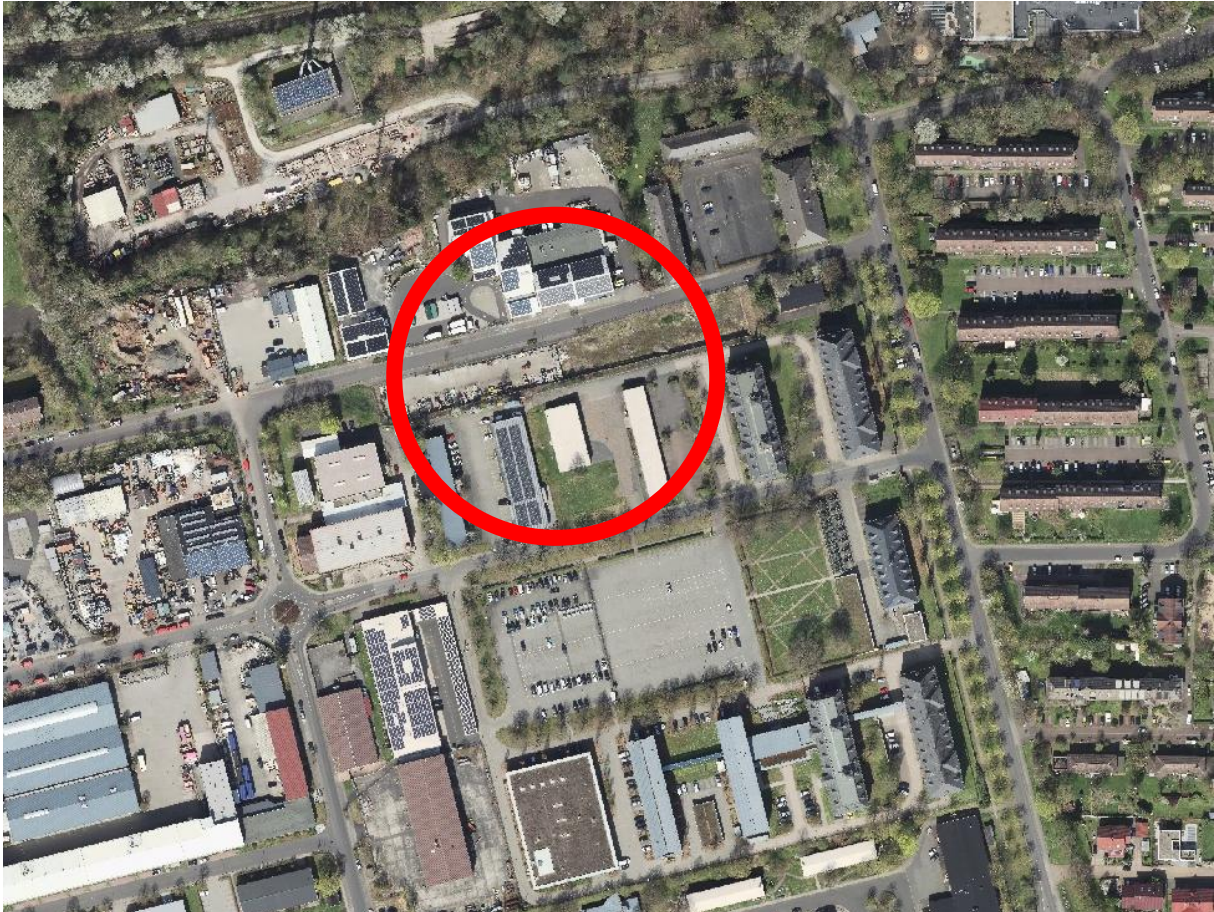


## 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“



Begründung  
- Entwurfsstand Dezember 2025 -



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen, Planungsanlass und Planungsziel .....	5
2	Abgrenzung des Planungsgebietes .....	5
3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
4	Verfahren .....	6
5	Städtebauliches Konzept .....	6
6	Textliche Festsetzungen .....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3	Erschließung .....	7
6.4	Ver- und Entsorgung .....	7
6.5	Abwasser, Schmutz- und Oberflächenwasser .....	7
6.6	Trinkwasserversorgung .....	7
6.7	Schutz, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen .....	8
7	Belange von Natur und Umwelt .....	8
8	Immissionen .....	8
9	Bodenordnung .....	8
10	Umweltsteckbrief .....	9



## **1 Vorbemerkungen, Planungsanlass und Planungsziel**

Die beabsichtigte 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 145 leitet sich aus der Notwendigkeit ab, dem Plangebiet eine größere Nutzungsvielfalt zuzuführen und somit eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das primäre Planungsziel ist die Umwandlung einer derzeit als Gewerbegebiet festgesetzten Teilfläche in ein Mischgebiet. Die restriktive Zulässigkeitsbestimmung des bestehenden Gewerbegebietes verhindert die angestrebte funktionale und soziale Durchmischung. Die Festsetzung eines Mischgebietes soll die gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes eröffnen. Diese Anpassung dient der Schaffung einer Nutzungsvielfalt und der Reaktion auf veränderte städtische und gesellschaftliche Bedarfe. Im Fokus steht dabei insbesondere die planungsrechtliche Ermöglichung der Errichtung von dringend benötigten sozialen Einrichtungen, die im reinen Gewerbegebiet nur eingeschränkt oder gar nicht zulässig wären. Die Festsetzung eines Mischgebietes schafft die planungsrechtliche Grundlage für ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbe, Dienstleistung, Verwaltung und sozialen Funktionen. Durchmischung, belebt das Gebiet und leistet einen Beitrag zu einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, städtebauliche Nutzungsmischung und Verträglichkeit.

## **2 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Fulda, Flur 7, die Flurstücke 27/192 und 27/193.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Steubenallee (Flurstück 27/197) im Osten durch das Grundstück „Steubenallee 1“ (Flurstück 26/28) und südlich durch eingeschränkte Gewerbegebietsflächen (Flurstücke 27/79, 27/80, 27/202, 27/203) begrenzt.

Das nähere Umfeld ist geprägt von meist gewerblichen und durchmischten Nutzungen. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt rd. 4480 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Regionalplan 2009 ist das geplante Areal als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fulda ist der östliche Teilbereich des Plangebietes als Mischbaufläche und der restliche Teilbereich als Gewerbefläche dargestellt. Somit entspricht die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung nur teilweise den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme im beschleunigten Verfahren handelt, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch eine heterogene Bauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Südlich grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 27/203, 27/80, 27/79 und 27/202 der Flur 7, Gemarkung Fulda. Diese Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 3) festgesetzt. Im Gegensatz zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind in diesem eingeschränkten Gebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Beschränkung gilt auch für die nördlich der Steubenallee angrenzenden Grundstücke. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet in der Nachbarschaft der westlich bestehenden Mischgebiete, in denen das Wohnen als störungsempfindliche Nutzung allgemein zulässig ist, erfolgte bewusst. Dadurch wird sichergestellt, dass die zulässigen Nutzungen im GEE 3 nur einen Störungsgrad aufweisen, der mit der angrenzenden Mischgebietsausweisung verträglich ist. Vor diesem Hintergrund löst die Festsetzung eines weiteren Mischgebietes

im Plangebiet keinen unzumutbaren Konflikt aus, der zur Einschränkung der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete führen würde. Die beabsichtigte Änderung steht somit im Einklang mit der bestehenden Nutzungsstruktur und der Abwägung der Schutzbedürfnisse. Die Ausweisung des Mischgebiets erweitert das angrenzende bestehende Mischgebiet östlich des Bebauungsplans Nr. 145.

#### **4 Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da keine neu zu versiegelnden Flächen in Anspruch genommen werden, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und so die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch erfüllt sind. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB kann abgesehen werden. Belange des Artenschutzes sind unabhängig davon zu prüfen und werden nachfolgend unter Punkt 7 "Belange von Natur und Umwelt" behandelt.

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt primär das Ziel, die Nutzungsvielfalt des Plangebietes, das bisher ausschließlich gewerblichen Zwecken diene, substanziell zu erhöhen. Hierfür ist die Umwandlung des Areals von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet vorgesehen. Diese Neufestsetzung dient der Aktivierung innerstädtischer Flächen und der Nachverdichtung, indem sie die Ansiedlung einer breiteren Palette von Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung eines Mischgebietes schafft die rechtliche Grundlage für eine funktionale Durchmischung des Quartiers, welche zur allgemeinen Belebung beitragen soll. Neben der Wohnnutzung wird die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie von sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen ermöglicht. Die geplante Änderung berührt die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht. Die verkehrliche Erschließung ist über die nördlich verlaufende „Steubenallee“ gesichert, wobei aufgrund der vorgesehenen Art der Nutzungen keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Integration der sensibleren Nutzungen (insbesondere Wohnen) in das Gewerbeumfeld unbedenklich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ trägt der Vermeidung von Nutzungskonflikten bereits Rechnung, indem die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind, wodurch ein ausreichender Schutz gewährleistet wird.

#### **6 Textliche Festsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird das Mischgebiet zulässig im Plangebiet sind Dienstleistungen, Verwaltungen, nicht störendes Gewerbe, Wohnen sowie kirchliche und soziale Einrichtungen. In den Gewerbegebieten sind diese Einrichtungen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit der Hauptnutzung zulässig. In den festgesetzten Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, um die Herausbildung eines Subzentrums in Konkurrenz zur Innenstadt zu vermeiden. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würden die Zielsetzungen der Stadtentwicklung unterlaufen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit den Sortimenten Baustoffe und Bauelemente zugelassen werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten dient dem Schutz des angestrebten Gebietscharakters und der Konfliktvermeidung. Die Verträglichkeit der geplanten Gebietsausweisung mit den angrenzenden Gewerbegebieten wird durch Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ gewährleistet. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den meisten Baugebieten gemäß den Orientierungswerten des § 17 BauNVO festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.

Um möglichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegenzuwirken, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im östlichen Bereich sind die denkmalgeschützten historischen Kasernengebäude mit Gebäudehöhen von bis zu 16 m prägend. Die festgesetzte Geschossigkeit und Gebäudehöhe orientieren sich hier nach dem Bestand.

## **6.3 Erschließung**

Das Gebiet wird über die bestehende Straßenführung der Steubenallee erschlossen und mit dem Verkehrsnetz über die Kettelerstraße verknüpft. Somit ist eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs sind Fuß- und radläufig innerhalb von 200 Metern erreichbar.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, um keine unnötigen Zwangspunkte im öffentlichen Raum zu schaffen und insbesondere eine größtmögliche Sicherheit gewährleisten zu können.

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Entsprechend den technischen und umwelttechnischen Standards der Stadt Fulda wurden Festsetzungen und Hinweise zur öffentlichen Abwasserbeseitigung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.5 Abwasser, Schmutz- und Oberflächenwasser**

Nach Aufgabe der Kaserne durch die US-Armee wurde das Kanalnetz einschließlich mehrerer Regenrückhaltebecken vom Abwasserverband Fulda übernommen und in den Folgejahren umgebaut und saniert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet überwiegend im Mischsystem. Die Regenrückhaltebecken im Plangebiet haben die Aufgabe, das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt an die weiterführende Mischwasserkanalisation abzugeben.

Die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Abwasserleitung ist nicht zulässig. Weitere Abstimmung haben mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

## **6.6 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die bestehenden Trinkwasserleitungen. Es ist von einer druck- und mengenmäßig ausreichenden Versorgung von Trink- und Brauchwasser auszugehen.

## **6.7 Schutz, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen**

Mit den Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen soll die Durchgrünung des Plangebietes mit Laubbäumen gesichert und weiterentwickelt werden. Die im Plan eingezeichneten vorhandenen Bäume sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang durch neu anzupflanzende Laubbäume zu ersetzen. In Abwägung mit den positiven Auswirkungen – die Bäume wirken als Staubfilter und luftbefeuchtend, bieten Vögeln und Insekten einen Lebensraum, verbessern das Orts- und Landschaftsbild etc. – werden bauliche Einschränkungen und der Pflegeaufwand als vertretbar eingestuft. Der zeichnerischen Darstellung entsprechend sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **7 Belange von Natur und Umwelt**

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht verbunden. Die Änderung der Baugebietskategorie führt zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme oder zusätzlichen Versiegelung und wirkt sich nur auf die Art der Nutzung und die überbaubare Grundstücksflächen aus. Auch im Hinblick auf den Artenschutz besteht kein Konfliktpotenzial, da im Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung als Siedlungsgebiet lediglich häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten sind.

## **8 Immissionen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ und die darin enthaltene spezifische Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurden die potenziellen Immissionskonflikte mit dem angrenzenden bestehenden Mischgebiet bereits in der Abwägung berücksichtigt. Dies erfolgte mit dem übergeordneten Planungsziel, das die dort ansässigen Betriebe durch geeignete, verhältnismäßige Maßnahmen die Einhaltung der Schutzpflichten für das benachbarte Mischgebiet gewährleisten müssen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 werden folglich keine neuen oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für das angrenzende Mischgebiet ausgelöst, da die bestehende Schutzwürdigkeit und die entsprechenden Pflichten des Gewerbegebietes bereits durch die ursprüngliche Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes etabliert wurden.

## **9 Bodenordnung**

Die Grundstücksverkäufe der Flurstücke 27/192 und 27/193 sind zu Gunsten der Stadt Fulda beurkundet.

## 10 Umweltsteckbrief

Die Änderung des B-Plans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Somit ist die Planung 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 dennoch angemessen zu berücksichtigen, wird im Folgenden eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind hierbei auch artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Mit der Änderung des B-Plans wird ein dreigeschossiges Mischgebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB getroffen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bestandssituation bezieht sich auf das aktuelle Planungsrecht gemäß rechtsgültigen B-Plans Nr. 145 "Gewerbepark Münsterfeld".

### Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

<p><b>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</b></p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p><u>Bestand:</u> Der rechtskräftige B-Plan Nr. 145 "Gewerbepark Münsterfeld" setzt im Änderungsbereich überwiegend Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und kleinflächig ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Ferner liegt ein schmaler Streifen der Straßenverkehrsfläche der Steubenallee innerhalb des Änderungsbereichs.</p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der umgebenden gewerblichen Nutzung kommt dem Planbereich eine geringe ökologische Bedeutung zu. Bezogen auf die Gesamtfläche beträgt der Anteil an gärtnerisch gestalteten Vegetationsflächen nur 20 %. Lediglich den anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen (insgesamt 17 Stück) kommt eine mittlere Lebensraumbedeutung zu.</p> <p>Es liegen keine Daten zu Tierarten im Plangebiet vor. Aufgrund ungünstiger Lebensraumbedingungen und bestehender Vorbelastungen sind nur allgemein verbreitete, häufige Arten zu erwarten. Hierbei stellen vor allem die Bäume potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel dar.</p> <p><u>Auswirkungen:</u></p> <p>Durch die Änderung des B-Plans kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope. Verglichen mit den bisherigen Darstellungen des B-Plans treten keine Änderungen hinsichtlich des Grads der Versiegelung und der Anzahl anzupflanzender bzw. zu erhaltender Bäume ein.</p> <p><b>Geologie und Boden</b></p> <p><u>Bestand:</u> Gemäß der aktuell festgesetzten baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (Grundflächenzahl/GRZ: 0,8) und Mischgebiet (GRZ: 0,6) besteht ein hoher Versiegelungsgrad und damit eine starke Vorbelastung des Schutzgutes Boden. Bei den unversiegelten Freiflächen ist von umgeschichteten und anthropogen veränderten Böden auszugehen.</p>
--	--

Die gesamte Konversionsfläche der ehemaligen Downs Barracks ist als Altfläche einzustufen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können.

Gemäß Kampfmittelbelastungskarte des Regierungspräsidiums Darmstadt (1995) liegt der Änderungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden.

Auswirkungen: Im Hinblick auf die künftige Flächenversiegelung sind keine Veränderungen zu erwarten. Zwar wird im geplanten Mischgebiet eine gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geringere GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die Regelungen gemäß § 19 BauNVO, kann diese jedoch bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Somit sind für das aktuelle und künftige Planungsrecht der gleiche Grad der Flächenversiegelung zu Grunde zu legen.

Hinsichtlich möglicher Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen sollte bei Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten ein Bodengutachter zu Rate gezogen werden.

### **Fläche**

Bestand: Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Ortsbild. Der Änderungsbereich hat aufgrund der umfangreichen Vorbelastungen eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter.

### **Wasser**

Bestand: Hinsichtlich der Grundwasserneubildung sind aufgrund vorhandener Versiegelungen die Ergiebigkeitsmengen erheblich reduziert.

Bezüglich möglicher Schadstoffbelastungen im Boden ist deren Stoffeintrag in den Hauptgrundwasserleiter aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht zu befürchten. Einer Versickerung schwebenden Grundwassers in tiefere Grundwasserstockwerke stehen die im Planungsraum verbreiteten Röt-Formationen mit Mächtigkeiten über 45 m entgegen.

Auswirkungen: Mit der Änderung des B-Plans sind keine negativen Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser und die Grundwasserneubildung verbunden, da es zu keinen Veränderungen des Versiegelungsgrads kommt.

### **Luft, Klima**

Bestand: Das Lokalklima lässt sich aufgrund der dichten Bebauung mit nur wenigen Freiräumen als Stadtklima mit moderater Überwärmung charakterisieren. In den Sommermonaten können hohe Strahlungstemperaturen auftreten und zu Hitzestress führen. Der Gehölzbewuchs mildert diese Negativwirkungen durch Verdunstung, Beschattung und Staubbindung.

Auswirkungen: Es kommt zu keinen Änderungen der klimarelevanten Faktoren Versiegelung und Baumbewuchs, so

	<p>dass keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten sind.</p> <p><b>Ortsbild/Naherholung</b></p> <p><u>Bestand:</u> Aufgrund der technischen Gebäude und großflächigen Versiegelungen des Konversionsgebiets besteht eine geringe Qualität des Ortsbildes. Für die Naherholung hat der Bereich keine Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Änderung des B-Plans ergibt sich im Hinblick auf die geplanten Baukörper die Chance einer qualitativ vollen städtebaulichen Entwicklung.</p>
<p><b>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte</b> (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.</p>
<p><b>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung</b> (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Der B-Plan-Änderungsbereich ist von Gewerbe- und Mischgebietsflächen umgeben und grenzt auf der Nordseite an die Straßenverkehrsfläche der Steubenallee. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Emissionsquellen, wie stark befahrene Straßen und Industriebetriebe, die der menschlichen Gesundheit abträglich sein können. Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit dem Planvorhaben wird eine stärkere Nutzungsvielfalt angestrebt, die auch die Errichtung dringend benötigter sozialer Einrichtungen ermöglicht. Unter anderem sollen Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen geschaffen werden.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b> (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.</p>
<p><b>Emissionen, Abfall und Abwasser</b> (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Der Planbereich und das benachbarte Umfeld sind aktuell als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind wesentlich störende Betriebe unzulässig, so dass dessen Störungsgrad mit den Mischgebietsflächen vereinbar ist.</p> <p>Nach Aufgabe der Kaserne durch die US-Armee wurde das Kanalnetz einschließlich mehrerer Regenrückhaltebecken vom Abwasserverband Fulda übernommen und in den Folgejahren umgebaut und saniert. Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend im Mischsystem.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Aufgrund des Ausschlusses wesentlich störender Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, sind keine gravierenden Emissionsbelastungen im Änderungsbereich zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstoffersorgungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>

<b>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</b> (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	<b>Regionalplan Nordhessen (2009):</b> Darstellung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand).  <b>Landschaftsplan, Maßnahmenplan (2004):</b> Keine Maßnahmenvorschläge für den Änderungsbereich.
<b>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</b>	
<p>Aufgrund des aktuellen Planungsrechts mit der Festsetzung als Gewerbe- und Mischgebiet ist der Änderungsbereich bzgl. der Umweltmedien stark vorbelastet. Lediglich 17 Bäume (davon 3 zu erhalten und 14 neu anzupflanzen) stellen Strukturen mit nennenswert positiven Auswirkungen auf die Umweltmedien dar.</p>	
<b>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<p>Gegenüber dem aktuellen Planungsrecht sind mit der Änderung des B-Plans keine wesentlichen Verschlechterungen verbunden. Es werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Bäumen,</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen,</li> <li>• Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis 5 Grad,</li> <li>• Fassadenbegrünung,</li> <li>• Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.</li> </ul>	
<b>Alternativenprüfung</b>	
<p>Das Vorhaben dient der Ermöglichung einer größeren Nutzungsvielfalt innerhalb des Gewerbeparks Münsterfeld. Die Auswahl eines anderen Gewerbe-Grundstücks für die Ausweisung als Mischgebiet wäre mit keinerlei Vorteilen im Hinblick auf die Umweltmedien verbunden. Zudem ist kein anderes Grundstück in städtischem Eigentum und damit für das Vorhaben verfügbar.</p>	
<b>Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)</b>	
<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-Änderungsverfahren zu berücksichtigen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung mit einer entsprechend geringen ökologischen Bedeutung, sind artenschutzrechtliche Konflikte jedoch auszuschließen.</p>	
<b>Gesamtbeurteilung des Vorhabens</b>	
<p>Mit dem Vorhaben sind keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter und Umweltmedien verbunden.</p>	