1. Änderung des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 8 „Wohnpark West“
Begründung

- August 2025 -

Inhalt

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass und Planungsziel 4

2. Bestehende Rechtsverhältnisse..... 4

3. Abgrenzung des Planungsgebietes 4

4. Städtebauliches Konzept 4

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

6.Textliche Festsetzungen 5

6.1 Art der baulichen Nutzung..... 5

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

7. Belange von Natur und Umwelt 5

8. Verfahren 6

1. Vorbemerkungen, Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan 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 ein Mischbaufläche dar.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt 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, das 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 Bebauung für eine Teilfläche angepasst, um eine höhere Ausnutzung der bislang unbebauten Fläche zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es, Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Dienstleistungen zur Gesundheitsversorgung anzubieten, darunter eine Sozialstation, eine Arztpraxis und eine Apotheke. Durch die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl von derzeit zwei auf vier Geschosse sowie der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 soll die vertikale Ausnutzung des Mischgebiets den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum und die Nahversorgung im Quartier abdecken. Damit bleibt das planerische Ziel des bestehenden Bebauungsplans erfüllt, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im östlichen Teil des Stadtteilzentrums sicherzustellen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt 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 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 „Fulda Galerie Nr. 8 – Wohnpark West – bleiben von der Änderung unberührt und rechtsverbindlich.