§ 11 BauNVO)
 Im Sondergebiet SO3 sind als Einzelhandelsnutzung ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste mit einer **max. VKF von 2.000 m²** zulässig.

Als Ausnahme sind Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser zulässig.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEa (§ 8 BauNVO)
 Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandel und Großhandel, der sich auch an Endverbraucher richtet, ist nicht zulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz-Handel, Reifenhandel sowie Maschinen und Großwerkzeuge zugelassen werden. Des Weiteren können Verkaufsflächen und Ausstellungsflächen zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener Erzeugnisse sowie von Erzeugnissen zur Weiterverarbeitung bzw. Installation dienen und davon keine wesentlich störenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Verkaufsfläche darf bei zentrenrelevanten Erzeugnissen gemäß Sortimentsliste max. 10 % der Bruttogeschossfläche pro Betrieb betragen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmeweise zulässigen Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen
 In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Attika- bzw. Firsthöhe H durch Eintragung in den Bebauungsplan als NN-Höhen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Sie sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Terrassen
 Eine Überschreitung des Baufensters durch Terrassen ist im SO2 bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1 Schutz und Erhalt von Einzelbäumen
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Anzupflanzende Bäume
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu setzen. Sie sind sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5. Immissionsschutz

5.1 Schalleistungspegel
 Im Bereich des GE-Gebietes sind an baulichen und sonstigen technischen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, dass ein Schalleistungspegel von tags 52 dB (A)/qm und nachts 42 dB (A)/qm nicht überschritten wird. Darüber hinaus sind bodennahe Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) zu vermeiden. Entsprechende Ableitbedingungen sind zu schaffen (Ableitung über Immissionsniveau).

Sortimentsliste	
nicht-zentrenrelevant (SO 3)	
Möbel, Küchen	
Bodenbeläge, Teppiche	
Elektrogeräte	
Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte	
nahversorgungsrelevant (SO 2)	
Lebensmittel	
Getränke	
Drogerie- und Kosmetikartikel	
Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	
Zeitungen, Zeitschriften	
Pharmazeutischer Bedarf	
Schnittblumen	
Sonstige Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente auf insgesamt max. 10 % pro Betrieb zu begrenzen.	

zentrenrelevante Erzeugnisse (GEa)	
Bekleidung, Wäsche, Babybekleidung	
Lederwaren/Koffer, Schuhe	
Hausrat/Haushaltswaren	
Glas, Porzellan, Keramik	
Geschenkartikel, Wohnaccessoires	
Foto, Film, Optik, Akustik	
Uhren, Schmuck, Silberwaren	
Sportkleinartikel, -schuhe und -bekleidung	
Bücher	
Papier, Schreibwaren, Basteln	
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrokleingeräte	
Telekommunikation	
Träger, Software	
Spielwaren	
Baby- und Kinderartikel	
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
Angeln, Reitsport	
Parfümerieartikel	
Sanitätswaren	

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 16.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, 28.03.2023
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. (Siegel)
 Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 16.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 28.12.2022 bis 30.01.2023 öffentlich ausliegen.

Fulda, 28.03.2023
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. (Siegel)
 Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

Fulda, 28.03.2023
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. (Siegel)
 Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ in ihrer Sitzung am 27.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, 28.03.2023
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. (Siegel)
 Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

Fulda, 04.04.2023
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. (Siegel)
 Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 35010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 198 "Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr."

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 "Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr." tritt der Bebauungsplan Nr. 129 "Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr." außer Kraft.

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	Bearbeitet Gezeichnet	He He
		22.02.2023 22.02.2023

**Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 198
„Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“**

Begründung



Inhalt

1.	Allgemein	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Verfahren	4
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Regionalplan	4
3.2.	Flächennutzungsplan	4
3.3.	Landschaftsplan	4
3.4.	Bebauungspläne	5
3.5.	Sonstige Satzungen	5
3.6.	Umweltverträglichkeit	5
4.	Städtebau und Baurecht	6
4.1.	Heutige Situation	6
4.2.	Erschließung und Verkehr	7
4.3.	Ver- und Entsorgung	8
4.4.	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	8
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	9
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.	Sortimentsliste	12
5.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4.	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	12
6.	Städtebaulichen Werte	13

Belange von Natur und Umwelt

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neuordnung des Gesamtareals entlang der Rangstraße unter Berücksichtigung der Leitziele des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadtregion Fulda.

In der Überplanung der Gesamtliegenschaft sollen unter Berücksichtigung bereits erteilter Befreiungen (Netto-Lebensmittelmarkt) die Gesamtverkaufsfläche gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan reduziert werden sowie Nutzungsalternativen für leerstehende Sondergebietsflächen (Elektrofachmarkt) ermöglicht werden. Um die städtebaulichen Ziele und Entwicklungen während der Überarbeitungsphase des Bebauungsplanes absichern zu können, wurde eine Veränderungssperre erlassen, welche seit dem 02.08.2022 in Kraft getreten ist.

1.2 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt und wird von der Rangstraße aus erschlossen. Im Norden wird es von dem Gelände der Firma Mehler, im Osten und Süden vermehrt von Wohnbebauung sowie im Westen von weiteren Gewerbebetrieben begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 26/24 und 26/14, Flur 16 sowie 95/7, 71/1, 70/44, 70/15, 70/14, 70/13, 70/12, 70/11, 71/12, 71/8, 71/6, 71/4, 47/13, 47/11, 47/10, Flur 18, Gemarkung Fulda und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,05 ha.

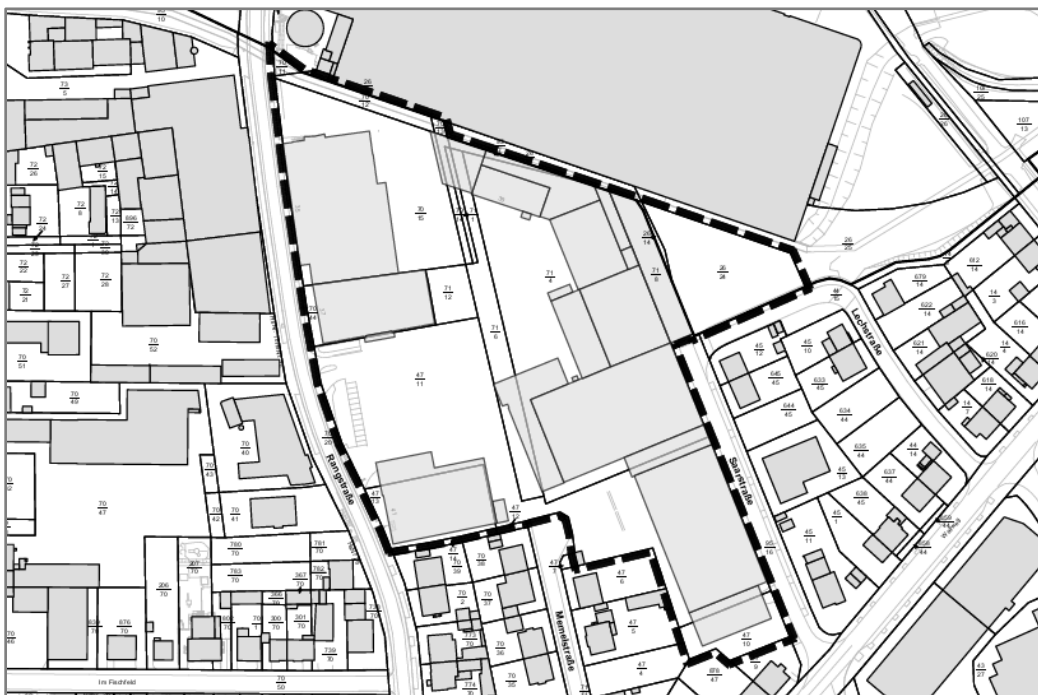


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes sowie des Geltungsbereiches

2. Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit der BauGB-Novelle vom 01.01.2007 wurde als Kernstück ein neues „beschleunigtes Verfahren“ zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eingeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss es sich bei dem Vorhaben um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handeln - dieser dient der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren muss die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 20.000 m² unterschreiten.

Die Kriterien treffen auf den Bebauungsplanentwurf der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahr 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus.

3.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Fulda aus dem Jahr 2014 ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche sowie im Norden entlang der Rangstraße als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ und im Süden als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst. Entlang der Rangstraße erweitert sich zukünftig die bestehende Sondergebietsfläche in Richtung Süden und erhält eine neue Zweckbestimmung „Handel und Gewerbe“. Das rückwärtige Gewerbegebiet bleibt unverändert.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda aus dem Jahr 2004 empfiehlt für das Plangebiet eine stärkere Durchgrünung des Siedlungsgebiets mit Einzelmaßnahmen entsprechend zu erstellender Detailplanung.

3.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ von 1991. Der bestehende Bebauungsplan weist im Norden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ ohne Verkaufsflächenbegrenzung aus. Darunterliegend setzt der Bebauungsplan entlang der Rangstraße ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe von 950 m² ohne Ausschuss zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung und Schuhe sowie im Süden ein Mischgebiet mit einer zulässigen Einzelhandelsnutzung für einen Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² VKF fest. Für das restliche Plangebiet ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ tritt der Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ außer Kraft.

3.5. Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Innerhalb des Plangebiets gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich entlang der Rangstraße innerhalb der „Randzone“ bzw. im hellgrauen Bereich der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda. Die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda gilt in diesem Bereich in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.6. Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

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

Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen.

Diese werden in Form eines Umweltsteckbriefes abgehandelt.

4. Städtebau und Baurecht

4.1. Heutige Situation

Bei dem Standort handelt es sich ursprünglich um einen Gewerbestandort der Firma Herzau & Schmitt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ in 1991 wurde an dem ursprünglichen Gewerbestandort ein erheblicher Anteil an Einzelhandel ermöglicht. Die ausgewiesenen Flächen und Sortimente entsprechen den damaligen konkreten Ansiedlungswünschen, stehen jedoch im Widerspruch zum Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadtregion Fulda aus dem Jahr 2016.

Das Plangebiet südlich der Innenstadt ist demnach als Streulage bzw. zersplitterte Lage definiert. In diesem Bereich haben sich in der Vergangenheit diffuse Einzelhandelsstrukturen etabliert, welche z.T. in Konkurrenz zur Innenstadt stehen. Daher ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eine Deckelung, Verlagerung bzw. Rückbau von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zu forcieren. Das allgemeine Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ ist, die Gesamtordnung des Areals unter Berücksichtigung der Leitziele des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadtregion Fulda.

Nach aktuell geltenden Baurecht gemäß dem Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ sind im Gewerbegebiet entlang der Rangstraße neben den zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO auch grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen mit der Ausnahme von (431) Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken, Tabakwaren; (434) Einzelhandel mit elektronischen Erzeugnissen, Haushaltsgroßgeräten, Musikinstrumenten sowie (437) Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen (Tankstellen) zulässig. Hierbei bezieht sich der Bebauungsplan auf das Verzeichnis des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Ausgabe 1979 „Systematik der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen“. Die Verkaufsfläche ist insgesamt auf max. 950 m² beschränkt.

Auch für das südlich gelegene Mischgebiet ist als Einzelhandelsnutzung ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² festgesetzt. Der damalige Tegut Lebensmittelmarkt wurde in 2016 durch den Neubau eines Nahversorgers (Netto) mit einem inzwischen gängigen größeren Flächenangebot zur Warenpräsentation ersetzt. Hierfür erteilte der Magistrat eine Befreiung zur

Überschreitung der VKF von 800 m² auf ca. 960 m², welche mit der Überplanung des Bebauungsplanes gesichert werden soll.

Das nördlich gelegene sonstige Sondergebiet ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ ohne Einschränkung einer maximalen Verkaufsfläche ausgewiesen. Nach Aufgabe des Mediamarktes wurde im Jahr 2019 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine temporäre Nutzungsänderung (Post-Zustellstützpunkt) bis 2022 erteilt. Die Nutzungsänderung wurde damals nur befristet erteilt, da anderweitig die Grundzüge der Planung berührt gewesen wären. Mittlerweile hat sich der Post-Zustellstützpunkt im rückwärtigen Gewerbegebietsriegel des Areals angesiedelt, wo er planungsrechtlich als klassischer Gewerbebetrieb auch zugehörig ist.

Der rückwärtige Gewerbegebietsriegel in zweiter Reihe ist bezüglich seiner Nutzung in drei Teilbereiche (a-b-c) untergliedert. Die Teilbereiche unterscheiden sich hinsichtlich der Geschossigkeit aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan trifft neben den grundsätzlich zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zusätzliche Aussagen zur Einzelhandelsnutzung. Für den Bereich a ist als Einzelhandel ausschließlich ein Technischer Fachhandel, Kfz-Zubehör, Kfz-Elektronik mit einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche von max. 3.500 m² zulässig. Für den darunterliegenden angrenzenden Teilbereich b ist als Einzelhandelsnutzung Großhandel zulässig. Der südliche Bereich c ist als Produktion festgesetzt.

Entgegen der Einzelhandelsfestsetzungen gemäß Bebauungsplan haben sich in der Vergangenheit z.T. zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen etabliert. Neben der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ wird vor Satzungsbeschluss parallel eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Fulda abgeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass nach Ablauf der Mietverträge die rückwärtigen Gewerbegebietsflächen zukünftig bebauungsplankonform neu belegt werden. Ein weiterer Bestandteil der Vereinbarung soll darüber hinaus die Sicherung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sein.

4.2. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird im Osten von der Saarstraße bzw. Lechstraße sowie im Westen von der Rangstraße aus erschlossen. Die Rangstraße fungiert als eine der Parallelstraßen der Haupteinfallstraße Frankfurter Straße.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Bushaltestelle „Im Fischfeld“. Dort verläuft die Buslinie 4, die über die zentrale Bushaltestellen Stadtschloss sowie ZOB von Pilgerzell bis nach Oberrode führt.

4.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen. Sofern sich eine technische Anpassung der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweist, wird dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

4.4. Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf dem Areal mehrere Altablagerungen bzw. sonstige Belastungen des Bodens bekannt.

Darunter zählen:

631.009-017-001.246

„Herstellung LKW-Ladebühnen, Kfz-Werkstatt“, Rangstraße 35

631.009-017-001.259

„Seifenfabrik“, Rangstraße 37

631.009.017-001.214

„Tapeten-Teppichboden GHH“, Rangstraße 39

Da eine umwelttechnische Bewertung über Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechende Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen einer Neubebauung der bezeichneten Grundstücke durchzuführen. Die Altlasteninformationen sind als Hinweis in den Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ übernommen worden.

Laut den der Stadt Fulda vorliegenden Informationen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher eine Kampfmittelerkundung erforderlich. In den Bereichen, in welchen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens vier Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. In den Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet liegt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ wird insgesamt neben den klassischen gewerblichen Nutzungen auch eine Vielzahl an Einzelhandelsnutzungen ermöglicht. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ ist daher, künftige Einzelhandelsnutzungen so umfangreich zu steuern, dass sich diese nur in die gemäß Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Bereiche gemäß der festgesetzten Sortimentsliste vereinzelt ansiedeln können und dadurch insgesamt die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zurückgefahren wird.

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel und Gewerbe“ erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Rangstraße und untergliedert sich in drei Bereiche:

SO1: Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ sind als Einzelhandelsnutzung ausschließlich Lebensmittelnahversorger mit einer max. Gesamtfläche von 980 m² VKF zulässig, was den bereits vorhandenen Nahversorger (Rangstraße 41) mit seiner Verkaufsfläche abbildet.

SO2: Das SO2 besitzt die Zweckbestimmung „Handel und Gewerbe“. Hier sind als Einzelhandelsnutzung ausschließlich nahversorgungsrelevante Ergänzungsangebote zum vorhandenen Nahversorger gemäß Sortimentsliste mit einer max. VKF von insgesamt 950 m² zulässig. Demnach wären als nahversorgungsrelevantes Ergänzungsangebot Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen und Zeitschriften, Pharmazeutischer Bedarf sowie Schnittblumen zulässig.

Als Ausnahmeregelung sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

SO3: Das Areal des ehemaligen Mediamarktes (Rangstraße 39) ist bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ ohne Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt. Der Bereich wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ weiterhin als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, erhält aber eine neue Zweckbestimmung als „Handel und Gewerbe“. Im SO3 sind daher als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste mit einer max. VKF von 2.000 m² zulässig. Demnach sind Möbel und Küchen, Bodenbeläge und Teppiche, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und

Zubehör sowie Sportgroßgeräte zulässig. Darüber hinaus sind als Ausnahme Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser zulässig.

Gewerbegebiet

Der rückwärtige Gewerberiegel (Rangstraße 39) in zweiter Baureihe wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Einzelhandel und Großhandel, der sich auch an Endverbraucher richtet, ist unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz-Handel, Reifenhandel sowie Maschinen und Großwerkzeuge jedoch zugelassen werden, da diese Sortimente große Flächen benötigen und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wie die Innenstadt haben. Des Weiteren können Verkaufsflächen und Ausstellungsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener Erzeugnisse sowie von Erzeugnissen zur Weiterverarbeitung bzw. Installation dienen und davon keine wesentlich störenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Verkaufsfläche darf bei zentrenrelevanten Erzeugnissen gemäß Sortimentsliste max. 10 % der Bruttogeschossfläche pro Betrieb betragen.

Die klassischen handwerklichen Gewerbebetriebe – wie bspw. Fensterbauer oder Sanitärinstallateur, welche üblicherweise eine größere Ausstellungsfläche zur Warenpräsentation benötigen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Mit der Begrenzung soll sichergestellt werden, dass Handwerksbetriebe, die mit zentrenrelevanten Produkten arbeiten - wie bspw. Schuster oder Schneider - in nur einem dem Betrieb deutlich untergeordneten Teilbereich von max. 10 % zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Unter zentrenrelevante Erzeugnisse, für die eine Flächenbegrenzung von max. 10% der Betriebsgröße gilt, fallen daher folgende Sortimente:

Zentren relevante Erzeugnisse (GEE)
Bekleidung, Wäsche, Babybekleidung
Lederwaren/Koffer, Schuhe
Hausrat/Haushaltswaren
Glas, Porzellan, Keramik
Geschenkartikel, Wohnaccessoires

Foto, Film, Optik, Akustik
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Sportkleinartikel, -schuhe und -bekleidung
Bücher
Papier, Schreibwaren, Basteln
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrokleingeräte
Telekommunikation
Tonträger, Software
Spielwaren
Baby- und Kinderartikel
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe
Angeln, Reitsport
Parfümerieartikel
Sanitätswaren

Darüber hinaus sind für das Gewerbegebiet die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass sich keine flächenintensiven Nutzungen in diesem Bereich ansiedeln, welche den Raum für potentielle Gewerbebetreibende in Anspruch nehmen. Ebenso sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie zu Konflikten mit der im Gebiet vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung führen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 gilt für die Gesamtliegenschaft im Geltungsbereich. Diese umfasst sowohl das sonstige Sondergebiet als auch das Gewerbegebiet und bildet den vorhandenen Bestand ab.

Gebäudehöhen

Im Plangebiet werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (Attika- bzw. Firsthöhe) ü.NN durch Einschrieb in den Bebauungsplan festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Sie sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

5.2. Sortimentsliste

Im Sinne einer gezielten und fokussierten Einzelhandelsentwicklung soll das Plangebiet entlang der Rangstraße perspektivisch v.a. in Bezug auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nicht weiter gestärkt werden. Der zukünftige Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ fährt daher insgesamt die Einzelhandelsnutzung gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ zurück und orientiert sich im Hinblick auf zukünftig vereinzelt Einzelhandelsnutzungen an der Sortimentsliste gemäß dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadtregion Fulda. Nicht-zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausschließlich im Bereich des zukünftig ausgewiesenen Sondergebietes mit einer jeweiligen Größenbeschränkung der Verkaufsfläche gemäß Sortimentsliste möglich.

Hierunter zählen folgende Sortimente:

Sortimentsliste	
nicht-zentrenrelevant (SO 3)	nahversorgungsrelevant (SO 2)
Möbel, Küchen	Lebensmittel
Bodenbeläge, Teppiche	Getränke
Elektrogroßgeräte	Drogerie- und Kosmetikartikel
Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
	Zeitungen, Zeitschriften
	Pharmazeutischer Bedarf
	Schnittblumen
Sonstige Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente auf insgesamt max. 10 % pro Betrieb zu begrenzen.	

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die jeweiligen Baufelder werden anhand von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Im SO2 ist eine Überschreitung des Baufensters durch Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

5.4. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden in der Neufassung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ sowohl zu erhaltene als auch neu anzupflanzende Bäume festgesetzt sowie im Zuge einer zusätzlichen Nutzungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Fulda gesichert. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bestandsbäume sind demnach zu erhalten,

sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu setzen. Sie sind sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Städtebaulichen Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	30.478 m²
davon:	
Sonstiges Sondergebiet	11.188 m ²
Gewerbegebiet	17.880 m ²
Private Grünfläche	1.410 m ²

Belange von Natur und Umwelt

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 198 „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ soll eine Fläche südlich der Kernstadt entsprechend der Leitziele des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Fulda neu geordnet werden. Für den größten Teil des Areals regelt derzeit der rechtskräftige B-Plan Nr. 129 „Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ die bauliche Nutzung in einem eng begrenzten Rahmen. Insbesondere durch Neuregelung der Art der baulichen Nutzung sollen die Möglichkeiten erweitert und alternative Verwertungsmöglichkeiten für die leerstehende SO-Fläche (Elektrofachmarkt) geschaffen werden.

Bauliche Veränderungen sind nur in geringem Umfang vorgesehen, so dass keine gravierenden Eingriffe in die Umweltmedien zu erwarten sind.

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und ist somit von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind im Zuge der vorliegenden Umweltfolgenabschätzung auch artenschutzrechtliche Belange zu betrachten, um mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Der derzeit rechtskräftige B-Plan Nr. 129 setzt im Wesentlichen folgende Nutzungen fest:

- Gewerbegebiete (GE) mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Sondergebiet (SO) mit der GRZ 0,4
- Mischgebiet (MI) mit der GRZ 0,4
- anzupflanzende, standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung
- private Grünflächen
- private Verkehrsflächen (Stellplätze und Zufahrten)

Die Flurstücke 26/14 sowie 26/24 im nordöstlichen Teil des Areals überschneiden sich aktuell mit keinem rechtskräftigen B-Plan und sind dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.

In der nachfolgenden Beschreibung der Bestandssituation wird das derzeit geltende Planungsrecht mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 129 zu Grunde gelegt.

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> Der Planbereich ist weitgehend bebaut und versiegelt und damit ohne nennenswerte Bedeutung als Lebensraum. Vorhandene Vegetationsbereiche sind kleinflächig und mit fremdländischen Ziergehölzen bepflanzt, so dass auch ihnen nur eine geringe ökologische Funktion zukommt. Lediglich die Bäume (97 Stück gemäß zeichnerischer Festsetzung des B-Plans Nr. 129) erfüllen geringe bis mittlere Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Diese sind jedoch aufgrund von Vorbelastungen (Versiegelung, Überhitzung, Verkehrsemissionen etc.) stark eingeschränkt.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Die Reduzierung des Baumbestands von 97 bisher festgesetzten Bäumen auf künftig 50 Stück führt zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensraumfunktionen. Allerdings wurden die 97 bauleitplanerisch festgesetzten Bäume nur zu einem geringen Teil umgesetzt, so dass der tatsächliche derzeitige Baumbestand mit dem im B-Plan Nsr. 198 dargestellten vergleichbar ist.</p> <p>Geologie, Boden und Fläche</p> <p><u>Bestand:</u> Aufgrund vorhandener Überbauung und Versiegelung haben die Böden ihre natürlichen Funktionen fast vollständig eingebüßt.</p> <p>Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkriegs. Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.</p> <p>Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind folgende Altstandorte erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none">• Rangstraße 35: Herstellung LKW-Ladebühnen, Kfz-Werkstatt (631.009.017-001.246)• Rangstraße 37: Seifenfabrik (631.009.017-001.259)• Rangstraße 39: Tapeten-Teppichboden GHH (631.009.017.-001.214)

	<p>Auswirkungen: Es sind keine Verschlechterungen gegenüber dem aktuellen Planungsrecht zu erwarten.</p> <p>Bei bodeneingreifenden Maßnahmen sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine umwelttechnische Bewertung sowie eine Kampfmittelerkundung durchzuführen.</p> <p>Wasser</p> <p>Bestand: Aufgrund von großflächiger Überbauung und Versiegelung leistet das Plangebiet keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung. Bei Starkregen kommt es zu großen Abflussmengen und einer entsprechenden Belastung des Vorflutersystems.</p> <p>Auswirkungen: Es sind keine Verschlechterungen gegenüber dem aktuellen Planungsrecht zu erwarten.</p> <p>Luft, Klima</p> <p>Bestand: Im Zusammenhang mit der verdichteten baulichen Umgebung kennzeichnet den stark versiegelten Planbereich eine ausgeprägte Überwärmung mit eingeschränkten Austauschbedingungen. In den Sommermonaten können hohe Strahlungstemperaturen auftreten und zu Hitzestress führen. Zudem besteht aufgrund von Hausbrand-Emissionen und umgebenden Straßen eine erhöhte lufthygienische Belastung.</p> <p>Auswirkungen: Mit der Reduzierung der Anzahl der Bäume von 97 auf 50 Stück werden die negativen lokalklimatischen Bedingungen weiter verschärft. Da die 97 festgesetzten Bäume nur zu einem geringen Teil umgesetzt wurden, kommt es gegenüber dem aktuellen Bestand jedoch zu keiner nennenswerten Verschlechterung.</p> <p>Ortsbild/Naherholung</p> <p>Bestand: Das Ortsbild ist von großformatiger Bebauung sowie weitgehender Flächenversiegelung und damit großer Naturferne geprägt. Die einzigen Grünstrukturen bilden Bäume und kleine Grünflächen mit fremdländischen Ziergehölzen.</p> <p>Auswirkungen: Die Reduzierung der Anzahl der Bäume und der damit verbundene Wegfall naturnaher Strukturen führen zu einer weiteren Verschlechterung der Ortsbildqualität.</p>
--	--

<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Kernstadt und wird gewerblich genutzt. Im Norden grenzen das Gelände der Firma Mehler, im Osten sowie Süden hauptsächlich Wohnbebauung und im Westen die Rangstraße sowie weitere Gewerbebetriebe an. Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung. <u>Auswirkungen:</u> Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Es sind keine Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG vorhanden.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet grenzt im Westen an die Rangstraße, eine mittelstark befahrene Landesstraße, von der Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen. Nach aktuellen Verkehrsdaten verkehren auf der Rangstraße werktags täglich rund 3.700 KFZ (davon 100 LKW). <u>Auswirkungen:</u> Zusätzliche Emissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstofffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). Landschaftsplan, Maßnahmenplan (2004): Empfehlung einer stärkeren Durchgrünung des Siedlungsgebiets.</p>
<p>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</p>	
<p>Aufgrund umfangreicher Bestands-Bebauung und -Versiegelung sind die Umweltmedien stark vorbelastet. Weitere Einschränkungen resultieren u.a. aus dem umgebenden Umfeld mit Emissionen aus Hausbrand und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe).</p>	

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
<p>Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Erhalt von Bäumen, • Anpflanzung von Bäumen.
Alternativenprüfung
<p>Ziel des Vorhabens ist eine Anpassung des Nutzungskonzeptes der Gesamtliegenschaft an die Ziele des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Fulda. Eine Alternativenprüfung aus Sicht der Umweltmedien ist hierfür nicht erforderlich.</p>
Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)
<p>Auch wenn das Bauvorhaben dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus nationalen und europäischen Richtlinien und Gesetzen resultieren, im B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich lediglich von allgemein weit verbreiteten Arten (Ubiquisten) als Lebensraum genutzt wird. Mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.</p>
Gesamtbeurteilung des Vorhabens
<p>Aufgrund bestehender Bebauung und Versiegelung handelt es sich bei dem Planareal um ein stark vorbelastetes Gebiet. Bei Gegenüberstellung des aktuellen Planungsrechts mit den Festlegungen des B-Plans Nr. 198. „Neufassung Gebiet zwischen Rangstr. und Saarstr.“ ist die Reduzierung des Baumbestandes von 97 auf 50 die gravierendste Auswirkung. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen realen Verlust, weil die 97 festgesetzten Bäume zu einem großen Teil nicht gepflanzt wurden.</p> <p>Das Vorhaben ist daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen.</p>

Fulda, den 28.03.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)

Oberbürgermeister