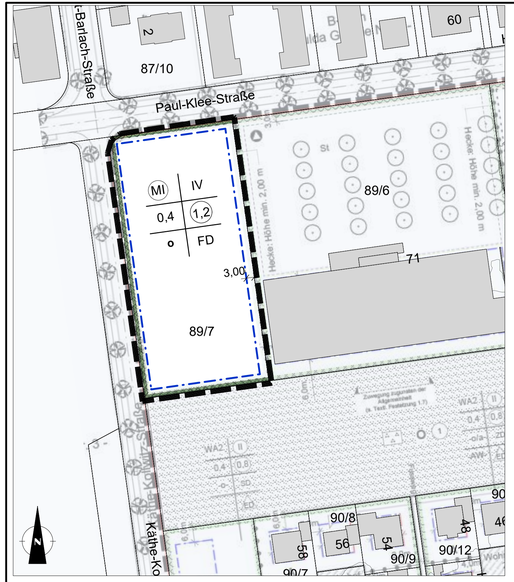


Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch **(BauGB)**
2. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**
3. Planzeichenverordnung **(PlanzV)**
4. Hessische Bauordnung **(HBO)**
5. Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**
6. Hessisches Naturschutzgesetz **(HeNatG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

1,2 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

FD — Flachdach 0°- 5° (§9 Abs.4 i.V.m § 91 HBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hecke (siehe textl. Fests. 2.1)

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1) Wohngebäude 2) Geschäfts- und Bürogebäude,3) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4) Sonstige Gewerbebetriebe 5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten, die nach § 6 (2) BauNVO Nr.8 in überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes allgemein sowie nach § 6 (3) BauNVO in durch Wohnen geprägten Teilen eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Attikahöhe (AH), der im Plangebiet zu errichtende Gebäude und Anlagen, mit der nachfolgenden Kennzeichnung wie folgt festgesetzt:

IV - geschossige Gebäude: AH = 16 m

Die Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Bezugshöhe 308 m ü. NN.

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 auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,80 m 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.

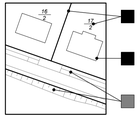
2. Grünordnerische Festsetzung
(§ 9 BauGB (1) Nr. 15, 20, 25; 26, Abs. 1a)

2.1 Anpflanzung von Sträuchern
Im Plangebiet sind Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind als Formschnitthecken auszuführen und werden auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt
Als Pflanzmaterial ist ausschließlich Carpinus betulus (Hainbuche) zu verwenden.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 8 "Wohnpark West„ bleiben von der Änderung unberührt und rechtsverbindlich.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



vorh. Flurstückgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)

Freiflächengestaltung
Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als Trennsystem ausgeführt. Brauchwassernutzungsanlagen sowie der Nachweis der ordnungsgemäßen Installation bzw. die Bauabnahme des Brauchwassernetzes von Wohngebäude unterstehen der Anzeigepflicht. Grundsätzlich sind die hygienischen Sicherheitsanforderungen nach der Trinkwasserverordnung und den einschlägiger DIN-Normen zu beachten. Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Sollte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Anschluss der Drainagen an den Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich sein, ist die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze, weiße Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

Bodenschutz
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.
Zum Vorsorgenden Bodenschutz sind folgende Normen zu beachten DIN 19731, DIN 18915 und DIN 16639.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 08.09.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Fulda Galerie Nr. 8 "Wohnpark West" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 08.09.2025 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 04.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 06.11.2025 bis 05.12.2025 öffentlich ausgelegen.

Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2025 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 07.09.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.

Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

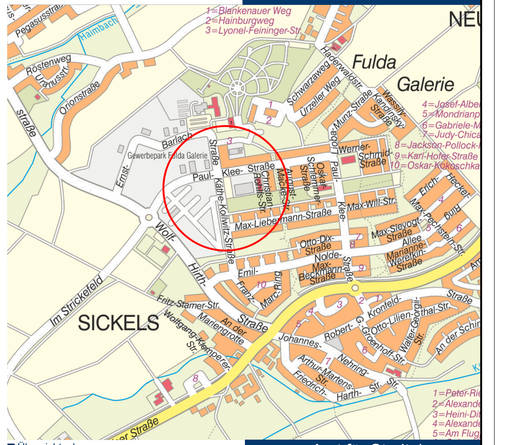
gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 06.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, 06.10.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister

FULDA
UNSERE STADT



Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Postfach 2052
36010 Fulda
Tel.: 06 61/102 1612
Fax: 06 61/102 2031
E-mail: stadtplanung@fulda.de

1. Änderung des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr.8 "Wohnpark West"

	Maßstab	Zeichen	Datum
	1:1000		
Bearbeitet		YY	27.07.2026
Gezeichnet		LF	27.07.2026

1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Fulda Galerie Nr. 8 „Wohnpark West“

- Begründung-

Inhalt

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass und Planungsziel 3

2. Bestehende Rechtsverhältnisse..... 3

3. Abgrenzung des Planungsgebietes..... 3

4. Städtebauliches Konzept 3

5. Ver- und Entsorgung..... 3

6.Textliche Festsetzungen 4

6.1 Art der baulichen Nutzung..... 4

6.2 Maß der baulichen Nutzung 4

7. Belange von Natur und Umwelt 4

8. Verfahren 5

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan der Stadt Fulda, Fulda Galerie Nr. 8 „Wohnpark West“ ist seit dem 23.10.2010 rechtsverbindlich. Er bildet einen von insgesamt acht Teilbereichen des neu entwickelten Stadtteils „Fulda Galerie“, der als Reaktion auf den anhaltend hohen Wohnraumbedarf in der Stadt Fulda konzipiert wurde. Während in den übrigen Teilgebieten der Fulda Galerie vorwiegend Wohnangebote für jüngere Familien realisiert wurden, verfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark West“ das Ziel, ein erweitertes Angebot zu schaffen. Vorgesehen ist die Realisierung gemischt genutzter Immobilien, die sowohl Wohnraum als auch Dienstleistungen der Nahversorgung vereinen – hierzu zählen beispielsweise Arztpraxen, Apotheken, Sozialstationen, Friseurbetriebe sowie weiterer kleinteiliger Nutzungen. Zur Umsetzung dieser Nutzungsvielfalt soll die zulässige Geschossanzahl von bisher zwei auf vier Geschosse erhöht werden. Die geplante bauliche Verdichtung ermöglicht eine effizientere Ausnutzung der vorhandenen Fläche, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen. Der „Wohnpark West“ liegt im westlichen Bereich der Fulda Galerie und grenzt unmittelbar an ein bereits etabliertes Nahversorgungszentrum, das den Stadtteil mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgt. Westlich des Plangebiets befindet sich das Messegelände, das den städtebaulichen Abschluss der Siedlungsentwicklung bildet.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Regionalplan 2009 ist das beplante Areal als Vorranggebiet Siedlung – Planung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanes Fulda Galerie Nr. 8 eine Mischbaufläche dar.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Fulda, Fulda Galerie Nr. 8 „Wohnpark West“. Als Art der Bebauung ist das Mischgebiet, mit offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und als Dachform das Flachdach zulässig.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Die städtische Fläche wird im Norden durch die Paul-Klee-Straße (Flurstück 12/83) und im Westen durch die Käthe-Kollwitz-Straße begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine öffentliche Grünfläche beziehungsweise den Stadtteilpark der Fulda Galerie (Flurstück 12/185). Im Osten grenzt das Grundstück an ein Nahversorgungszentrum, dass die Bewohner des Stadtteils mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgt. Alle Flurstücke liegen in der Flur 18, Gemarkung Neuenberg. Das direkte Umfeld ist geprägt von meist zweigeschossiger Wohnbebauung (Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihenhäusern) sowie drei- bis viergeschossigem Geschosswohnungsbau. Weiter östlich befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Westen liegt das Messegelände.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.745 m². Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung für eine Teilfläche angepasst, um eine intensivere Ausnutzung der bislang unbebauten Fläche zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zugleich die

Ansiedlung weiterer Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen, die zur Nahversorgung und Funktionsstärkung des Quartiers beitragen. Hierzu zählen neben Einrichtungen des Gesundheitswesens auch weitere wohnortnahe Dienstleistungen und Angebote des täglichen Bedarfs. Durch die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl von derzeit zwei auf vier Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 wird eine effizientere bauliche Ausnutzung des Mischgebiets ermöglicht. Dadurch können sowohl der steigende Wohnraumbedarf als auch die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Quartier unterstützt werden. Das planerische Ziel des bestehenden Bebauungsplans, den Standort als gemischt genutzten Versorgungsbereich zu stärken, bleibt durch die Änderung erhalten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die nördlich und westlich verlaufenden Straßen „Paul-Klee-Straße“ und „Käthe-Kollwitz-Straße“.

5. Ver- und Entsorgung

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 gegeben. Auf die weiterhin geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Fulda Galerie Nr. 8 „Wohnpark West“ wird verwiesen.

6.Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebiets bleibt bestehen und soll weiterhin zu einer guten Nahversorgung und zu einer erwünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Stadtteils beitragen. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten dient zum Schutz des angestrebten Gebietscharakter und zur Konfliktvermeidung mit dem angestrebten Wohnnutzungsanteil im Mischgebiet sowie mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung und Festsetzung von vier Vollgeschossen statt der bisher zulässigen zwei Geschosse sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 16 Metern wird eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht, wobei die städtebaulichen Grundzüge der bestehenden Planung gewahrt bleiben. Die Baukörper können sich mit der festgesetzten maximalen Höhe von der umliegenden Bebauung abheben und schaffen dadurch eine deutliche städtebauliche Akzentuierung als Quartierseingang und als Nahversorgungsstandort im Quartier. Dies unterstützt die Identifikation des Standorts und trägt zur Aufwertung des Quartiers bei. Die Bezugshöhe 308 m ü. NN. ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes des Baugrundstücks.

7. Belange von Natur und Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts zu erwarten. Die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhe führt zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme oder Versiegelung, da die bauliche Entwicklung weiterhin innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen erfolgt. Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Ortsbild. Ein im Vergleich zur Umgebungsbebauung höherer Baukörper kann als städtebaulicher Akzent gewertet werden und ist aus gestalterischer Sicht mit dem Stadtbild vereinbar. Auch hinsichtlich des Artenschutzes besteht kein Konfliktpotenzial. Auf-

grund der aktuellen Nutzung des Plangebiets als Siedlungsfläche ist lediglich mit dem Vorkommen häufiger und weit verbreiteter Arten zu rechnen. Empfindliche oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

8. 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. Ebenfalls können negative Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes ausgeschlossen werden.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Fulda Galerie Nr. 8 – „Wohnpark West“ – bleiben von der Änderung unberührt. und rechtsverbindlich.

Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)

Oberbürgermeister