Amtliche Bekanntmachung

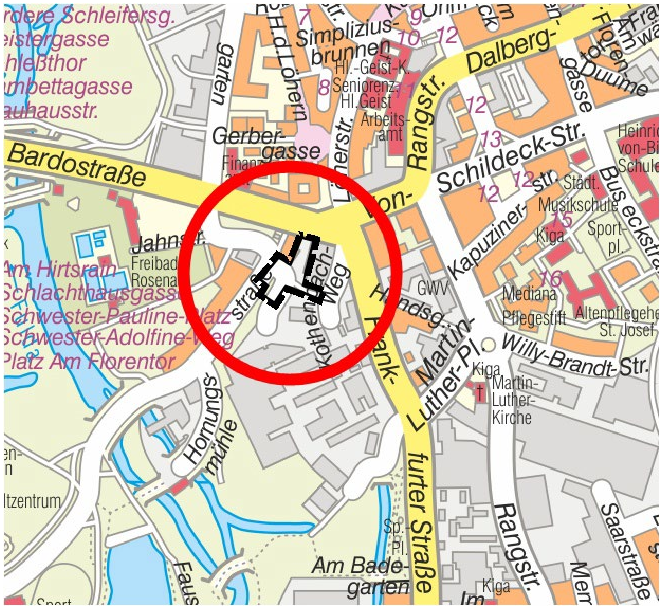
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 201 „Bardohaus" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 07.09.2026 für den Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 201 „Bardohaus" die Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.
Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 348/9, 348/18, 365/2 und Teile aus den Flurstücken 348/10, 348/19, 365/4, 366/9 und 366/10, alle in der Flur 6, Gemarkung Fulda.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,47 ha.



Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Abbildung ersichtlich:

Planungsanlass ist die verkehrliche und grundstücksbezogene Neuordnung der Flächen im Bereich zwischen der Johannisstraße und der Frankfurter Straße rund um das „Bardohaus". Die Neuordnung betrifft auch die Erschließung angrenzender Gewerbebetriebsgrundstücke, da die Erschließung noch heute über Grundstücke des Vorhabenträgers führt. Auch soll es durch die Neuordnung der Kurvenlage im Bereich der Johannisstraße zu einer besseren Verkehrsführung kommen.
Durch die Neuordnung wird eine verkehrliche Verbindung zwischen der Johannisstraße und der Frankfurter Straße geschaffen, deren Flächen in das Eigentum der Stadt Fulda übertragen werden sollen. Des Weiteren werden für die beiden Nahversorgungsmärkte im Untergeschoss des Bardohauses zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses ist möglich, da die Planung eine innerstädtische, bereits erschlossene und baulich vorgeprägte Fläche betrifft. Mit der Neuordnung der Erschließung, der Verbesserung der Verkehrssicherheit, der Sicherung der bestehenden Nahversorgung und der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient sie der Innenentwicklung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.729 m² und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Es besteht keine UVP-Pflicht, eine Natura-2000-Beeinträchtigung liegt nicht vor. Die Überplanung der bestehenden Ausgleichs- oder Pflanzfläche aus dem Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße" bleibt fachlich und vertraglich zu kompensieren.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann abgesehen werden. Für den Bereich der überplanten Ausgleichsfläche sowie den Eingriff in ein nach §30 BNatSchG i.V. m. § 25 HeNatG geschütztes Biotop wird ein gesonderter Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief dargestellt mit umweltbezogenen Angaben zu folgenden Themen:

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Geologie, Boden, Fläche sowie Wasser
- Luft, Klima sowie Ortsbild und Naherholung
- Schutzgebiete und –objekte
- Bevölkerung und menschliche Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen, Abfall und Abwasser
- Darstellungen des Landschaftsplans (2004), des Flächennutzungsplans (2014) und des Regionalplans Nordhessen (2009)

Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB findet statt in der Zeit vom

15.10.2026 bis 16.11.2026.

Während dieser Zeit werden der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltsteckbrief, der Landschaftspflegerische Begleitplan mit Erläuterungsbericht und das Faunistische Gutachten im Internet veröffentlicht, zusätzlich beim Magistrat der Stadt Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Bürgerbüro, zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Donnerstag	von 08:00–18:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00–12:00 Uhr
Freitag	von 08:00–15:00 Uhr
und Samstag	von 09:00–12:00 Uhr,

sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt.

Alle Unterlagen sind während der Veröffentlichungsfrist im Internet unter
http://www.bauen-fulda-stadt.de
einsehbar. Wir bitten, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Ein entsprechender Verweis auf diese Seite erfolgt auch im Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/d-f

Mit der Durchführung des Verfahrens wurde gemäß § 4 b BauGB das Planungsbüro Becker beauftragt.
Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können während der Veröffentlichungsfrist elektronisch an arch.becker@gmx.de übermittelt werden bzw. schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Servicezeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Gebäude: Am Rosengarten 25 – vorgebracht werden:

Montag bis Donnerstag:	9:00 – 12:30 Uhr und 14:00 – 15:30 Uhr,
Freitag:	9:00 – 13:00 Uhr.

Weitere Informationen zum Verfahrensablauf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erhalten Sie vom beauftragten Planungsbüro Becker oder den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung. Um vorherige Terminvereinbarung bei dem zuständigen Sachbearbeiter unter der Telefonnummer 0661/102-1619 oder im Sekretariat unter 0661/102-1611 wird gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 3 (2) Satz 4 in Verbindung mit § 4a (5) BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden personenbezogene Daten verarbeitet. Informationen zur Datenverarbeitung finden Sie unter: **www.fulda.de/datenschutz**

Fulda, 07.10.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Daniel Schreiner

Stadtbaurat