

1. Vorkaufssatzung der Stadt Fulda „Konversion westlich der Frankfurter Straße/ Bereich Badegarten – Westring“

Begründung



29. März 2022

Inhalt

1. Anlass und stadtplanerisches Ziel	3
2. Heutige Situation	3
3. Geltungsbereich	4
4. Geltendes Planungsrecht	4
5. Städtebauliche Maßnahmen	5

1. Anlass und stadtplanerisches Ziel

Die Stadt Fulda als Oberzentrum mit ihren rund 69.000 Einwohnern stellt sich mit der Gemeinde Petersberg und der Gemeinde Künzell als zusammenhängender Agglomerationsraum dar, welcher in der Summe rund 112.000 Einwohner fasst. Für Osthessen ist Fulda damit das wirtschaftliche, wie auch gesellschaftliche und soziale Zentrum des Landkreises und darüber hinaus. Die Stadt selbst ist somit ein Anker in Verwaltung und Handel für ein Einzugsgebiet von rund 300.000 Einwohnern. Der vom Mittelstand geprägte Wirtschaftsstandort zeichnet sich insbesondere durch einen innovativen und breit aufgestellten Branchenmix aus. In und um Fulda gibt es familiengeführte mittelständische Unternehmen ebenso wie international tätige Konzerne, innovative Start-ups und traditionelle Handwerksbetriebe.

Im Rahmen dieser zentralisierten Stellung, in welcher die nächsten benachbarten Großstädte über 100 km entfernt liegen, besteht ein hoher Bedarf an Misch- und Wohnfläche, der sich auch in einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Geschosswohnungsbau äußert. Eine aktuelle Prognose zum Wohnraumbedarf für die Stadt Fulda beschreibt einen Bedarf von etwa 3000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist die Mobilisierung von Baulandreserven notwendig.

Das Dura-Gelände und die angrenzenden Industrieflächen im Süden der Kernstadt Fuldas sind von erheblichen Leerständen betroffen und befinden sich insgesamt im Umbruch. Die Flächen stellen daher hochwertige Konversionsflächen dar, die mit ihrer direkten Verbindung in die Fulda Aue und den kurzen Wegen in die Innenstadt einen lebenswerten Wohn-, Lebens –und Arbeitsraum bereithalten und für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung Fuldas besonders attraktiv sind.

Es liegt daher im direkten Interesse der Stadt, die im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen, die verkauft werden sollen, in ihr Eigentum zu bringen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung voran zu treiben, sowie bestehende Defizite bei der öffentlichen Erschließung zu beheben.

2. Heutige Situation

Die Industrieflächen der Filzfabrik Fulda GmbH & Co. KG sowie das Betriebsgelände der ehemaligen Dura Tufting GmbH liegen zu großen Teilen brach. Entlang der Frankfurter Straße schließt sich zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern an. Der Badegarten dient als grüne Verbindungsachse zwischen Süd End und der Fulda Aue. Nördlich der Parkanlage grenzen Grundstücke mit unterschiedlichster Gewerbenutzung an. Die bestehende Erschließungssituation ist für eine Neunutzung der Grundstücke nicht adäquat. Spielhallen und eine Fastfood Kette prägen in diesem Bereich das Ortsbild. Die im Süden anschließende Firma Wagner GmbH & Co. Fahrzeugteilefabrik KG sowie die geplante Hotelnutzung auf dem Eckgrundstück zur Karl-Storch-Straße sollen erhalten beziehungsweise gestärkt werden.

Insgesamt stellt das Plangebiet ein typisches Industrie -und Gewerbegebiet dar, das unterschiedlichste Gewerbebetriebe in sich vereint. Die Wohnnutzung entlang der Frankfurter Straße kann als untergeordnet bezeichnet werden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung liegt im südwestlichen Bereich der Kernstadt. Westlich an den Geltungsbereich grenzen die Fulda Aue und der Aueweiher an, östlich bildet die Frankfurter Straße den Gebietsabschluss. Im Norden schließen die Verlagsgebäude des Parzeller Verlags an, südlich wird das Gebiet durch die Karl-Storch-Straße begrenzt. Die Satzung umfasst die Bestandsgebäude der ehemaligen Filzfabrik, des Dura-Geländes, die Wohnbebauung im Bereich der Frankfurter Straße 16 – 26, den sogenannten Badegarten sowie die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken Frankfurter Straße 8 – 10.

Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 18,4 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist in der Karte dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Vorkaufssatzung.

4. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Satzungsgebiet als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Parkanlage mit Naturdenkmälern, Wasserfläche und Überschwemmungsgebiet dar.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 85 „Aueweiher – Frankfurter Straße“, Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ sowie des Bebauungsplans „Westring, Blatt 4“. Die Bebauungspläne setzen ein Industriegebiet, Gewerbegebiete und ein Mischgebiet fest.

Denkmalschutz

In dem Gebiet ist ein Einzeldenkmal im Sinne des § 2 (1) HDSchG ausgewiesen. Durch die Vorkaufssatzung werden die Bestimmungen des Denkmalschutzes nicht ersetzt. Der Denkmalschutz wird durch die Satzung unterstützt.

Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst Teilbereiche der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda (hellgrauer Bereich) vom 20.02.2006.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt Fulda beabsichtigt, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 85 „Aueweiher – Frankfurter Straße“, Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ sowie des Bebauungsplans „Westring, Blatt 4“ städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Auf der Grundlage einer städtebaulichen Entwicklungsstudie aus dem Jahr 2019 und einer Machbarkeitsstudie zum Stadtcamping, die mögliche Freizeitnutzungen in der Fulda Aue untersucht, soll eine vertiefende Betrachtung der Flächen –und Nutzungspotentiale erstellt werden. Im Anschluss daran kann eine Bebauungsplanänderung erfolgen, mit dem Ziel, die Industriebrachen in ein gemischtes Wohn –und Arbeitsquartier umzuwandeln, städtebauliche Missstände zu beseitigen, die öffentliche Erschließung zu optimieren und die bereits bestehende Wohnbebauung aufzuwerten.

Zur Sicherung dieser Entwicklung soll für Teilbereiche der genannten Bebauungspläne eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB erlassen werden. Da die Stadt Fulda beabsichtigt, auf den Flurstücken im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Konversion westlich der Frankfurter Straße/ Bereich Badegarten – Westring“ städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sie an diesen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht geltend machen. Die durch die Vorkaufssatzung ggf. entstehenden Kosten werden aus den laufenden Haushaltsmitteln des Grundstücks –und Vermessungsamtes, das für derartige Grundstücksgeschäfte Mittel vorhält, finanziert

Fulda, den 29.03.2022

Der Magistrat der Stadt Fulda

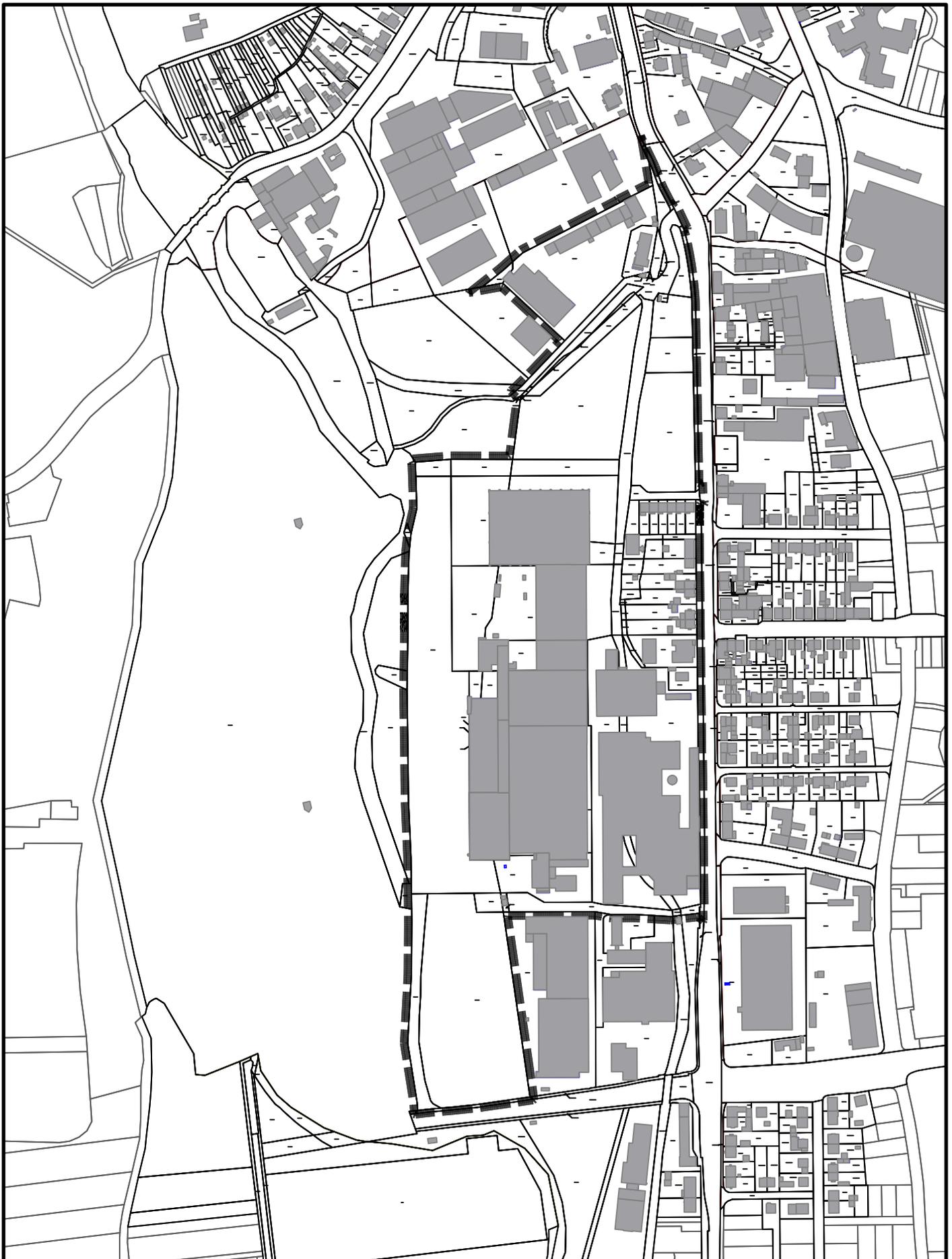
gez. Dr. Heiko Wingenfeld

(Siegel)

Oberbürgermeister

NR.	GEMARKUNG	FLUR	ZAEHLER	NENNER
1	Fulda	19	76	8
2	Fulda	19	51	12
3	Fulda	19	51	13
4	Fulda	19	76	9
5	Fulda	19	57	6
6	Fulda	19	57	7
7	Fulda	19	57	5
8	Fulda	19	135	23
9	Fulda	19	135	24
10	Fulda	19	31	6
11	Fulda	19	34	1
12	Fulda	19	34	2
13	Fulda	19	36	2
14	Fulda	19	36	3
15	Fulda	19	36	4
16	Fulda	19	36	5
17	Fulda	19	36	6
18	Fulda	19	36	12
19	Fulda	19	36	16
20	Fulda	19	36	17
21	Fulda	19	36	18
22	Fulda	19	51	10
23	Fulda	19	51	11
24	Fulda	19	52	13
25	Fulda	19	52	15
26	Fulda	19	52	16
27	Fulda	19	52	17
28	Fulda	19	52	18
29	Fulda	19	52	19
30	Fulda	19	52	20
31	Fulda	19	63	5
32	Fulda	19	63	7
33	Fulda	19	63	8
34	Fulda	19	63	9
35	Fulda	19	63	12
36	Fulda	19	63	13
37	Fulda	19	36	19
38	Fulda	19	36	20
39	Fulda	19	36	21
40	Fulda	19	36	26
41	Fulda	19	36	27
42	Fulda	19	37	5
43	Fulda	19	37	6
44	Fulda	19	72	5
45	Fulda	19	72	6
46	Fulda	19	135	12
47	Fulda	19	135	13
48	Fulda	19	283	129

NR.	GEMARKUNG	FLUR	ZAEHLER	NENNER
49	Fulda	19	321	35
50	Fulda	19	338	35
51	Fulda	19	343	35
52	Fulda	19	346	35
53	Fulda	19	347	34
54	Fulda	19	348	34
55	Fulda	19	351	34
56	Fulda	19	57	10
57	Fulda	19	57	11
58	Fulda	19	72	9



Stadtplanungsamt

Abt. Bauleitplanung

FULDA
UNSERE STADT

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

**1. Vorkaufssatzung der Stadt Fulda
„Konversion westlich der Frankfurter Straße /
Bereich Badegarten –Westring“**

■ Maßstab
1:5000

Bearbeitet
Gezeichnet

■ Zeichen

■ Datum
31.01.2022
31.01.2022

1. Vorkaufssatzung der Stadt Fulda „Konversion westlich der Frankfurter Straße / Bereich Badegarten –Westring“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147), und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda am 28.03.2022 die nachstehende Ortsatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gilt für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 85 „Auweiher – Frankfurter Straße“, Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße“ sowie dem Bebauungsplan „Westring, Blatt 4“. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1:5.000 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die in Anlage 1 aufgeführten privaten Flurstücke.

§ 2 Zweck der Satzung

Die Stadt Fulda beabsichtigt, im Geltungsbereich der Satzung städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Fulda ein besonderes Vorkaufsrecht in dem in § 1 bezeichneten Gebiet nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 3 Verfahren

- (1) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).
- (2) Die Verkäufer der unter das Vorkaufsrecht dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, dem Magistrat der Stadt Fulda, Grundstücks –und Vermessungsamt, Schlossstraße 1, 36037 Fulda, den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist (§ 28 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).
- (3) Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat das Grundstücks -und Vermessungsamt auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 1 Satz 3 und 4 BauGB).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 29.03.2022

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld (Siegel)

Oberbürgermeister

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Verkaufssatzung der Stadt Fulda „Konversion westlich der Frankfurter Straße / Bereich Badegarten –Westring“ schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.