

2. Vorkaufssatzung der Stadt Fulda

„Entwicklung Gewerbeflächen Künzeller Str. - Standort Fulda Reifen und Umfeld“

Begründung



Inhalt

1.	Anlass und stadtplanerisches Ziel	3
2.	Historie und heutige Situation	4
3.	Geltungsbereich	4
4.	Geltendes Planungsrecht	5
5.	Städtebauliche Maßnahmen	5

1. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung

Die Stadt Fulda als Oberzentrum mit ihren rund 70.000 Einwohnern stellt sich mit der Gemeinde Petersberg und der Gemeinde Künzell als zusammenhängender Agglomerationsraum dar, welcher in der Summe rund 112.000 Einwohner fasst. Für Ostthessen ist Fulda damit das wirtschaftliche, wie auch gesellschaftliche und soziale Zentrum des Landkreises und darüber hinaus. Die Stadt selbst ist somit ein Anker in Verwaltung, Handel und Gewerbe für ein Einzugsgebiet von rund 300.000 Einwohnern. Der vom Mittelstand geprägte Wirtschaftsstandort zeichnet sich insbesondere durch einen innovativen und breit aufgestellten Branchenmix aus. In und um Fulda gibt es familiengeführte mittelständische Unternehmen ebenso wie international tätige Konzerne, innovative Start-ups und traditionelle Handwerksbetriebe.

Im Rahmen dieser zentralisierten Stellung, in welcher die nächsten benachbarten Großstädte über 100 km entfernt liegen, besteht ein hoher Bedarf an Flächen sowohl für Misch- und Wohnbaugrundstücken als auch für Gewerbegrundstücken.

Eine 2019 erstellte Gewerbegebietsentwicklungsplanung kommt für die Stadt Fulda auf einen Nettogewerbeflächenbedarf von rd. 50 ha bis 2030, dem kein entsprechendes Flächenangebot gegenübersteht. Um der aktuellen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden, ist die Mobilisierung von Baulandreserven notwendig.

Die zeitnahe Aktivierung leergefallender Gewerbeflächen dient auch dazu, die Flächenneuanspruchnahme durch Neuausweisung von Gewerbegebieten auf Grün- und Ackerland im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Schließung des Standorts Fulda Reifen bis Ende 2025 und der geplanten Veräußerung der Immobilien und Grundstücke verliert Fulda über 1.000 Arbeitsplätze und ein Fabrikgelände von rd. 17 ha fällt brach. Eine zeitnahe Neuansiedlung von Gewerbebetrieben mit neuem Arbeitsplatzangebot liegt vor dem Hintergrund der knappen Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken und der Bedeutung der Arbeitsplätze für die Stadt und Stadtregion Fulda in besonderem städtischen Interesse.

Die vorliegende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB ermöglicht der Stadt Fulda den Ankauf, die Neuordnung, Parzellierung und Verbesserung der Erschließung des Areals für den Weiterverkauf an Gewerbetreibende. Nach § 27a BauGB besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritter ausübt, wenn dieser sich verpflichtet die bezweckte Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist zu realisieren und er hierzu in der Lage ist.

Ein Zwischenerwerb durch Immobiliengesellschaften zur Kapitalanlage und Spekulation ohne konkrete Ansiedlungsinteressenten und klar definierte zeitlich Entwicklungsabsichten soll mit der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht abgewendet werden können.

Der Bahnhof Fulda ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt des Eisenbahnnetzes Deutschlands an der Bahnstrecke Frankfurt-Göttingen sowie an der Schnellfahrstrecke Hannover-Würzburg. Im Bahnhof endet zudem die aus Westen kommende Vogelsbergbahn von Gießen und die Bahnstrecke Bronnzell-Gersfeld zweigt südlich des Bahnhofs von der Strecke Frankfurt-Göttingen ab. Die Grundstücke mit Gleisanschluss an die Bahntrasse bieten damit auch besonderes Potential für Ansiedlungen die im nationalen Sicherheitsinteresse liegen.

Vor diesem Hintergrund liegt es im direkten Interesse der Stadt, die gewerblichen Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung, die verkauft werden sollen, in ihr Eigentum zu bringen oder das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten auszuüben, der sich verpflichtet die weitere gewerbliche Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist zu realisieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbestandorts voranzubringen sowie nach Erfordernis Defizite bei der öffentlichen Erschließung des großen ungegliederten Firmenareals zu beheben.

2. Historie und heutige Situation

Das Unternehmen Gummiwerke Fulda wurde 1900 gegründet und stellte zunächst Fahrradreifen her. Mit dem Aufkommen des Automobils verschob sich die Produktion auf Autoreifen. 1962 übernahm die amerikanische Goodyear Tire & Rubber Company das Werk und baute den Produktionsstandort für Reifen bis in die 90er Jahre kontinuierlich weiter aus.

Das Gelände ist überwiegend bebaut bis auf einen rd. 8.000 m² großen Werksparkplatz Am Kleegarten Ecke Michael-Henkel-Straße. Die Bebauung des Geländes ist entsprechend der langen Entwicklungsgeschichte des Standorts sehr heterogen mit einer Erschließung, die allein auf die Erfordernisse einer internen Werkerschließung ausgelegt ist. Die bestehende Erschließungssituation ist für eine Neuansiedlung unterschiedlicher Gewerbetreibender nicht adäquat.

Die Gebäude sind aus unterschiedlichen Epochen und haben ihrer Funktion entsprechend unterschiedliche Volumina; neben Verwaltungs- und Laborgebäuden finden sich großformatige Produktions- und Lagerhallen sowie an der Max-Reger-Str. eine zur Versammlungsstätte für religiöse Zwecke umgebaute ehemalige Gewerbeimmobilie. Die Grundstücke sind fast vollständig versiegelt und es sind erhebliche Altlasten zu erwarten.

Das Gelände ist Teil des Stadtbezirks Ostend. Mit Ausnahme der Bahntrasse, die westlich an das Werksgelände anschließt, finden sich im Anschluss überwiegend dreigeschossige Wohnhäuser, die durch Quartiersstraßen vom Werksgelände getrennt sind.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung liegt im südöstlichen Bereich der Kernstadt, dem Ostend. Westlich an den Geltungsbereich grenzt eine Hauptbahntrasse an, südwestlich bildet die Künzeller Straße den Gebietsabschluss. Im Norden, Osten und Südosten begrenzen die Straßen Am Jagdstein, Am Kleegarten, Michael-Henkel-Straße und die Max-Reger-Straße das Gebiet.

Das Satzungsgebiet umfasst das gesamte Werksgelände Goodyear mit einer Fläche von 171.356 m² sowie die Liegenschaften der DITIB-Gemeinde an der Max-Reger-Straße mit einer Fläche von 3.280 m².

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung beträgt damit rd. 17,5 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist in einer Karte dargestellt, die Flurstücksnummern werden benannt. Die Karte und Auflistung der Flurstücksnummern sind Bestandteil der Vorkaufssatzung.

4. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung als gewerbliche Baufläche dar, die ersten Bauzeilen der angrenzenden Straßenzüge sind als Mischgebiet ausgewiesen.

Städtebauliche Satzungen

Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ist ganz überwiegend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich die zur Arrondierung der Gebietskulisse einbezogenen Grundstücke der DITIB-Gemeinde liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Max-Reger-Straße“, der die Grundstücke in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet festsetzt. Weitere Bebauungspläne oder sonstige städtebaulichen Satzungen liegen im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung nicht vor.

Eine Neuordnung des Geländes mit Aufteilung der Grundstücke für eine kleinteiligerer gewerbliche Nachnutzung erfordert voraussichtlich Baurechtschaffung über Bauleitplanung, zum Einen als Rechtsgrundlage für die Umsetzung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsstraßen als auch zur Ordnung einer möglichen Neubebauung. Das Werksgebiet ist zu großräumig und heterogen bebaut als dass das Umfeld eine eindeutige, geordnete Struktur aufweist, die eine Beurteilung der Zulässigkeit nach Art und Maß des näheren Umfeldes für die zum Großteil unbeplanten Grundstücke nach § 34 BauGB zulässt. Damit besteht bei einer baulichen Neuordnung und Neuparzellierung des Werksgebietes zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zur möglichen baulichen Entwicklung des Werksgebietes wurde in 2008 im Auftrag der Stadt eine städtebauliche Entwicklungspotentialstudie erstellt, in der Potentiale zur Entwicklung der erhaltenswerten Bausubstanz aufgezeigt werden. Eins der Gebäude stand bereits bei Erstellung der Potentialstudie unter Denkmalschutz, mittlerweile wurden drei weitere Werksgebäude vom Landesamt für Denkmalpflege als Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG nachinventarisiert und damit gleichfalls unter Schutz gestellt.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt Fulda beabsichtigt auf dem Werksgebiet Goodyear und anschließenden Arrondierungsflächen städtebauliche Maßnahmen durchzuführen.

Mit dem Erlass der besonderen Vorkaufssatzung soll die zügige Umsetzung der folgenden zuvor erläuterten städtebaulichen Ziele der Stadt gesichert werden:

- Neuansiedlung Verarbeitenden Gewerbes mit einer möglichst hohen Anzahl an Beschäftigten
- Förderung von Handwerksbetrieben
- Ansiedlung Klein- und mittelständische Betriebe
- Unterbringung von Nutzungen im Interesse der nationalen Sicherheit
- Bauliche Entwicklung erhaltenswerter Bausubstanz
- Nachverdichtung der baulichen Nutzung auf dem bestehenden Betriebsareal

- Notwendige Erschließungsflächen für eine Binnenerschließung des Gebiets
- Baurechtschaffung über Bauleitplanung zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele soll für das Werksgelände Goodyear und arrondierender Randgrundstücke eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB erlassen werden. Da die Stadt Fulda beabsichtigt, auf den Flurstücken im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Entwicklung Gewerbeflächen Künzeller Str. - Standort Fulda Reifen und Umfeld“ städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sie an diesen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht geltend machen.

Fulda, 02. Juli 2025

Der Magistrat der Stadt Fulda

Siegel

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

(veröffentlicht am Dienstag, 08. Juli 2025)