

## Amtliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 195 „Erweiterung Gewerbepark Münsterfeld“**

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 26.09.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 195 „Erweiterung Gewerbepark Münsterfeld“ gefasst und über die Ergebnisse der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Gleichzeitig wurde die Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

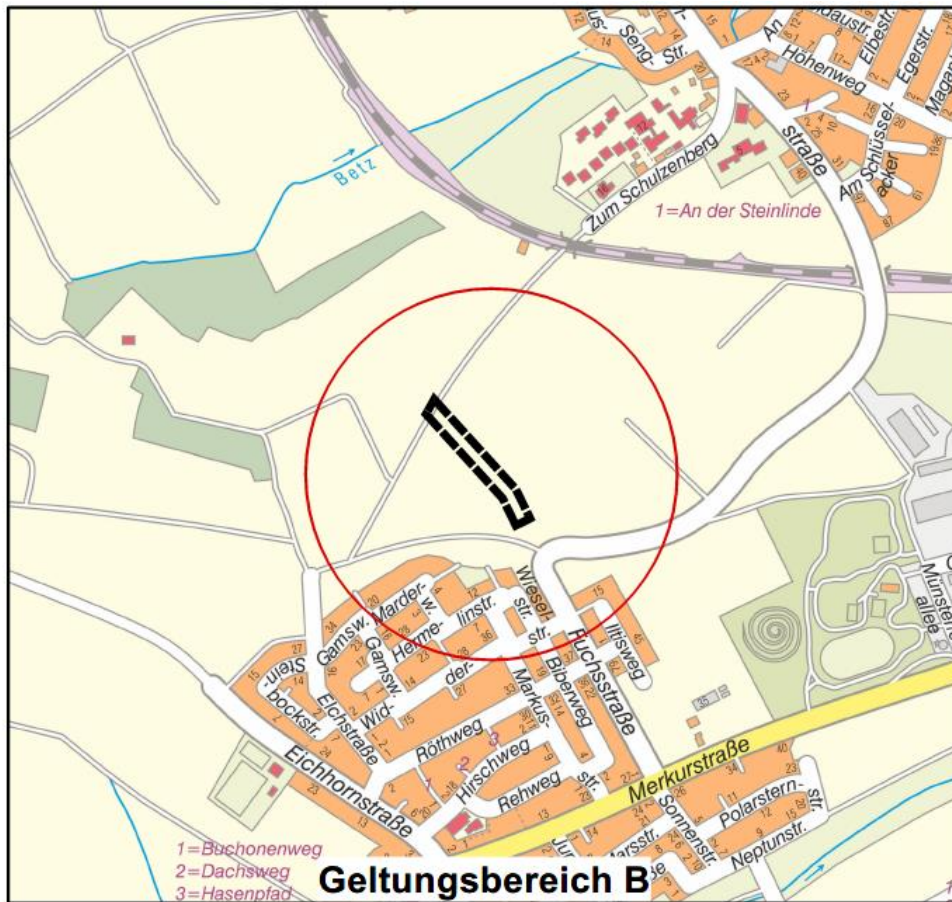
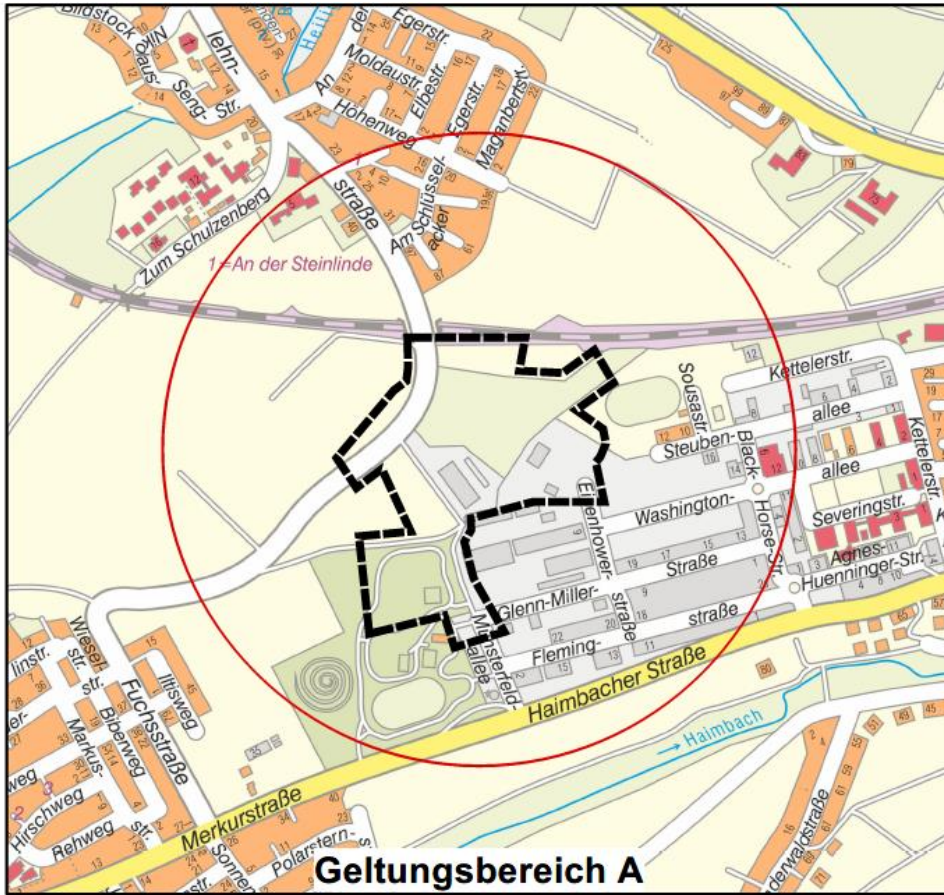
Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt Fuldas zwischen den Stadtteilen Haimbach und Maberzell. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt drei Geltungsbereiche.

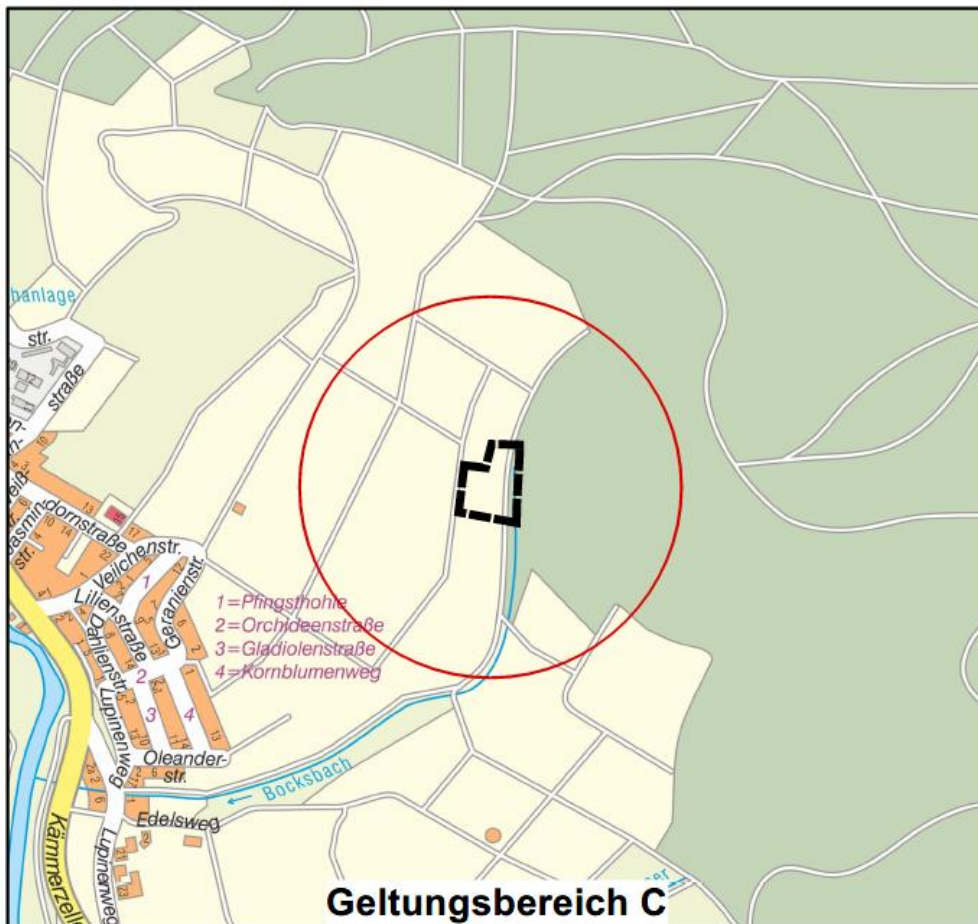
Der Geltungsbereich A beinhaltet das Planungsgebiet, welches rd. 13,5 ha umfasst und wie folgt begrenzt wird:

- Nördlich durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen „Am Schindgraben“ mit der Flurstücknummer 11/2, Flur 16 und der Flurstücknummer 11/1, Flur 16, Gemarkung Maberzell.
- Nordöstlich durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Flurstücknummer 64/3, Flur 11, Gemarkung Maberzell, der Flurstücknummer 26, Flur 22 und der Flurstücknummer 27/4, Flur 22, Gemarkung Fulda.
- Östlich durch die Flächen des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ mit der Flurstücknummer 27/251, Flur 7, Gemarkung Fulda.
- Südlich durch die Flächen des Bebauungsplans Nr.145 „Gewerbepark Münsterfeld“ mit der Flurstücknummer 27/250, Flur 7, Gemarkung Fulda.
- Südwestlich durch die Flächen des Bebauungsplans Nr.145 „Gewerbepark Münsterfeld“ mit der Flurstücknummer 17/8, Flur 2 Gemarkung Haimbach.
- Westlich durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen „Auf der Liede“ mit der Flurstücknummer 27/14, Flur 16 und der Flurstücknummer 27/15, Flur 16, Gemarkung Maberzell.

Die Geltungsbereiche B und C umfassen die zwei ausgewiesenen externen Ausgleichsflächen. Geltungsbereich B, externe Kompensationsmaßnahme A/E: Flurstück 6/27, Flur 16, Gemarkung Maberzell mit einer Größe von ca. 2600 m<sup>2</sup> und Geltungsbereich C, externe Kompensationsmaßnahme A/E 2: Flurstück 6, Flur 6, Gemarkung Kämmerzell aus dem Ökokonto der Stadt Fulda mit einer Größe von 7600 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzungen sind aus den nachstehenden Abbildungen ersichtlich:





Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Erweiterung Gewerbepark Münsterfeld“ beabsichtigt die Stadt Fulda das Baurecht zur Ausweisung neuer Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu schaffen. Zum einen um nahe innerstädtische gebietsverträgliche Gewerbeflächen und zum anderen um die erforderliche kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Fulda und des Abwasserverbandes Fulda zu entwickeln.

Anhand des im Jahr 2019 erarbeiteten Gewerbegebietsentwicklungskonzeptes zur Ermittlung von potenziellen Gewerbeflächen im Stadtgebiet Fulda, wurde das Gebiet nordwestlich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ als potenzielle Erweiterungsfläche für Gewerbe eingestuft.

Die Ausweisung der Sondergebietsflächen für kommunale Ver- und Entsorgungsanlagen dient der Errichtung eines Wertstoffhofes, einer Bodenaufbereitungsanlage und eines städtischen Boden- und Baustofflagers.

Über die geplante Verkehrsfläche, die als Fortführung der Münsterfeldallee zwischen der Haimbacher Straße (L3139) und der Fuchsstraße / Rittlehnstraße (L3418) erfolgt, wird die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen und der geplanten Flächen für kommunale Ver- und Entsorgungsanlagen nördlich des Gewerbeparks Münsterfeld gewährleistet.

Die Inhalte des Plangebietes wirken sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln § 8 (2) BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Teil der Begründung und enthält umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen:

- **Schutzgut Mensch:**  
Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsmissionen durch den geplanten Wertstoffhof gibt es nur Einschränkungen im Bereich der geplanten Gewerbegebiete GEE und GE. Unter Berücksichtigung der in den Lärmschutz- und Geruchsgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einhaltung und Minimierung der Richtwerte ist aber sowohl hinsichtlich Geruch als auch Lärm mit keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**  
Es sind weder Kultur- noch Bodendenkmäler vorhanden.
- **Schutzgut Biotope und Pflanzen, Belange des Artenschutzes:**  
Bei den Biotoptypen handelt es sich hauptsächlich um Biotoptypen mit geringer bis mittlere Wertigkeit. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine geschützten Pflanzenarten, aber zwei invasive Pflanzenarten in zum Teil ausgedehnten Beständen nachgewiesen werden. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden mind. 7 Fledermausarten, 26 Vogelarten, die Haselmaus sowie die Zauneidechse nachgewiesen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Bebauungsplan setzt für die artenschutzrechtlich betroffenen Arten eine Reihe von CEF-Maßnahmen fest, um den Verlust an Lebensraum auszugleichen.
- **Schutzgut Boden:**  
Es haben sich am Standort Pseudogleye-Parabraunerden mit Parabraunerden aus mächtigem Löss entwickelt. Durch die starke anthropogene Nutzung sind vor allem im Bereich der Lagerflächen durch vielfältige Bodenumschichtungen die natürlichen Bodenarten nur noch eingeschränkt vorhanden. Die Böden weisen zum größten Teil einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Für die gesamte Konversionsfläche der ehemaligen Down-Barracks gilt der Grundsatz einer Altfläche. Es wurde ein gesonderter Gutachten zur Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erstellt.
- **Schutzgut Wasser:**  
Im nordöstlichen Teil des Plangebiet befindet sich ein naturferner, temporär wasserführender Graben. Bau- und anlagebedingt wird es zu Störungen in dessen Uferbereich. Überwiegend geringe Grundwasserleitfähigkeit sowie geringe Verschmutzungsempfindlichkeit, der südöstliche Teil des Plangebietes wird nicht bewertet, sehr geringe Grundwasserergiebigkeit. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.
- **Schutzgut Klima:**  
Das Plangebiet hat eine mittlere bis hohe Bedeutung (Münsterfeldpark) als Kaltluftentstehungsgebiet. Die nördlich gelegenen Gleisanlagen wirken als Barriere für kleinräumige Luftbewegungen. Durch den Münsterfeldpark verläuft eine Kaltluftströmung Richtung Haimbachtal. Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im Einflussbereich des Gewerbegebietes und zählt zu Gebieten mit Überwärmungspotential bzw. moderater Überwärmung.
- **Schutzgut Ortsbild/Erholung:**  
Die umgebende Landschaft ist nach Norden und Westen durch weitere Agrarflächen geprägt, nach Süden und Osten schließen sich hauptsächlich Gewerbeflächen an. Das Plangebiet spielt für das Ort- und Landschaftsbild nur eine untergeordnete Rolle. Der dichte Gehölzbestand verhindert den Blick auf die Bedachung des Klärschlamm-lagers bzw. das angrenzende Gewerbegebiet
- **Schutzgut Fläche:**  
Die geplanten Baumaßnahmen gehen mit (Teil-)Versiegelungen einher und führen zu einem Verlust an Fläche und einem Verlust oder Minderung der schutzgutbezogenen Funktionen. Allerdings handelt es sich zum größten Teil um schon stark veränderte Böden mit zahlreichen Auffüllungen, Verfestigungen und Abgrabungen.

Des Weiteren liegen folgende Fachgutachten zum Plangebiet als umweltbezogene Informationen vor:

- SCHNITTSTELLE BODEN (2022): Fachbeitrag Schutzgut Boden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Münsterfeld Stadt Fulda
- TÜV Hessen (2021) Gutachten Geruchsmissionen
- VERKEHR 2000 AHNER + MÜNCH (2021) Verkehrsuntersuchung
- WÖLFEL (2021): Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Sportlärm
- PLANUNGSGRUPPE NATUR UND UMWELT – PGNU (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- PLANUNGSGRUPPE NATUR UND UMWELT – PGNU (2021): Kartierung von Zauneidechsen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei gleichzeitiger frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind 44 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zu den umweltbezogenen Themen Lärm, Klima, Natur und Landschaft, Artenschutz (Vogelwelt), Landschaftsbild, Flächenversiegelung und Naherholung eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt eingegangen:

- Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen mit Hinweisen zum Immissionsschutz,
- RP Kassel mit Hinweisen zu Immissionsschutz, Altlasten und zum Bodenschutz, Grundwasserschutz, Oberirdische Gewässer, forstwirtschaftlichen Belangen,
- RP Darmstadt mit Hinweisen zu Kampfmitteln.

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

**16.11.2022 bis 17.12.2022**

statt.

Während dieser Zeit liegen der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit integriertem Umweltbericht, die Fachgutachten sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Belangen beim Magistrat der Stadt Fulda, Stadtschloss, Schlossstraße 1, Bürgerbüro, zur allgemeinen Einsichtnahme aus und können zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

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

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

Alle Unterlagen sind während der Auslegungsfrist im Internet unter

<http://www.bauen-fulda-stadt.de>

sowie über das Internetportal des Landes Hessen unter

<https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/d-f>

veröffentlicht. Wir bitten, vorzugsweise diesen Weg der Einsichtnahme zu wählen.

Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf können innerhalb der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift zu folgenden Sprechzeiten beim Magistrat der Stadt Fulda – Stadtplanungsamt - vorgebracht werden:

Montag bis Donnerstag:	8:30 – 12:30 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr,
Freitag:	8:30 – 13:00 Uhr.

Weitere Informationen zum Verfahrensablauf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes. Um vorherige Terminvereinbarung bei dem zuständigen Sachbearbeiter unter der Telefonnummer 0661/102-1630 oder im Sekretariat unter 0661/102-1611 wird gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass alle personenbezogenen Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden und die Beteiligten konkludent hierzu ihre Zustimmung erteilen.

Fulda, den 03.11.2022  
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld

Oberbürgermeister