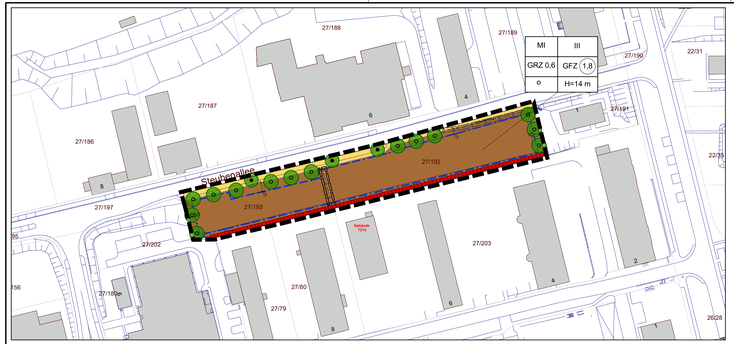


Rechtsgrundlagen

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung

zu erhaltende Bäume

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Hauptversorgungsleitungen

(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Fernwärmeleitung

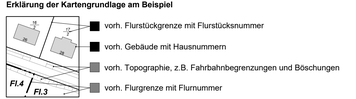
7. Sonstige Planzeichen

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Rhönenergie Fulda
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



Bodendenkmale
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).

Dachflächenwassernutzung
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen
Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

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

Altöltank nahe dem Gebäude 7214 an der Washingtonallee (Höhe Exerzierplatz)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 können bei Erdarbeiten weitere altlastenverdächtige Flächen vorgefunden werden. Bei Auffälligkeiten oder Veränderungen des Bodens ist eine sachverständige Person zu beteiligen und das Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld zu benachrichtigen. Zur Sicherstellung der Entsorgung / von belasteten / verunreinigten Böden wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen die Verwertungs- / Entsorgungswege zu ermitteln

Bodenschutz
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMUL) 2020 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.

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld" wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbepark Münsterfeld" teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld" tritt der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld" in seinen überlagerten Bereichen außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 und §§ 6 - 11 BauNVO

1.1.1 Hochgebiete
(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 6 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.
Einzelhandel und Großhandel, der sich nicht als Einzelhandel auswirkt, ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den Sortimenten Baustoffe und Bauelemente zugelassen werden. Versand- und Internethandel ist zulässig, wenn davon keine wesentlich störenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 BauNVO)

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

III - geschossige Gebäude: H = 14 m (First- und Attikahöhe)

Staffelgeschosse sind bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer maximalen Grundfläche von 90 % des darunterliegenden Geschosses nicht als Vollgeschoss anzurechnen. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudemitte im Bezug zum Fahrbahnrand der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.
Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen von der aufsteigenden Gebäudekante mindestens 1 m zurücktreten.

1.3 Stellplätze und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Schutz und Erhalt von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten zulässig. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Kronen- oder Wurzelbereich sind die Bestimmungen der DIN 18920 einzuhalten.

1.5 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) - Nr. 25a BauGB)

Der zeichnerischen Darstellung entsprechend sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Für straßenbegleitende Bäume gilt eine zulässige Abweichung von maximal 3,00 m. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt 16 -18 cm in 1 m Höhe.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Rhönenergie Fulda belastet.
Die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung mit hochwachsenden und tiefwurzelnden Bäumen ist auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. - § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Gauben müssen zum Firstende einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.
Dächer mit einer Neigung bis 5° sind dauerhaft flächig mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 0,20 m (ausschließlich Dränschicht) zu begrünen. Fassadenteile, die auf einer Fläche von 100 m² keine Öffnungen aufweisen, sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Großflächenwerbung auf Brandwänden, Dachreklamen einschließlich Werbefahnen auf Dächern, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Schriften und frei aufgestellte Plakattafeln ab 1 m² Größe sind unzulässig. Für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen gilt § 9 HBO. Die dort festgelegten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt, wenn die Werbeanlagen sich nach Umfang, Anordnung und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen, bei regelloser Anbringung und bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 (1) Nr. 5 HBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind i.S. des § 8 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene und gemäß Festsetzung Nr. 1.5 anzupflanzende Bäume sind anrechenbar. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 5 % der anzupflanzenden Gehölze begrenzt.

2.3 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Beleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, es sind nur Lichtquellen zu verwenden mit geringen Blaulichtanteilen wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, äquivalent den Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K, keine UV-Anteile.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 02.02.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 145 "Gewerbepark Münsterfeld" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2026 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 02.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 26.02.2026 bis 30.03.2026 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 24.02.2026 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.

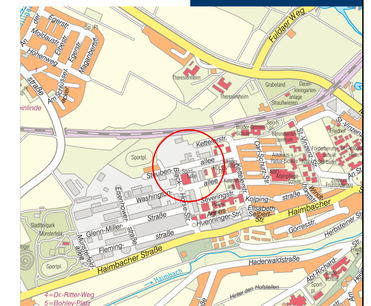
Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister

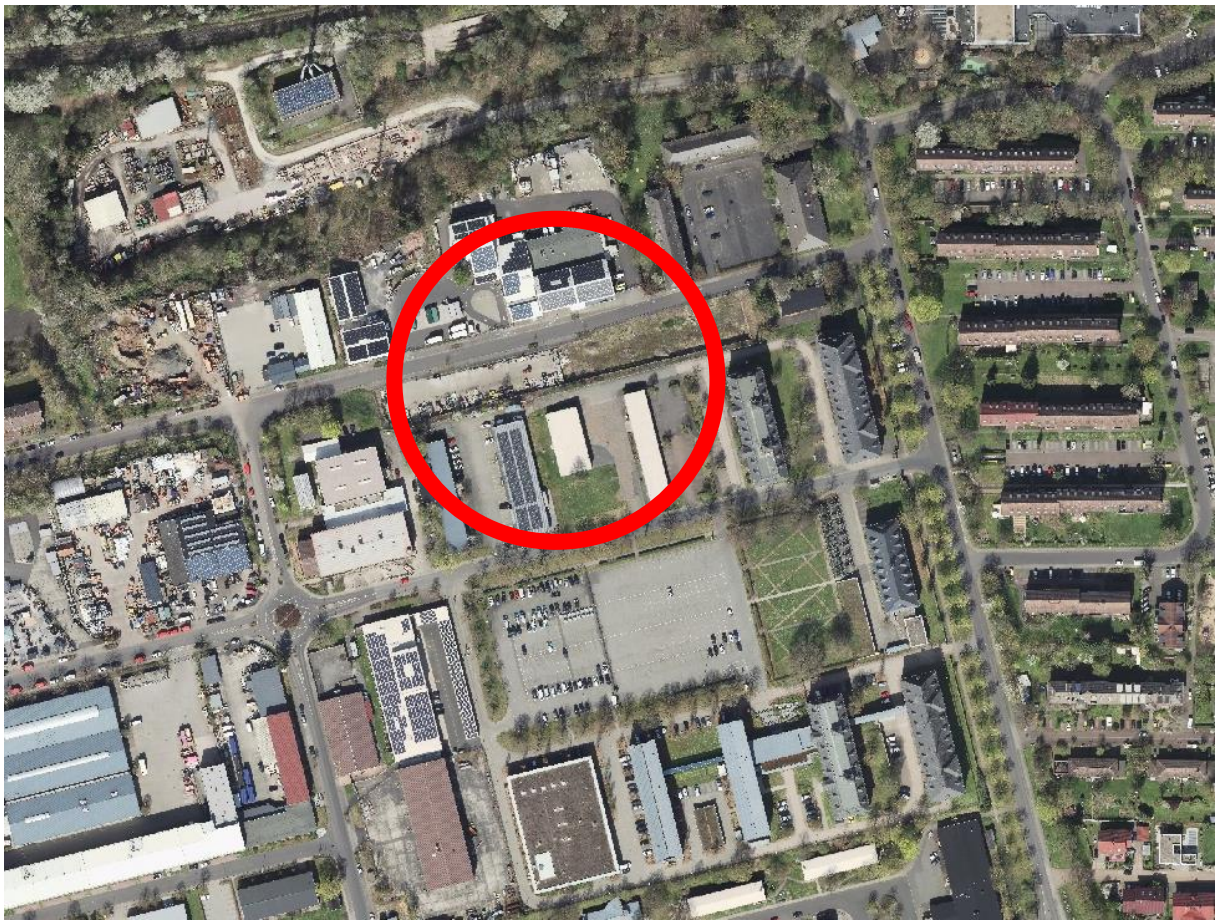
RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 06.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, 06.10.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)
Oberbürgermeister


Fröbel Weg
Hainbacher Straße
Hackerwaldstraße
Hackerwaldstraße
Hainbacher Straße
Fleminger Straße
Fleminger Straße
Kolpingstraße
Kolpingstraße
Kolpingstra

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



Begründung

Inhaltsverzeichnis

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

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 Gewerbegebiets verhindert die angestrebte funktionale und soziale Durchmischung. Die Festsetzung eines Mischgebiets soll die gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebiets 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 m². Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Regionalplan 2009 ist das beplante 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 Flächennutzugsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch eine heterogene Bebauungs- 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 wurde als Bebauungsplan für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, 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 das Ziel, die Nutzungsvielfalt innerhalb des bislang ausschließlich gewerblich genutzten Plangebietes zu erweitern. Hierzu wird das bisher festgesetzte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Die Neufestsetzung dient der Aktivierung innerstädtischer Flächen sowie der Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung, indem sie eine funktionale Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen, nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen geschaffen. Dadurch wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert und die Attraktivität des Quartiers gesteigert. Die Grundzüge der bestehenden Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich verlaufende Steubenallee gesichert. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Gebietsausweisung. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ trägt der Vermeidung von Nutzungskonflikten bereits Rechnung, indem die unmittelbar angrenzenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind. Hierdurch wird ein angemessener Schutz der im Mischgebiet zulässigen, schutzbedürftigeren Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, gewährleistet.

6 Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind Dienstleistungen, Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie kirchliche und soziale Einrichtungen. In den festgesetzten Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Wohnnutzungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen grundsätzlich unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der jeweiligen Hauptnutzung stehen.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen, um die Herausbildung eines Subzentrums in Konkurrenz zur Innenstadt zu vermeiden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würde den städtebaulichen

Zielsetzungen der Stadtentwicklung entgegenstehen und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel mit den Sortimenten Baustoffe und Bauelemente zugelassen werden. Der Ausschluss der nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten dient dem Schutz des angestrebten Gebietscharakters sowie der Vermeidung städtebaulicher Nutzungskonflikte.

Die Verträglichkeit der geplanten Gebietsausweisung mit den angrenzenden Gewerbegebieten wird durch die Festsetzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ sichergestellt. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
Im östlichen Bereich prägen die denkmalgeschützten historischen Kasernengebäude mit Gebäudehöhen von bis zu 16 m das Ortsbild. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe orientieren sich daher an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und nehmen den denkmalgeschützten Gebäudebestand als Maßstab

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 Entsorgungsleitungen 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 erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Die Änderung der Baugebietskategorie führt weder zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme noch zu einer weitergehenden Versiegelung. Sie betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Auch im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind keine Konflikte zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets als Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass überwiegend häufige und weit verbreitete Arten vorkommen. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

8 Immissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ und die darin enthaltene spezifische Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets 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 Gewerbegebiets 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	
Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** <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. 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. 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. <u>Auswirkungen:</u> 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. **Geologie und Boden** <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.

	Die gesamte Konversionsfläche der ehemaligen Downs Baracks 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

	dass keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten sind. **Ortsbild/Naherholung** Bestand: Aufgrund der technischen Gebäude und großflächigen Versiegelungen des Konversionsgebiets besteht eine geringe Qualität des Ortsbildes. Für die Naherholung hat der Bereich keine Bedeutung. Auswirkungen: Mit der Änderung des B-Plans ergibt sich im Hinblick auf die geplanten Baukörper die Chance einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung.
Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	Bestand und Auswirkungen: Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	Bestand: 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. Auswirkungen: 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.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr.7e BauGB)	Bestand: 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. 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. Auswirkungen: Aufgrund des Ausschlusses wesentlich störender Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, sind keine gravierenden Emissionsbelastungen im Änderungsbereich zu erwarten. Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstofferfassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.

Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	**Regionalplan Nordhessen (2009):** Darstellung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). **Landschaftsplan, Maßnahmenplan (2004):** Keine Maßnahmenvorschläge für den Änderungsbereich.

Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

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.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gegenüber dem aktuellen Planungsrecht sind mit der Änderung des B-Plans keine wesentlichen Verschlechterungen verbunden. Es werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Erhalt von Bäumen,
- Anpflanzung von Bäumen,
- Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis 5 Grad,
- Fassadenbegrünung,
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Alternativenprüfung

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.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)

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.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben sind keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter und Umweltmedien verbunden.

Fulda, 08.09.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)

Oberbürgermeister