

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzonenverordnung 1990 **PlanZv** vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I, S. 2542)
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Gesetz über die Umweltprüfung **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72,80)

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 33 wird im Geltungsbereich der Änderung Nr. 5 um folgende Textfestsetzungen ergänzt:

"In den Gewerbegebieten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Betriebe gemäß §11, Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, unzulässig. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz."

Im Mischgebiet (MI) ist für eine Bebauung §34 BauGB maßgebend.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben rechtsverbindlich.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

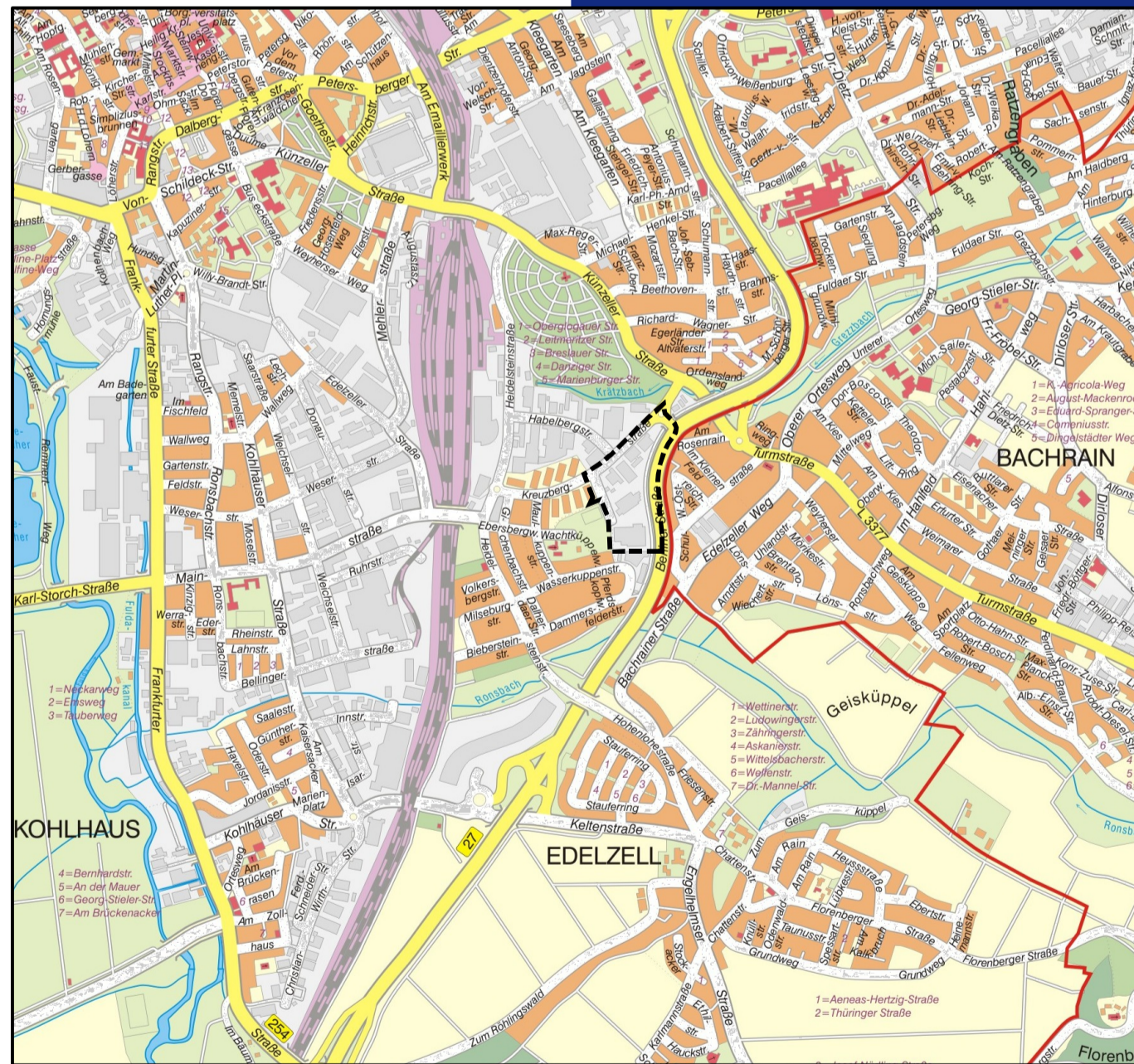
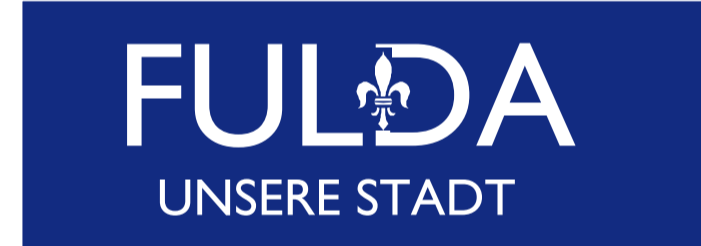
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummern
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen
- vorh. Flurgrenze mit Flurnummer

Planzeichenerklärung

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2015		BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 03.03.2015 in der Fuldaer Zeitung	
Fulda, den 04.04.2017		Fulda, den 04.04.2017	
Der Magistrat der Stadt Fulda		Der Magistrat der Stadt Fulda	
(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)
INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 07.10.2015 bis 09.11.2015 zur Einsichtnahme aus.		INFORMATION DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2015 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.	
Fulda, den 04.04.2017		Fulda, den 04.04.2017	
Der Magistrat der Stadt Fulda		Der Magistrat der Stadt Fulda	
(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)
OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 19.07.2016 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 27.07.2016 bis 29.08.2016 zur Einsichtnahme aus.		BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2016 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	
Fulda, den 04.04.2017		Fulda, den 04.04.2017	
Der Magistrat der Stadt Fulda		Der Magistrat der Stadt Fulda	
(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2017		RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 04.04.2017 rechtskräftig.	
Fulda, den 04.04.2017		Fulda, den 04.04.2017	
Der Magistrat der Stadt Fulda		Der Magistrat der Stadt Fulda	
(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)	(gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	(Siegel)



■ Übersichtsplan

Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

5. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 33 "Edelzeller Feld"

■ Maßstab 1:1000	Bearbeitet Gezeichnet MME MB	■ Zeichen MME MB	■ Datum 04.04.2016 04.04.2016
---------------------	---------------------------------------	------------------------	-------------------------------------

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 33 "Edelzeller Feld"

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Edelzeller Feld“ ist am 19.02.1971 rechtskräftig geworden. In dem Bebauungsplan sind Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, für die die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gelten. Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bestehen jedoch keine –außer den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen- detaillierte Regelungen. Lediglich Einkaufszentren und großflächige Verbrauchermärkte sind aufgrund der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1968, die hier anzuwenden ist, ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan ist durch die tatsächliche Entwicklung überholt und bietet derzeit eine planungsrechtliche offene Flanke im Hinblick auf mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Kernstadt.

Die Entwicklungen der Städte erfordern konkretere und feinere Steuerungsmöglichkeiten bezüglich des Einzelhandels, als es mit der damaligen BauNVO möglich war.

Die Stadt Fulda ist durch eine intakte und attraktive Innenstadt geprägt. Die innerstädtische Qualität mit den vorhandenen Läden und Geschäften soll erhalten und bewahrt werden. Da es zurzeit noch kein kommunales bzw. interkommunales Einzelhandelskonzept gibt, auf dessen Grundlage detaillierte Festsetzungen getroffen werden könnten, soll durch eine textliche Festsetzung im Geltungsbereich der Änderung eine Fehlentwicklung verhindert werden.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle BauNVO von 1990 und der damit geregelte Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in den festgesetzten Gewerbegebieten dient dem Schutz der Innenstadt und stimmt sowohl mit den Zielaussagen der Gutachten zur Innenstadtentwicklung und zur interkommunalen Kooperation als auch den aktuellen Zielen der Landes- und Raumordnungsplanung überein.

Zur Förderung des Mietwohnungsbaus wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ein Flurstück als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses betreffende Grundstück wird heute als Stellplatzfläche genutzt und ist keiner Nutzung zugeordnet. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 33 ist die Fläche als GSt (Gemeinschaftsstellplätze) festgelegt. Die max. zulässige Bebauung wird analog zum angrenzenden Wohngebiet max. drei Stockwerke betragen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße in Richtung des ehemaligen Baumarktes Max Bahr und der SB-Union.

Ergebnis der Offenlegung

Im Rahmen der Offenlegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden keine, die Planung beeinträchtigenden Anregungen vorgebracht.

Planungsrechtliche Festsetzungen und Umweltbelange

Durch die Anpassung des Änderungsplanes an die geltende Baunutzungsverordnung und den gleichzeitigen Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die bisher im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Da alle anderen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, welche durch die Baugrenzen definiert sind bis hin zu den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen unverändert bleiben, hat der Änderungsplan auch keine negativen Auswirkungen auf Belange und/oder Schutzgüter der Umwelt.

Festsetzungstext:

In den festgesetzten Gewerbegebieten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Betriebe gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, unzulässig. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 33 „Edelzeller Feld“ wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten und Osten:	Teilweise durch die B27 (Flurstücke 490/28), Flur 17, Gemarkung Fulda.
Im Süden:	Durch die Flurstücke 473/155 und 473/8, beide Flur 17, Gemarkung Fulda
Im Westen:	Durch die Flurstücke 479/6, 479/1, 473/85, 473/87, 473/88, alle Flur 17, Gemarkung Fulda
Im Nordwesten:	Durch die Kreuzbergstraße (Flurstück 473/139), Flur 17, Gemarkung Fulda

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Gesamtfläche von 6,37 ha.

Fulda, den 27.03.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld
(Oberbürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 33, Änderung Nr. 5 „Edelzeller Feld“

Vorbemerkung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Edelzeller Feld“ soll im Plangebiet die aktuelle Baunutzungsverordnung Anwendung finden und die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung am 09.02.2015 die Aufstellung der Änderung Nr.5 des Bebauungsplanes Nr. 33 ‚Edelzeller Feld‘ gemäß § 2 (1) BauGB sowie eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

In der Sitzung am 11.07.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss und die Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Mit der anschließenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr.33, Änderung Nr. 5 ‚Edelzeller Feld‘ am 04.04.2017 trat die Veränderungssperre nach § 14 BauGB außer Kraft.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnis der Erstbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB, die vom 07.10.2015 bis zum 09.11.2015 durchgeführt wurde, wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Einzig das Verkehrsmanagement von Hessen Mobil bat darum, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf die Grenze der Straßenparzelle zurückzusetzen, da die Verkehrsanlage B 27 und damit das Straßengrundstück keiner weiteren bauleitplanerischen Regelung bedarf. Dem wurde gefolgt.

Ergebnis der Offenlegung

Im Rahmen der Offenlegung, die vom 27.07.2016 bis zum 29.08.2016 durchgeführt wurde, wurden keine Anregungen zu dem Bebauungsplanänderungsverfahren vorgebracht.

Planungsrechtliche Festsetzungen und Umweltbelange

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Edelzeller Feld“ wurde der bestehende Bebauungsplan an die geltende Baunutzungsverordnung angepasst. Da alle Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, hat der Änderungsplan auch keine negativen Auswirkungen auf Belange und/oder Schutzgüter der Umwelt. Umweltbelange sind somit nicht berührt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der bestehende Bebauungsplan geändert und aktualisiert werden sollte, kamen anderweitige Standorte nicht in Betracht.

Aufgestellt: September 2017

Stadtplanungsamt der Stadt Fulda

gez. Eva Bödeker
Amtsleiterin