# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 201 „Bardohaus“

## Begründung mit Umweltsteckbrief

Entwurf vom Mai 2026

Bearbeitung durch:

**PLANUNGSBÜRO BECKER**
Dipl. Ing. Andreas Becker
Architekt – Stadplaner (AKH)
Höhenweg 34, 36041 Fulda

**Dipl. Ing. Ulrich Gropp**
Landschaftsarchitketk (AKH)
Landwehr 11, 36100 Petersberg

**Inhalt**

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass ..... 1

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich ..... 1

3. Planungsvorgaben / Rechtsverhältnisse ..... 3

3.1 Regionalplan Nordhessen ..... 3

3.2 Flächennutzungsplan ..... 3

3.3 Landschaftsplan ..... 5

3.4 Bebauungsplanung ..... 5

3.5 Sonstige Satzungen ..... 6

Stellplatzsatzung ..... 6

Gestaltungsatzung ..... 6

3.6 Schutzausweisungen / Denkmalschutz ..... 6

3.7 Verfahren ..... 6

3.7.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „Bardohaus“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ..... 6

3.7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung ..... 7

3.8 Umweltverträglichkeit ..... 7

3.8.1 Umweltbelange ..... 7

3.8.2 Belange des Artenschutzes ..... 7

4. Städtebau und Entwicklungsperspektive ..... 8

5. Städtebauliches Konzept ..... 8

6. Freiraum und Grün ..... 9

7. Erschließung und Verkehr ..... 10

7.1 Verkehrliche Erschließung ..... 10

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr ..... 10

7.3 Radverkehr ..... 10

8. Ver- und Entsorgung .....10

9. Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel .....11

10. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....11

11. Bodenordnung .....12

12. Durchführungsvertrag .....12

Umweltsteckbrief / Belange von Natur und Umwelt .....13

13. Rechtliche Grundlagen .....13

14. Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen .....13

Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....13

15. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen .....14

15.1 Naturräumliche Grundlagen .....14

15.2 Bauleitplanung .....14

15.3 Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen .....14

15.4 Örtlicher Bestand an Grünstrukturen .....15

15.5 Altlasten/ Bodenschutz .....15

16. Bewertung der Schutzgüter .....16

Anlagen:

- Faunistische Gutachten Maik Sommerhage, Büro für Ökologie und Umweltbildung

# 1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201 „Bardohaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Erschließung, der Stellplatzanlagen sowie der damit zusammenhängenden Grün- und Ausgleichsflächen im Bereich des Bardohauses geschaffen werden. Die zunächst vorgesehene Erweiterung des Bio-Marktes Denn’s sowie die hierauf aufsetzende Wohnbebauung werden nicht weiterverfolgt und sind nicht mehr Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Durchführungszweck verbleibt damit bei einer verkehrlichen und grundstücksbezogenen Neuordnung des Areals. Die bestehende Erschließung verläuft derzeit in Teilen über Grundstücke des Vorhabenträgers und weist insbesondere im Bereich der Kurvenlage der Johannisstraße eine ungünstige Verkehrsführung auf. Durch die Verlagerung der Johannisstraße und die Herstellung einer geordneten Verbindung zum Kothenbachweg soll dieser Gefahrenpunkt entschärft und eine klare, öffentlich nutzbare Erschließung geschaffen werden.

Im Zuge der Neuordnung entstehen zusätzliche Stellplätze für die bestehenden Nahversorgungsmärkte im Bereich Bardohaus/Johannisstraße. Hierdurch sollen die zeitweise nicht ausreichenden Stellplatzkapazitäten verbessert, die wirtschaftliche Stabilität der Märkte gestärkt und die Nahversorgung für das umliegende Quartier langfristig gesichert werden.

Die Stellplatz- und Erschließungsstruktur wird zugleich so angelegt, dass künftige städtebauliche Entwicklungen im Bereich Bardohaus/Frankfurter Straße nicht behindert, sondern vorbereitet werden. Die Sicherung dieser Entwicklungsperspektive knüpft an die Befassung und die Anregungen des Gestaltungsbeirats an. Eine konkrete Hochbaumaßnahme wird mit dieser Planfassung jedoch nicht zugelassen und nicht im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die neue Erschließung nimmt eine bisherige Grün- bzw. Ausgleichsfläche in Anspruch. Die Umweltbelange, insbesondere Artenschutz, Baumbestand, Ausgleich bzw. Funktionsersatz und grünordnerische Maßnahmen, werden daher weiterhin fachlich untersucht und über Festsetzungen sowie den Durchführungsvertrag gesichert. Grundlage hierfür ist der Freiflächenplan vom 14.04.2026 der Architekten **REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN BDA**, Heinrichstraße 67 in Fulda, der als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „Bardohaus“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes geschaffen.

Ein entsprechender Antrag der Vorhabenträgerin, Kropp Immobilien GmbH, Bergstraße 16 in 36137 Großenlüder auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vor. Der Magistrat der Stadt Fulda hat dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 01.07.2024 (277/2024 MAG) zugestimmt.

# 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen, die für die Verlagerung der Johannisstraße, die Herstellung der Verbindungsachse zum Kothenbachweg, die Neuordnung und

Erweiterung der Stellplatzanlagen, die Sicherung der hierfür erforderlichen öffentlichen Erschließung sowie für grünordnerische und ausgleichsbezogene Maßnahmen erforderlich sind.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt nach aktueller Abgrenzung ca. 4.729 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von dem Flurstück 390/95 (tlw.);

Im Osten: von den Flurstücken 366/10 (tlw.), 366/9 (tlw.),365/4 (tlw.) und 353/7 (Kothenbachweg tlw.)

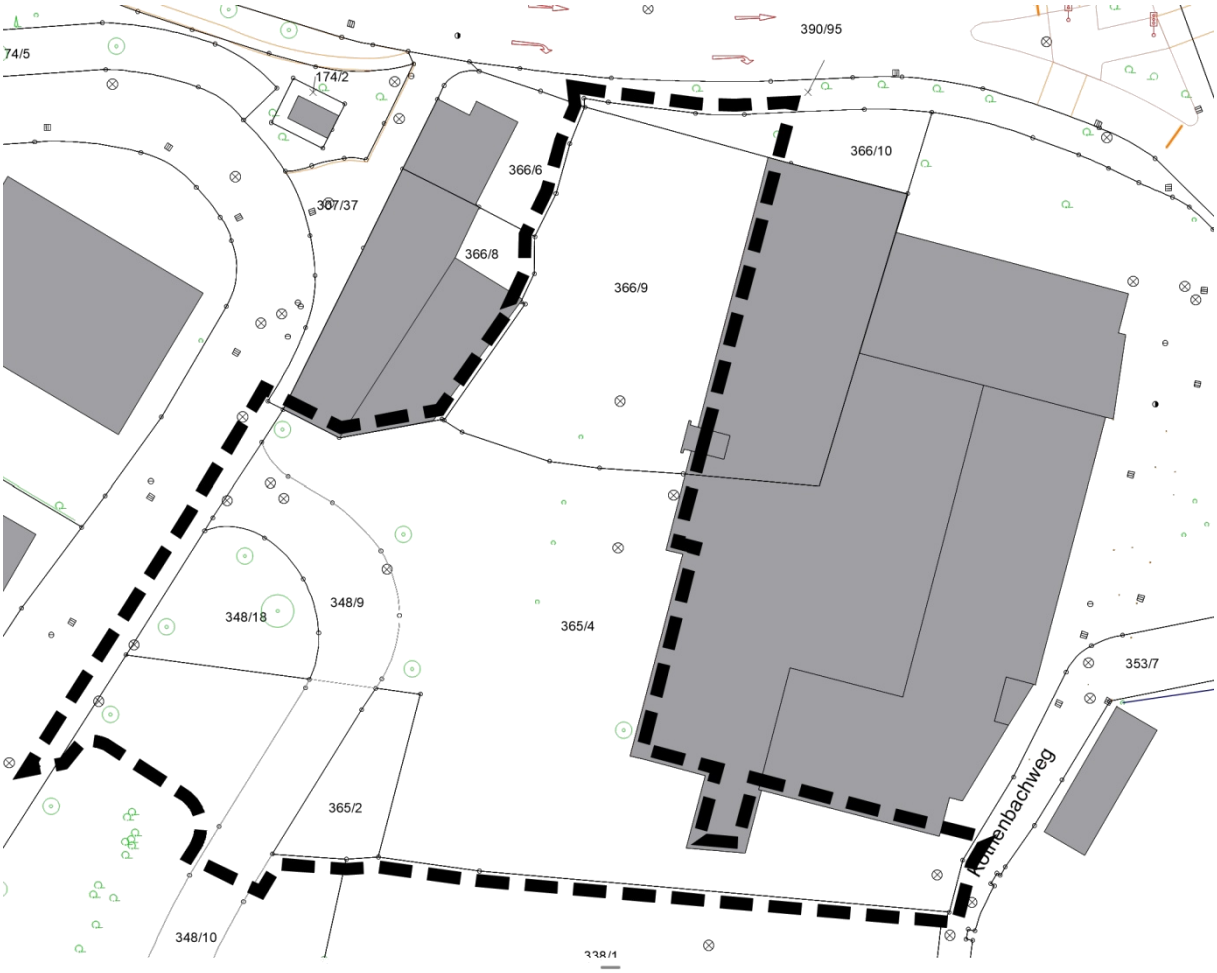
Im Süden: von der Johannisstraße“ Flurstück 307/35 (tlw.) sowie den Flurstücken 348/19 (tlw.), 348/10 (tlw.), 338/2 (tlw.) und dem Flurstück 338/1;

Im Westen: von der Johannisstraße“ Flurstück 307/35 (tlw.) und die Flurstücke 366/8, 366/9 und 390/95 (tlw.);

Alle Flurstücke liegen in der Flur 6, Gemarkung Fulda.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.729 m².

Die Übersicht über die Flurstücke ist nach Neuordnung, Vermessung und nach Festlegung der an die Stadt zu übertragenden Teilflächen fortzuschreiben.




Geltungsbereich (genordet)

# 3. Planungsvorgaben / Rechtsverhältnisse

## 3.1 Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Planung betrifft einen innerstädtisch vorgeprägten und erschlossenen Bereich im Umfeld bestehender Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

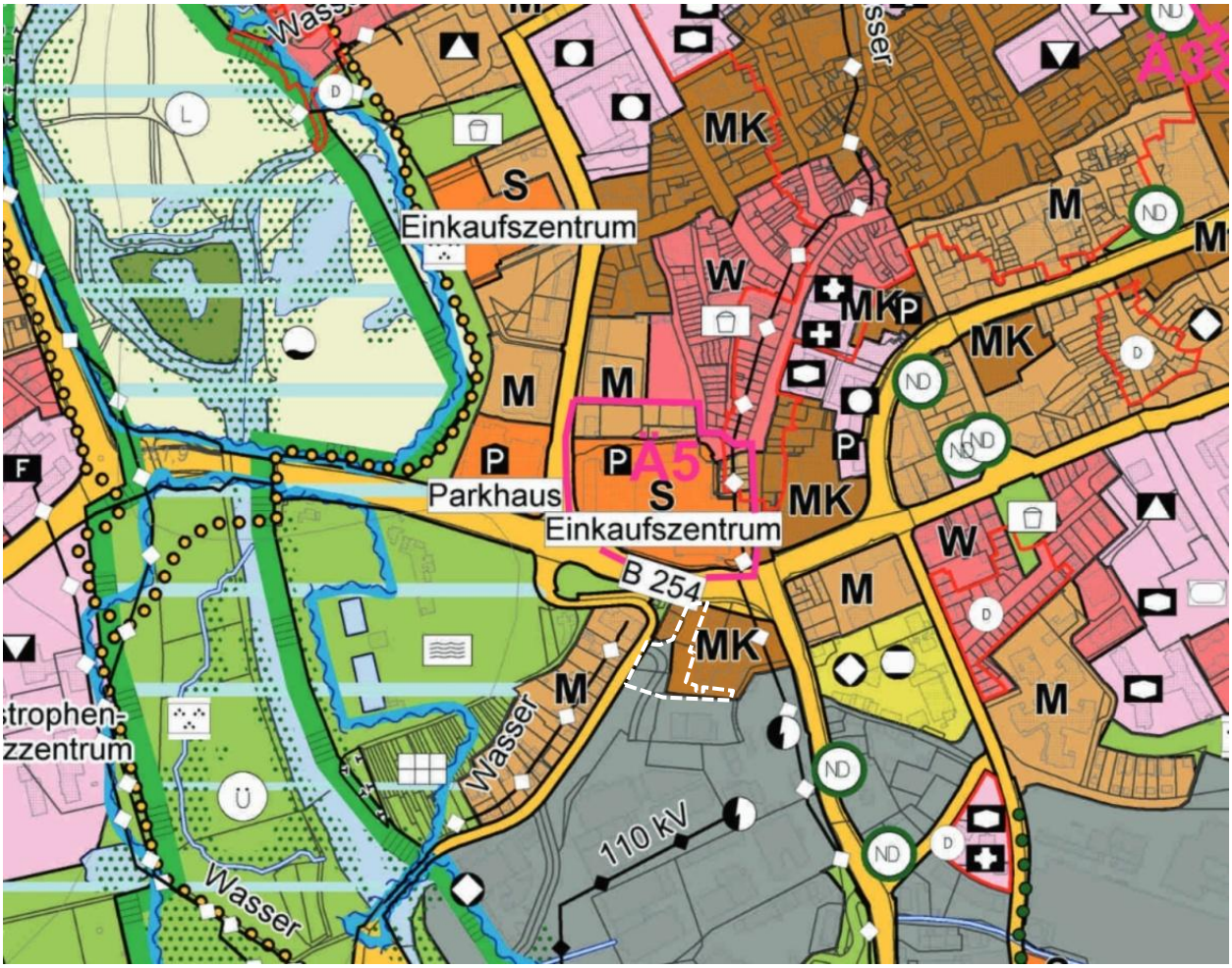
Durch die Neuordnung der Erschließung und der Stellplatzanlagen werden die Funktionsfähigkeit bestehender Nahversorgungsangebote, die Verkehrssicherheit im Bereich der Johannisstraße sowie die Nutzbarkeit des innerstädtischen Standortes verbessert. Die Planung stärkt damit die Innenentwicklung und die Bestandssicherung innerhalb des Siedlungsbereichs. Zugleich wird eine künftige städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Areal offengehalten.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt für das Planungsgebiet und seine Umgebung eine gewerbliche Baufläche sowie eine gemischte Baufläche bzw. ein Kerngebiet

(MK) dar. Die nunmehr verfolgte Planung dient nicht der Zulassung eines neuen Hochbaukörpers, sondern der Neuordnung von Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Grünstrukturen und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen.

Da der Bebauungsplan künftig ausschließlich Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Stellplätze, Verkehrsgrün sowie Flächen oder Maßnahmen für Grünordnung und Ausgleich festsetzt, steht die Planung funktional im Zusammenhang mit der dargestellten gewerblichen bzw. gemischten/kerngebietlichen Nutzung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fulda, Stand 2014

## 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda wurde im Jahr 2002 fertiggestellt und stellt den Zustand von Natur und Landschaft dar. Seine Aussagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Teilkarte Geologie (Plan 1) wird das Plangebiet in die Geologische Formation „Schotter aus Buntsandstein und Quarzgeröll (Fluraufschüttung)“ eingeordnet, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen.

Der Landschaftsplan kategorisiert das Plangebiet in der Teilkarte „Bodenformengesellschaften“ (Plan 2) als „Siedlungsbereich mit künstlich verändertem Gelände“, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen. Die Biotoptypenkarte (Plan 3) des Landschaftsplans stellt den Geltungsbereich als „Industrie- und Gewerbefläche“ dar.
Die Teilkarte „Wasser – Bestand/ Zustandsbewertung“ (Plan 4) nimmt für das Plangebiet keine Bewertung vor. Bei versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich sind die Ergiebigkeitsmengen um mindestens 60% reduziert. Eine Verschmutzungsempfindlichkeit ist je nach anstehendem Muttergestein vorhanden, kann aber aufgrund der Versiegelung bzw. der Bodenverhältnisse nicht genau ermittelt werden.

In der Karte „Örtliches Klima“(Plan 5) ist der Planbereich den Stadtgebieten zugeordnet. Hier sind Wärmeinseln großer Ausdehnung (Kernstadt und angrenzende Ortsteile), Belastung durch Emissionen aus Verkehr und Hausbrand verzeichnet. In der Teilkarte „Landschaftsbild“ (Plan 6) ist für den Geltungsbereich die Stadtbildqualität „gering“ (Stufe I) festgelegt worden. Zur „Schutzgebietskonzeption“ (Plan 7) trifft der Landschaftsplan keine Aussagen zum Plangebiet. Die Teilkarte „Landespflegerische Entwicklungskonzeption“ (Plan 8) empfiehlt die Durchgrünung der Kernstadt und der Stadtteile. Teilkarten zum Landschaftsplan der Stadt Fulda sind unter: https://www.fulda.de/stadt-politik/landschaftplan zu finden.

## 3.4 Bebauungsplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201 „Bardohaus“ wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ überplant. Gegenstand der Überplanung sind insbesondere Flächen für die Neuordnung der Erschließung, die Verlagerung der Johannisstraße, die Herstellung der Verbindung zum Kothenbachweg, die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen sowie die hierfür erforderlichen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen.

Soweit bisher festgesetzte Pflanz- oder Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden, wird die hierdurch berührte ökologische Funktion im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ersetzt bzw. gesichert. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 treten die überplanten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 117 außer Kraft; die nicht überplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 117 bleiben unberührt.

## 3.5 Sonstige Satzungen

### Stellplatzsatzung

Am 19.02.2024 ist die Fortschreibung der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt gemäß der Verkehrszonen-Einteilung der Stellplatzsatzung in der Verkehrszone III. Für das Plangebiet gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder.

### Gestaltungsatzung

Die Stadt Fulda hat im Jahr 2006 eine Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen für weite Teile des Siedlungsgebiets erlassen. Die Gestaltungssatzung soll dem Erkennen, Bewahren, Bewerten und Weiterentwickeln von stadtbildprägenden Elementen und Zusammenhängen dienlich sein. Die Ausführungen zur grundsätzlichen Gestaltung des Städtebaus, von Freiräumen und baulichen Anlagen sowie im einzelnen Außenwände/ Fassaden, Fenster/ Schaufenster, Dächer und den Vorschriften zu Werbeanlagen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Gestaltungsatzung soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

## 3.6 Schutzausweisungen / Denkmalschutz

In der Denkmaltopografie der Stadt Fulda von 1992 finden sich keine Hinweise auf Kulturdenkmale oder Gesamtanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 3.7 Verfahren

### 3.7.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „Bardohaus“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Planung betrifft eine innerstädtische, bereits erschlossene und baulich vorgeprägte Fläche. 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.

Des Weiteren muss die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 20.000 m² unterschreiten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.729 m² und liegt damit deutlich unter der zulässigen Grundfläche, so dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201 „Bardohaus“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Es besteht keine UVP-Pflicht, eine Natura-2000-Beeinträchtigung liegt

nicht vor. Die Überplanung der bestehenden Ausgleichs- oder Pflanzfläche aus B-Plan Nr. 117 wird extern kompensiert (Siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan).

### 3.7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und Trägerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

## 3.8 Umweltverträglichkeit

### 3.8.1 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung aufgestellt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist durch bestehende Verkehrs-, Handels- und sonstige Siedlungsnutzungen vorgeprägt. Auch nach Wegfall des Hochbauvorhabens werden aus Gründen der Umweltvorsorge die relevanten Umweltbelange in einem Umweltsteckbrief zusammengefasst und in die Abwägung eingestellt.

Besondere Bedeutung hat die Inanspruchnahme einer bisher festgesetzten Grün- bzw. Ausgleichsfläche im Bereich der geplanten neuen Erschließung. Die bestehende Funktion dieser Fläche ist zu ermitteln. Soweit durch die Erschließung Gehölze, unversiegelte Flächen oder bereits gebundene Ausgleichsfunktionen entfallen, werden geeignete Ersatz-, Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt und durch Festsetzungen sowie den Durchführungsvertrag gesichert.

Die artenschutzrechtlichen Belange bleiben unabhängig vom gewählten Bauleitplanverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere Fäll- und Rodungsarbeiten, mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen sowie Bauzeitenregelungen und gegebenenfalls vorgezogene Ersatzmaßnahmen.

### 3.8.2 Belange des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Belange bleiben unabhängig vom gewählten Bauleitplanverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere Fäll- und Rodungsarbeiten, mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen sowie Bauzeitenregelungen und gegebenenfalls vorgezogene Ersatzmaßnahmen. Die Belange des Biotopschutzes sind ebenfalls unabhängig vom gewählten Verfahren zu prüfen. Die Belange des Artenschutzes wurden in einem faunistischen Fachgutachten geprüft.

# 4. Städtebau und Entwicklungsperspektive

Die Entwicklungsabsichten für das Areal Bardohaus wurden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Fulda vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat die städtebauliche Weiterentwicklung des Bereichs und die langfristige Perspektive einer geordneten Ergänzung des Stadtraums als wichtiges Anliegen bewertet.

Da der zunächst vorgesehene Hochbau mit Erweiterung des Bio-Marktes Denn’s und Wohnungen derzeit nicht umgesetzt werden soll, konzentriert sich die vorliegende Planfassung auf die hierfür vorgelagerte städtebauliche Ordnung: die Klärung der Erschließung, die Entschärfung der Johannisstraße, die Herstellung der Verbindung zum Kothenbachweg, die Neuordnung der Stellplätze und die Sicherung der Grün- und Ausgleichsbelange.

Die neue Erschließungs- und Stellplatzstruktur soll so angelegt werden, dass eine künftige städtebauliche Weiterentwicklung des Areals, insbesondere im Bereich entlang der Johannisstraße und im Zusammenhang mit dem Bardohaus/der Frankfurter Straße, nicht verbaut wird. Die künftige Bebauung ist jedoch nicht Bestandteil dieses Vorhabens und wird nicht durch konkrete Baugrenzen, Höhen oder Geschossflächen als umzusetzender Hochbau festgesetzt.

# 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beruht nunmehr auf der Neuordnung der Erschließung und Stellplatzflächen im Bereich Bardohaus/Johannisstraße. Die bisherige, teilweise über private Grundstücksflächen geführte Erschließung wird durch eine klar geführte, öffentlich nutzbare Verbindung ersetzt. Hierzu wird die Johannisstraße im betreffenden Abschnitt verlagert und mit einer Verbindung zum Kothenbachweg ergänzt.

Die Verlagerung dient insbesondere der Entschärfung der bestehenden Kurvensituation und der Verbesserung der Verkehrssicherheit. Gleichzeitig werden die Zu- und Abfahrten zu den bestehenden Handels- und Gewerbenutzungen geordnet.

Die durch die Neuordnung entstehenden Flächen werden zur Verbesserung der Stellplatzsituation genutzt. Die zusätzlichen Stellplätze sichern die Nutzbarkeit der vorhandenen Nahversorgungsmärkte und tragen dazu bei, die Nahversorgung für das Viertel dauerhaft zu erhalten.

Die Stellplatzflächen entlang der Johannisstraße werden zugleich so angeordnet, dass sie einer späteren städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Damit wird eine flexible Zwischen- und Bestandsnutzung geschaffen, ohne eine künftige bauliche Entwicklung vorwegzunehmen.

KROPP | Freiflächenplanung Bardohaus
REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN BDA

## 6. Freiraum und Grün

Die Freiraum- und Grünordnung verfolgt das Ziel, die notwendigen Verkehrs- und Stellplatzflächen mit einem möglichst geringen Eingriff in den vorhandenen Grünbestand herzustellen. Der vorhandene Baumbestand und unversiegelte Flächen sind, soweit mit der Erschließungsplanung vereinbar, zu erhalten.

Der Eingriff in die bisherige Grün- bzw. Ausgleichsfläche im Bereich der neuen Erschließung wird im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Unvermeidbare Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen, insbesondere Ersatzpflanzungen, Stellplatzbegrünung, Baumerhalt, Herstellung neuer Grünflächen und gegebenenfalls externe oder funktional gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen, kompensiert.

Bei der Ausgestaltung der Stellplatzflächen sind eine Gliederung durch Bäume und Grünstreifen, eine Reduzierung der Versiegelungswirkungen sowie eine geordnete Niederschlagswasserableitung bzw. -bewirtschaftung zu berücksichtigen.

# 7. Erschließung und Verkehr

## 7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird von den Bundesstraßen Frankfurter Straße (B 254) im Osten und der Bardostraße (B 254) im Norden umgeben, Diese Straßen haben regionale und überregionale Bedeutung und binden an das weiterführende Bundesstraßennetz und die Autobahn A 7 an. Die Johannisstraße übernimmt im Plangebiet die Erschließung der bestehenden Handels-, Gewerbe- und sonstigen Nutzungen. Die bisherige Verkehrsführung ist im Bereich der Kurve unübersichtlich und wird teilweise über Grundstücksflächen des Vorhabenträgers abgewickelt. Die Planung sieht deshalb eine Neuordnung und Verlagerung der Johannisstraße vor.

Durch die Verlegung wird die Kurvensituation entschärft. Die neue Trasse stellt eine eindeutige und verkehrssichere Führung her und schafft zugleich eine Verbindung zum Kothenbachweg. Damit werden die bestehenden und künftigen Erschließungsbeziehungen im Gesamtgebiet verbessert.

Die für die neue Verbindungsachse erforderlichen Teilflächen sollen durch den Vorhabenträger hergestellt, vermessen und nach Abnahme an die Stadt übertragen werden.

Die Neuordnung der Verkehrsflächen schafft zusätzliche Stellplatzkapazitäten für die vorhandenen Nahversorgungsmärkte. Hierdurch werden bestehende Stellplatzengpässe reduziert. Die Fahrgassen, Ein- und Ausfahrten sowie Fußwegebeziehungen sind so zu gestalten, dass ein sicherer Betrieb für Kraftfahrzeuge, Fußgängerinnen und Fußgänger, Radverkehr sowie Anlieferungs- und Rettungsverkehre gewährleistet ist.

## 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten die Bushaltestellen Fulda Löhertor (Bardostraße) und RhönEnergie (Frankfurter Straße). Diese werden von den Buslinien 7,15, 1024 und N881 in der Bardostraße und der Linie 6 in der Frankfurter Straße angefahren. Von ihr aus können diverse regionale Verkehrsziele als auch bundesweite Fernziele und europäische Fernreiseziele erreicht werden.

## 7.3 Radverkehr

Entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bardostraße und Frankfurter Straße sind Radverkehrsanlagen vorhanden. Darüber hinaus sind die Fernradwege R1, R2 und R3 sowie der Fuldaauen-Radweg über die Johannisstraße angebunden.

# 8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Netze der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch die Neuordnung der Verkehrs- und Stellplatzflächen können Anpassungen an

Entwässerung, Beleuchtung, Leitungsführungen, Oberflächenbefestigung und gegebenenfalls an vorhandenen Versorgungsanlagen erforderlich werden.

Die technische Ausführungsplanung, insbesondere zur Straßen- und Stellplatzentwässerung, zur Niederschlagswasserbehandlung und zu möglichen Leitungsverlegungen, ist mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachämtern abzustimmen. Erforderliche Anpassungen werden im Durchführungsvertrag bzw. in der Erschließungsplanung gesichert.

## 9. Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel

Die Hinweise zu Altflächen, Altlasten und Kampfmitteln bleiben für alle bodeneingreifenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Verlegung der Johannisstraße, der Herstellung der Verbindung zum Kothenbachweg, der Stellplatzneuordnung und der Grün-/ Ausgleichsmaßnahmen maßgeblich.

Vor Beginn bodeneingreifender Arbeiten sind die erforderlichen Abstimmungen und Untersuchungen zu Altlasten, Bodenverwertung und Kampfmittelrisiken durchzuführen. Die Ergebnisse sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## 10. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft künftig Festsetzungen zur Sicherung der neuen Erschließung, zur Neuordnung der Stellplätze sowie zur Grünordnung und zum Ausgleich.

Festgesetzt werden insbesondere Straßenverkehrsflächen für die verlegte Johannisstraße und die Verbindung zum Kothenbachweg, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. private Stellplatzflächen für die geordnete Stellplatzanlage, Ein- und Ausfahrten, Flächen für Verkehrsgrün, zu erhaltende und neu anzupflanzende Bäume sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Grundlage hierfür ist der Freiflächenplan vom 14.04.2026 der Architekten **REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN BDA**, Heinrichstraße 67 in Fulda, der als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Im Rahmen der festgesetzten Verkehrs-, Stellplatz- und Grünordnungsflächen sind nur solche Maßnahmen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Soweit die zusätzliche Stellplatz- oder Verkehrsführung immissionsschutzfachlich relevant ist, wird dies gesondert geprüft und gegebenenfalls durch eine kurze fachliche Stellungnahme oder entsprechende Hinweise ergänzt.

Die artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sind auf Gehölzerhalt, Rodungszeiten, Ersatzpflanzungen, Beleuchtung, Nist-/Quartierersatz und die Maßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zu konzentrieren.

**Festsetzungen zum Stellplatznachweis**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Es gilt die am 19.02.2024 in Kraft getretene Fortschreibung der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

**Maßnahmen zum Artenschutz**
(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Das Faunistische Gutachten des Büros Sommerhage untersucht die Belange des Artenschutzes und ist als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

## 11. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Neuordnung sind Grundstücksteilungen, Vermessungen und Eigentumsübertragungen erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Teilflächen, die für die neue Verbindung zwischen Johannisstraße und Kothenbachweg hergestellt und anschließend der Stadt übertragen werden sollen.

Die Übertragung der Verkehrsflächen, die Regelung von Anschlussflächen, etwaige Dienstbarkeiten, Leitungsrechte, Unterhaltungszuständigkeiten und die Herstellung der Widmungsfähigkeit werden im Durchführungsvertrag und in den ergänzenden Grundstücksvereinbarungen gesichert.

Soweit Stellplatz-, Zufahrts- oder Grünflächen weiterhin privat verbleiben, sind deren Nutzung, Unterhaltung und Erreichbarkeit dauerhaft zu sichern.

## 12. Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Gegenstand des Vertrags ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erschließungs-, Stellplatz-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Durchführungsvertrag regelt insbesondere: Herstellung der verlegten Johannisstraße und der Verbindung zum Kothenbachweg einschließlich Beleuchtung, Entwässerung, Beschilderung/Markierung und verkehrssicherer Anschlüsse; Herstellung und Ordnung der Stellplatzflächen; Umsetzung der Grünordnungs-, Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen; Vermessung und lastenfreie Übertragung der für die öffentliche Erschließung benötigten Teilflächen an die Stadt; Abnahme, Mängelhaftung, Sicherheitsleistungen, Unterhaltungspflichten und Kostentragung.

.

# Umweltsteckbrief / Belange von Natur und Umwelt

## 13. Rechtliche Grundlagen

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 201 „Bardohaus“ in Fulda umfasst einen Geltungsbereich von 0,47 Hektar.

Das Areal ist bereits umfangreich bebaut mit gewerblichen Einrichtungen wie Büros, Gastronomie und Einkaufsläden. In Verbindung mit § 34 BauBG (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) soll das Aufstellungsverfahren gem. § 13 und 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, um eine Innenentwicklung der Stadt zu gewährleisten.

Die vorhandene Eigenart der Umgebung bleibt erhalten, die Grundflächen unterschreiten die Obergrenzen nach § 13a.

Allerdings greift die Planung in eine bestehende Ausgleichsfläche ein, sowie in ein nach §25 HeNatG geschütztes Biotop und überplant diese teilweise.

Um weiterhin einen Bebauungsplan nach § 13a aufstellen zu können, muss für die Überplanung der Ausgleichsfläche an anderer Stelle ein gleichwertiger Ausgleich erbracht werden. Ebenso muss der Eingriff in das geschützte Biotop ausgeglichen werden.

Dafür wird für diesen Bereich ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und der Biotopwertverlust ermittelt. Der LBP beschreibt ebenfalls die Möglichkeiten zur Linderung, Ersatz und Ausgleich dieses Verlustes.

Die vorliegende Planung unterliegt 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 für den B-Plan im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

## 14. Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

### Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums von Fulda im direkten Nahbereich der Bundesstraße B 254, die als innerstädtische Verbindungsachse auch nach Bau der Westumgehung noch bedeutsam ist und ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die Bundesstraße führt direkt östlich und nördlich am Plangebiet vorbei. Westlich schließen sich Wohnbebauung, südlich Gewerbeflächen an. Insgesamt sind die zu betrachtenden Flächen deutlich städtisch zu bezeichnen, als Fortführung der Innenstadt von Fulda.

Zwischen der westlichen Grenze des Plangebietes und der Johannisstraße liegt eine naturnahe Fläche mit ausgewachsenen Gehölzen, die in Teilen im Zuge des Planverfahrens vereinnahmt werden soll (Flächengröße etwa 317 m2).

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll für eine zusätzliche, verbesserte Straßenführung des öffentlichen „Kothenbachweges“ zur „Johannisstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um sich aktuellen Entwicklungen anpassen, damit die noch innerörtlich verfügbaren freien Flächen besser genutzt werden können.

Die Gesamtfläche umfasst 0,47 Hektar, in einer Höhenlage von etwa 255m NN.

# 15. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen

## 15.1 Naturräumliche Grundlagen

Die zu betrachtenden Flächen liegen südlich der Innenstadt von Fulda.

Naturräumlich ist das Hauptgebiet der „Fuldaer Senke“ (Nr. 352) zuzuordnen.

Gewässerthemen sind nur westlich im Nahbereich der Fulda eingetragen (Quelle: Natureg Viewer Hessen Stand: 29.04.2025). Eine räumliche und funktionale Nähe ist nicht erkennbar.

Der Plan-Bereich ist gekennzeichnet durch die umliegende bestehende Bebauung und die hohe Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße/ Bardostraße. Eine direkte Anbindung an die umgebende Landschaft (Fuldaaue) besteht nicht. Eine optische und funktionale Verbindung mit der umgebenden Landschaft ist nicht bzw. nur bedingt vorhanden. Westlich in etwa 250 Metern Entfernung ändern sich die städtischen Nutzungen in Freizeitnutzungen (Freibad/ Kleingärten, Freizeiteinrichtungen entlang der Fulda), eine direkte Verbindung zu den verschiedenen urbanen Bereichen besteht aber nicht.

Die Umgebung ist deutlich städtisch.

## 15.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fulda vom 2014 ist der Bereich mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Baufläche und Gemischte Bauflächen – Kerngebiet (MK)“ dargestellt.

Für einen kleinen Teil des Plangebietes existiert der rechtskräftige „Bebauungsplan Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“, der Großteil ist noch unbeplanter Innenbereich.

## 15.3 Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzgebietszone.

Durch das Gebiet führt kein Gewässer bzw. kein Wasser führender Graben (vgl. HNLUG-WRRL-Viewer, Stand: 29.04.2025).

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 117 „Zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ belegt. Ein Teil der Fläche soll im

Verfahren verändert werden. Das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB ist aufgrund des vereinfachten Verfahrens nicht geeignet, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bemessen, weshalb die geplanten Eingriffe in die Ausgleichsfläche und das geschützte Biotop im Zuge einer separaten „Landschaftspflegerischen Begleitplanung“ in Abstimmung mit der UNB der Stadt Fulda ausgeglichen werden muss. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Teil der Begründung. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag geregelt.
Sonstige Schutzgebiete, gekennzeichnete Biotope und Lebensräume oder Flächen, die der Thematik „Naturschutz“ unterliegen, finden sich beim Thema „Naturschutz-Flächenpool“ (Quelle: www.natureg .hessen.de, Stand 27.02.2026). Dort sind am östlichen Rand des Plangebietes Kompensationsflächen dargestellt.

Entlang der Johannisstraße/ Randbereich Grünzug befindet sich eine einreihige Baumreihe, die nach §25 HeNatG gesetzlich geschützt ist. Wird in die Baumreihe entlang der Johannisstraße/ Zufahrt Gewerbe eingegriffen, muss auch dieses im Umweltsteckbrief/ LBP beschrieben und ein entsprechender Ausgleich erbracht werden.

Ebenso muss eine Eingriffsgenehmigung/ Ausnahmegenehmigung bei der UNB zur Offenlage eingeholt werden.

## 15.4 Örtlicher Bestand an Grünstrukturen

Der Planbereich ist durch die bestehenden Funktionen und des An- und Abfahrtsverkehrs der Läden und Büros fast ausschließlich überbaut bzw. die Flächen sind versiegelt.

Randlich der Verkehrsflächen sind als Unterbrechung wenige Zierpflanzungen aus Schneebeere und zwei Ahornbäumen (Höhen 5-7 Meter) und einem Feldahorn (Höhe etwa 5 Meter) zu finden. Diese Bestände sollen erhalten bleiben.

Westlich grenzen die Flurstücke 348/18 und 348/19 entlang der Johannisstraße an. Diese beiden Flurstücke sind durch ausgewachsene Gehölzstrukturen gekennzeichnet.
Die vorhandenen Gehölze bestehen aus ausgewachsenen Eschen mit Höhen bis 15 Metern (Stammdurchmesser 30-40cm, Überschirmung ca. 20m2), einer Weide mit etwa 15 Metern Höhe (Stammdurchmesser 100cm, Überschirmung 131m2) und einzelnen Vogelkirschen mit Höhen bis 8 Meter. Im Unterwuchs finden sich ferner Ahorn, Weißdorn, Haselnuss und Weiden.

Entlang der Johannisstraße, am Rand des Gehölzbestandes verläuft eine einseitige Baumreihe aus Gemeinen Eschen. Diese sind laut §25 HeNatG geschützt.

Für die erweiterten Erschließungen im Zuge des Verfahrens sind etwa 654 m2 dieser Grünfläche bzw. Baum- und Strauchbestand auf einer Länge von etwa 30 Metern entlang der Johannisstraße zu versiegeln/ abzuholzen. Für die Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop ist eine Ausnahme nach §30, Abs. 3 BNatSchG bei der UNB zu beantragen. Für die Eingriffe in die Baumreihe ist ein Ausgleich 1:1 zu schaffen, der Eingriff in die Ausgleichsfläche wird über den LBP ermittelt und über eine externe Ökokontomaßnahme kompensiert.

## 15.5 Altlasten / Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sind unter ‚Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise‘ genannt. ‘Siehe auch Kapitel 9 der Begründung

# 16. Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter wie z. B. Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter tabellarisch zusammengestellt, bewertet und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben aufgezeigt.

<table>
<tr><td colspan="2">Ortsteil: Fulda<br><br>Bezeichnung: „B-Plan Nr. 201 Bardohaus“ in Fulda<br>Gesamtfläche: 0,47 Hektar<br>Exposition: Süd<br>Höhe: etwa 255 m ü. NN</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen<br>Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.</td></tr>
<tr><td>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</td><td>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt<br><u>Bestand:</u> 4.700 m2 Bruttogrundstücksfläche.<br>Die Planflächen sind derzeit aufgrund intensiver Nutzung in den vergangenen Jahren weitgehend frei von Grünbeständen. Wertvolle und strukturbildende Gehölz- und Baumstrukturen sind nicht vorhanden.<br>Eine Ausnahme bildet der im südlichen Planbereich gelegene Grünzug. Hier ist vor allem die mächtige Weide mit rund 1 Meter Stammdurchmesser zu beachten. Durch erweiterte Erschließungen werden zusätzlich etwa 654 m2 Grünflächen beansprucht.<br><br><u>Auswirkungen:</u><br>Für die Erschließungsmaßnahmen werden 654 m2 naturnahe Fläche beansprucht, die an anderer Stelle auszugleichen sind. Eine ausgewachsene Weide, 2 Ahornhochstämme und 5 Eschen sind für die Maßnahmen zu fällen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird der Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan abgearbeitet. Dieser ist Teil der Begründung.<br>Die Gesamtauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden sich (außer der Beeinträchtigung der naturnahen Bestände) nicht verändern. Durch Verlust der naturnahen Bestände geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.<br>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden weitere Parkplätze ausgewiesen. Dazu werden mehrere Hochstämme und Ziergrün in den Abstandsflächen gepflanzt, die einen Teil des Ausgleichs herbeiführen.<br>Der Artenschutz in Bestand und möglicher Folgen wurde separat untersucht und wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Begehung wurde durchgeführt mit der Maßgabe, im Zuge der weiteren Bebauung und nach Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung Nistkästen für Haussperlinge und Ersatzkästen für Fledermäuse bereit zu stellen (s. Faunistisches Gutachten Sommerhage, August 2025). Eine „Ökologische Baubegleitung“ sollte die vorgesehenen Maßnahmen fachlich ergänzen.<br>Keine der ermittelten Vogelarten befindet sich auf der „Roten Liste“ der bestandsgefährdeten Arten. Es konnten vier Fledermausarten festgestellt werden, Quartiere konnten im Planungsraum nicht festgestellt werden. In allen Phasen der Planung und Umsetzung des Projektes sind Vorkehrungen dafür zu treffen,</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Als Kompensationsmaßnahmen werden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse vorgeschlagen.<br>Biotopschutz, Bestand: Entlang des Gehölzstreifens verläuft eine Baumreihe aus Gemeinen Eschen. Drei Bäume dieser Reihe liegen im Planbereich. Straßenbegleitende Baumreihen unterliegen dem Biotopschutz (§25 HeNatG).<br>Auswirkungen: Im Zuge der Umverlegung der Zufahrt zur Johannisstraße müssen 3 Bäume dieser Baumreihe gefällt werden, zusätzlich werden zwei weitere Eschen im Bereich des Glascontainers gefällt werden müssen. Die Eschen werden im Rahmen der Vorgesehenen Bauarbeiten 1:1 in direkter Umgebung ersetzt bzw. ausgeglichen.<br><br>**Geologie und Boden**<br>Bestand: Die vorhandenen Böden sind durch die Nutzungen der vergangenen Jahrzehnte deutlich überprägt und verändert.<br>Auswirkungen: Absehbar ist ein weiterhin hoher Versiegelungsgrad durch vorhandene und bestehende Überbauung und Verkehrsflächen, welcher durch die Neuordnung/ Neuschaffung neuer Parkplätze sowie der Verlegung der Zufahrt zur Johannisstraße noch erhöht wird.<br>Im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung wird empfohlen, eine Bodenbegutachtung zur Absicherung der Standsicherheit vorzunehmen.<br><br>**Wasser**<br>Bestand: Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.<br>Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades spielt das Gebiet kaum eine Rolle für die Grundwasserneubildungsrate.<br>Die Flächen sind derzeit verhältnismäßig hoch versiegelt, Oberflächenwässer werden überwiegend der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Durch die verminderte Versickerungsfähigkeit ist damit zu rechnen, dass die Kanalisation gerade bei Starkregenereignissen noch stärker belastet wird.<br><br>Auswirkungen: Nach erfolgter zusätzlicher Bebauung bleibt die Behandlung und Ableitung der Oberflächenwässer unverändert.<br><br>**Luft, Klima**<br>Bestand:<br>Das Plangebiet liegt vollständig in einem Gebiet mit starker bis moderater Überwärmung. Der Grünzug wirkt noch nicht als Kaltluftentstehungsgebiet, sondern zählt zu den Flächen mit „moderater Überwärmung“ – „Fläche mit Überwärmungspotential“ *(Quelle: Klimafunktionsanalyse der Stadtregion Fulda, 2014)*<br>Als vollversiegelte Parkplatzfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität. Der vollentwickelte Gehölzbestand wirkt dieser Tatsache entgegen und trägt gerade in den benachbarten Gebieten zu einer Reduzierung der Hitzewirkung bei; so weist der Bereich des Grünzuges ein deutlich geringeres Überwärmungspotential auf als die westlich angrenzenden Flächen.<br>Auswirkungen: Die Rodung eines Teilbereiches des Grünzuges führt zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität. Die zusätzliche Erwärmung wird sich aber voraussichtlich auf das Plangebiet beschränken. Eine ausreichende Durchgrünung und Bepflanzung mit neuen Bäumen können diesem teilweise entgegenwirken. |

| | |
|---|---|
| | **Landschaft**<br>Bestand: Das betrachtete Gebiet liegt nicht in einem geschützten oder schützenswerten Bereich innerhalb eines fast vollständig bebauten Gebietes.<br><br>Auswirkungen: Der Verlust eines Teiles des Grünzuges rückt die Wohnbebauung optisch näher an die Gewerbenutzung heran. Neue Baumpflanzungen, Grünstreifen, die den Parkplatz gliedern, lockern die momentan vollversiegelte Fläche auf. Für das Straßenbild wird der Verlust von 654 m2 Grünbestand wahrscheinlich eher eine untergeordnete Rolle spielen.<br><br>Das Planvorhaben liegt in einem Gebiet mit nachrangig für das Stadtbild bedeutsamen Flächen. Der Verlust des Grünbestandes macht das Gewerbegebiet auch von südlicher Seite her einsehbarer. |
| **Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete**<br>(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) | Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes. |
| **Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung**<br>(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB) | Bestand: Die vollversiegelte Fläche der Stellplätze kann an heißen langanhaltenden Sommertagen zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur führen und gerade vulnerable Gruppen in unmittelbarer Umgebung negativ beeinträchtigen. Dieser Effekt ist voraussichtlich auf die unmittelbare Umgebung beschränkt. Der Gehölzbestand mindert diesen Effekt durch seine Kühlleistung ab. Zudem wirkt er als Sichtschutz für Anwohner und Passanten auf den Parkplatz und den angrenzenden Gewerbebetrieben. Eine Ortsbegehung legt nahe, dass der Gehölzbestand auch Kindern als Spielplatz dient. Ansonsten hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die menschliche Gesundheit und Erholung.<br>Auswirkungen: Die geplante Nutzung wird nicht zu erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und Erholung führen. Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet beschränkt. |
| **Kultur- und Sachgüter**<br>(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB) | Natur- und Denkmalschutz sind im Bereich des Plangebietes nicht betroffen. |
| **Emissionen, Abfall und Abwasser**<br>(§ 1 (6) Nr.7e BauGB) | Bestand: Von den bisherigen Stellplätzen gehen keine nennenswerten Emissionen aus, es fallen lediglich die Abgase der Autos an. Abfall und Abwasser werden über die Entsorgungsbetriebe bzw. das örtliche Kanalnetz abgeführt.<br>Auswirkungen: Durch die geplanten Maßnahmen ist mit keiner lokalen Zunahme der Emissions-/ Abfall- und Abwasserbelastungen zu rechnen.<br>Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abwässer ist durch das vorhandene örtliche Kanalnetz sichergestellt, an welches das Plangebiet bei einer Erschließung angeschlossen ist. |
| **Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie**<br>(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB) | Bestand: Im Gebiet findet aktuell allenfalls wenig Energieerzeugung statt.<br>Auswirkungen: Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gewährleistet. |
| **Darstellungen im Regionalplan und sonstiger Pläne**<br>(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB) | Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda stellt für das Planungsgebiet und seine Umgebung eine „Gemischte Baufläche – Kerngebiet (MK)“ dar. |

| | |
|---|---|
| | Im Landschaftsplan (2002) sind die Flächen als „Industrie- und Gewerbeflächen“ benannt. Im Maßnahmenplan 24a werden genannt:<br>- Durchgrünung der Kernstadt und der Stadtteile notwendig<br>- Fuß- und Radwege sind instand zu halten<br>- Neue Fuß- und Radwegeverbindungen werden vorgeschlagen<br><br>Durch die Planung werden keine festgesetzten Schutzgebiete betroffen. |
| **Erhaltung der Luftqualität**<br>(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB) | Bestand: Das Plangebiet leistet keinen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität, da die angrenzenden Flächen bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt sind.<br>Lediglich der Gehölzbestand trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei.<br>Auswirkungen: Die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen wird voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen. |
| **Wechselbeziehungen**<br>(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB) | Auswirkungen: Durch die zusätzliche Überbauung sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. |

**Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes**

Die geplanten Maßnahmen werden sich nicht nachteilig auf den Naturhaushalt der Ortslage Fulda auswirken.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Alle Umweltbelange bleiben in ihrer jetzigen Situation bestehen. Da die Flächen aber für den Vorhabenträger zur Verfügung stehen und auf absehbare Zeit eine Lösung für den Parkplatzbedarf sowie die Anbindung der Bardostraße/ Frankfurter Straße über den Kothenbachweg gefunden werden muss, wäre mit einer zukünftigen Überplanung zu rechnen.

**Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Durch die geplanten Maßnahmen der Veränderungen hinsichtlich Lage der Zufahrten, Schaffung von Stellflächen und zusätzliche Versiegelung von Grün- und Gehölzflächen sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. In unmittelbarer Umgebung können die Stellflächen durch Bepflanzungsmaßnahmen eingegrünt und gegliedert werden.

Durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der neuen Zufahrt/ der neuen Stellflächen können die zu fällenden Eschen 1:1 ersetzt werden, um einen direkten Ausgleich zu schaffen.

Weitere Maßnahmen, die für einen direkten Ausgleich sorgen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Minimum
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fahr- und Gehwege und Stellplätze
- Innere Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzpflanzungen
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Da die Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden Ersatzmaßnahmen definiert, die Teil des Bebauungsplanes werden.

Dieses soll in der Gemarkung Bronnzell, Flur 14, FlSt. 4/2 erfolgen.

Der Anerkennungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda vom 25.06.2025 weist auf dem genehmigten Ökokonto Nr. 4256 insgesamt 88.560 Punkte aus. Davon sollen 21.877 Biotopwertpunkte für die Biotopwertdifferenz zur Maßnahme „Bardohaus“ verrechnet werden.

**Gesamtbeurteilung der Auswirkungen**
unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes führen hinsichtlich der Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Beseitigung von naturnahen Gehölzbeständen. Dafür ist Ausgleich zu schaffen.

**Kompensationsmaßnahmen werden notwendig.**

Der Verlust an unversiegelter Fläche führt unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zu einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der o.g. Schutzgüter. Mit der

| |
|---|
| beabsichtigten Neuordnung der Erschließung wird der Charakter der angrenzenden Nutzungen nicht wesentlich verändert.<br>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ definiert, der wiederum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. |
| **Alternativenprüfung** |
| Die Planflächen sind innerhalb der bebauten Ortslage bereits überbaut. Auch durch die Lage innerhalb des zusammenhängenden, bestehenden und erschlossenen Gebietes ist der Standort innerhalb der Ortslage alternativlos, weil konkret verfügbar mit der bestehenden kurzfristigen Bauabsicht des Eigentümers. |
| **Prüfung kumulativer Wirkungen** |
| Kumulative Wirkungen, die vom beschriebenen Bauvorhaben mit anderen in der Nähe befindlichen Bauvorhaben erwartet werden könnten, sind nicht erkennbar. Es ist nicht zu erwarten, dass die Schutzgüter, die vielleicht durch das einzelne Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, in der Summe vieler kleiner Vorhaben nicht doch beeinträchtigt werden. |
| **Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt** |
| **Die geplanten Planänderungen im Bereich des bereits bebauten Gebietes an Rand der Innenstadt der Stadt Fulda sind aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung möglich. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter ist insgesamt gering. Die Vorhaben auf von bereits erschlossenen Flächen dienen der flächenschonenden weiteren Stadtentwicklung der Stadt Fulda.**<br>**Ein Teil einer Ausgleichsfläche eines anderen Bebauungsplanes wird überplant, der Ausgleich wird im direkten Umfeld geschaffen (neue Begrünungs-/ und Pflanzmaßnahmen), Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbaren Wertverlust werden ausgewiesen und Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“.**<br>**Gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen im Umfeld und den gewachsenen Strukturen der Ortslage von Fulda werden die Grundzüge der bestehenden baulichen Strukturen nicht verändert.** |

Fulda, den __.__.2026

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

Oberbürgermeister