

22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fulda „Sicherung und Erweiterung Bauhof“

Begründung

Vorentwurf vom Mai 2024



Inhalt

1	Historie, Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
2	Beschreibung des Änderungsgebietes.....	4
2.1	Lage und Abgrenzung.....	4
2.2	Planungsvorgaben / Rechtsverhältnisse	5
2.3	Regionalplan Nordhessen.....	5
2.4	Flächennutzungsplan.....	5
3	Ausgangssituation	6
4	Erschließung und Verkehr.....	6
4.1	Straßenverkehrsnetz	6
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	6
4.3	Radverkehr	6
4.4	Ver- und Entsorgung.....	6
5	Immissionen.....	6
6	Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel	7
7	Planung	7
8	Freiraum und Grün	7
9	Städtebauliche Alternativprüfung	7
10	Belange von Natur und Umwelt	8
10.1	Naturräumliche Grundlagen	8
10.2	Bewertung der Schutzgüter.....	9

2 Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet Dietershaner Straße 5 liegt nordöstlich des Autobahnanschluss Fulda Nord im Dietershaner Wald und wird über die Kreisstraße K 120 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebinden. Es umfasst die Flurstücke 1, 2 und 3, Flur 7, Gemarkung Dietershan.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von den Flurstücken 49/1 und 50/6, Flur 4;

Im Osten: von der Dietershaner Straße, (Flurstücke 105/1 (tlw.) Flur 3 und 2/2, Flur 4 (tlw.),

Im Süden: von den Flurstücken 5, 6/4, 6/3, 6/1, die Grabenparzelle 8, das Flurstück 9 und die Wegeparzelle 10, alle Flur 7;

Im Westen: von der Dietershaner Straße Flurstück 4 (tlw.) und dem Flurstück 3, Flur 7;

Die Flurstücke liegen alle in der Gemarkung Dietershan.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha.



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsgebietes (ohne Maßstab)

2.2 Planungsvorgaben / Rechtsverhältnisse

2.3 Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum aus.

Er stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dar.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bereitet als vorbereitender Bauleitplan die Rechtssetzung zur zukünftigen Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet vor. Bebauungspläne sind gemäß Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt für das Planungsgebiet eine gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Nur Asphaltwerk“ dar. Dabei wurde die Darstellung aus dem FNP vom 31.12.1981 übernommen, ohne dabei zu berücksichtigen, dass die als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellte westliche Fläche bereits seit Anbeginn gewerblich als Lager- und Baustoffhof diente.

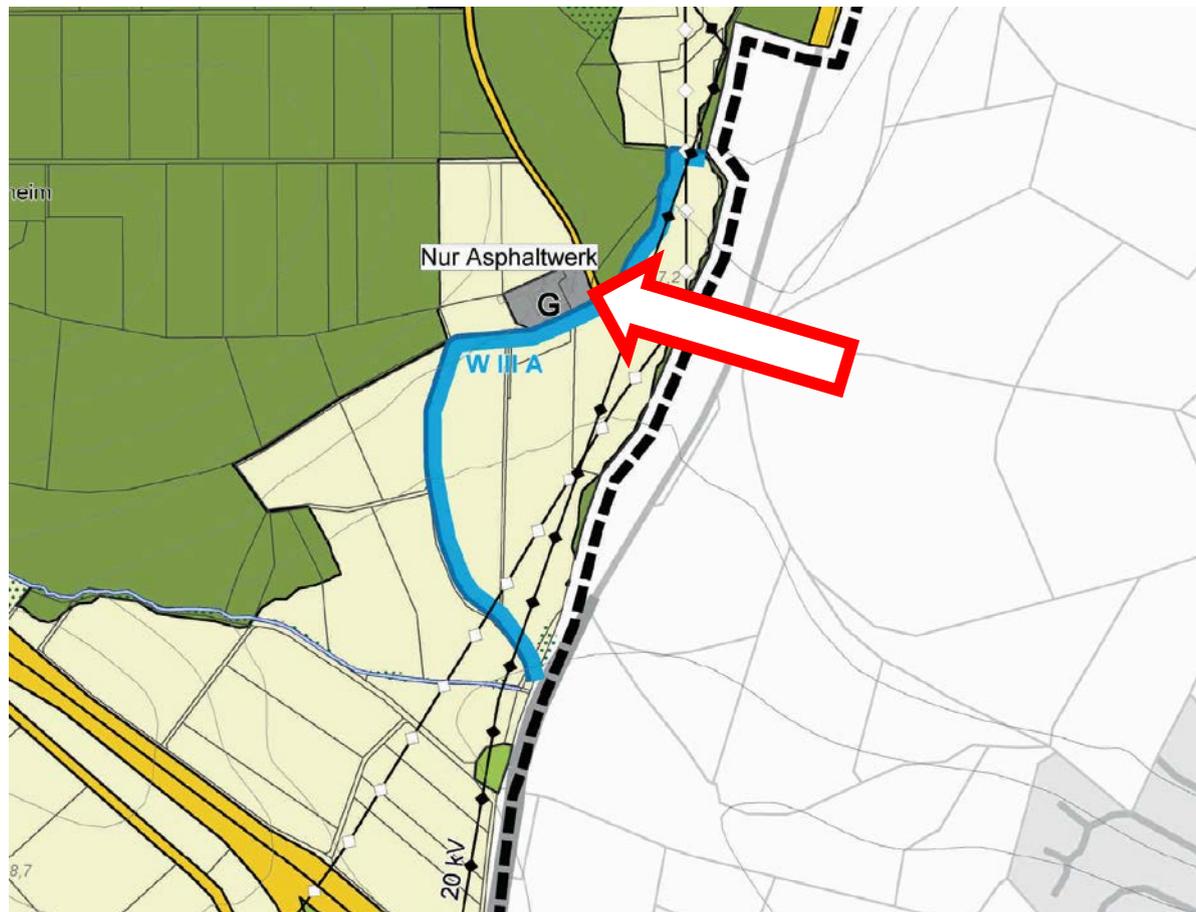


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 2014

3 Ausgangssituation

Das Gelände wurde Anfang der 1966er Jahre von dem Unternehmer Hermann Giebel erworben und dann in mehreren Abschnitten für die Firma „Rhön-Asphalt“ entwickelt. Es entstanden ein Betriebsinhaberwohnhaus, ein Bürogebäude mit Haupteingang und Verbindungstrakt sowie gewerbliche Nutzflächen für das Unternehmen. Bereits damals war das Betriebsgelände dreigeteilt.

Von 1990 bis 2022 wurde das Areal von der Firma Bickhardt Bau als Betriebsgelände genutzt. Im Jahr 2022 wurde das Betriebsgelände an die Firma Markus Kramm veräußert soll weitestgehend unverändert weiterbetrieben werden.

4 Erschließung und Verkehr

4.1 Straßenverkehrsnetz

Das Planungsgebiet ist über die Dietershaner Straße (K 120) und den Anschluss an die B 27 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an die BAB 7 Fulda – Nord liegt ca. 1,1 km westlich des Planbereichs.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Dietershan wird durch die Buslinie 9 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist in einer Entfernung von ca. 100 m vom Planbereich vorhanden. Von ihr aus können verschiedene regionale Verkehrsziele als auch bundesweite und europäische Fernreiseziele erreicht werden.

4.3 Radverkehr

Der Stadtteil Dietershan ist über verschiedene Radwege an das Radwegenetz angebunden. Eine direkte Anbindung des Planbereichs besteht nicht. Das Radwegenetz ist aber über kurze Entfernungen erreichbar und führt über den Rastplatz Geißhecke über den Michelsrombacher Wald nach Niesig oder an den Radweg parallel zur B 27 mit Anbindung der Stadtteile Lehnerz und Bernhards sowie weiterführend die Innenstadt Fulda oder Richtung Hünfeld.

4.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der RhönEnergie angeschlossen.

Fernmeldetechnik

Die Telekom stellt die Versorgung mit Fernmeldetechnik und Internet sicher.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen betriebseigenen Brunnen. Die bestehende Genehmigung gilt befristet bis zum 01.09.2046.

Abwasserbeseitigung

Mit wasserrechtlicher Erlaubnis vom 12.09.2007 wurde die Einleitung von biologisch behandeltem häuslichem Abwasser und das in einem Leichtflüssigkeitsabscheider behandelte Niederschlagswasser (Lagerplatz und Hoffläche) in das Gewässer „Mausehundgraben“ erlaubt.

Die Verlängerung der am 31.12.2022 abgelaufenen Genehmigung wurde am 12.12.2022 beantragt. Die Genehmigung wurde vom Regierungspräsidium Kassel am 28.06.2023 erteilt und gilt bis zum 31.05.2038.

Niederschlagswasser

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen, des Lagerplatzes, der Tankstelle und des Abwassers vom Waschplatz muss noch beantragt werden.

5 Immissionen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Regelungen erforderlich, da keine schutzwürdige Nutzung oder Bebauung vorhanden ist.

6 Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im städtischen Altflächenkataster verzeichnet. Nach den hier verzeichneten Angaben wurden die Grundstücke bereits in den 1980iger Jahren für Güterbeförderung im Straßenverkehr, Fuhrbetrieb, insbes. Güternahverkehr und Einzelhandel Bau, Durchführung von Asphaltierungsarbeiten, Tief- und Straßenbau genutzt. Die vorhandenen Betriebsgebäude und Flächen werden durch den neuen Eigentümer unverändert weitergenutzt. Asphaltierungsarbeiten sind nicht geplant.

7 Planung

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014 ist eine gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Nur Asphaltwerk“ dargestellt. Diese Darstellung wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 31.12.1981 unverändert übernommen. Dabei sind im FNP nur die Betriebsflächen als Gewerbegebiet dargestellt, die mit den Betriebsgebäuden bebaut sind. Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche gehört ebenfalls zu dem Betriebsgelände und wird seit 1960 als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. Um die Weiterführung des Betriebs umfänglich zu sichern, muss diese Lagerfläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, geändert werden. Die Betriebsflächen umfassen die Bereiche Betriebsinhaberwohnhaus, Bau- und Betriebshof, Büros und Verwaltung sowie den Lagerplatz mit Brecher und Schüttboxen. Sie sollen künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

8 Freiraum und Grün

Der östliche Teil des Plangebiets zur K 120 (Dietershaner Straße), in dem sich die Betriebsinhaberwohnung befindet, ist zur Straße durch eine ca. 2,0 m hohe Hecke eingefriedet. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich Fichten, die aufgrund ihres Alters die Gebäudehöhe deutlich überragen. Die Hecke setzt sich entlang der Grundstücksgrenze fort. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Bereich für die Brecheranlage mit Betriebs- und Lagerhof. Dieser Bereich ist umfassend durch Baumpflanzungen eingegrünt.

9 Städtebauliche Alternativprüfung

Das Plangebiet liegt außerhalb von bewohnten Gebieten und wurde von Anbeginn als Bau- und Betriebshof genutzt. Diese Nutzung durch die Firma Rhön-Asphalt wurde später durch die Firma Bickhardt-Bau fortgeführt und bislang in gleicher Weise betrieben, zudem ist die Fläche verkehrsgünstig gelegen. Mit dem Erwerb der Fläche durch die Firma Kramm wird die genehmigte Nutzung in gleicher Weise fortgeführt. Die wirtschaftlichen und logistischen Voraussetzungen sind gut und in der näheren Umgebung nicht herstellbar. Daher ist der Standort alternativlos.

Umweltprüfung zur Änderung Nr. 22 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda „Sicherung und Erweiterung Bauhof“

10 Belange von Natur und Umwelt

Anlass

Die Fa. Markus Kramm betreibt in Fulda-Kohlhaus ein Unternehmen des Bagger- und Fuhrbetriebes. Der Betrieb erfordert größere Flächen für Maschinen und Fahrzeuge, Reparatureinrichtungen, Lagerhallen, *wie auch Lagerflächen für Materialien wie Erden und Schotter in verschiedenen Körnungen und Qualitäten*. Daher beabsichtigt man den Umzug des Unternehmens vom Stadtteil Kohlhaus zum Plangebiet in der Gemarkung Dietershan. Das vorhandene Betriebsgelände im Norden von Fulda wurde seit Jahrzehnten bereits für den gleichen Zweck durch einen Straßenbaubetrieb genutzt.

10.1 Naturräumliche Grundlagen

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Autobahnabfahrt „Fulda-Nord“ auf Gebiet der Stadt Fulda, Ortsteil Dietershan. Die Planflächen sollen der Fortführung eines bereits vorher bestehenden Betriebsgeländes dienen. In direkter Nähe führt die Bundesstraße 27 am Plangebiet vorbei, die Ausläufer des „Michelsrombacher Waldes“ sind nach drei Seiten vorhanden, nach Süden ist ein relativ schmaler Sektor mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Das betrachtete Betriebsgelände liegt in Einzellage in naher Umgebung der Bundesstraße B 27 und der Autobahn A7. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,108 Hektar.

Naturraum im Nahbereich

Jenseits der Planflächen sind höherwertige und naturnahe Bereiche zu finden:

Nach Süden sind an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes ausgewachsene Baum- und Heckenreihen vorhanden, die den Betrieb ausreichend in die Umgebung einbinden. Weiter südlich (Entfernung ca. 450m) verläuft entlang der A7 der Bach/ Graben „Mäusehundgraben“ mit wenigen bachbegleitenden Gehölzen. Westlich schließt direkt an die Betriebsflächen der großflächige „Michelsrombacher Wald“ an. Nach Osten verläuft in etwa 200m Entfernung die Bundesstraße B 27, die ihrerseits intensiv nach allen Seiten durch Baum- und Strauchbewuchs den Gesamtbereich gut in die Umgebung einbindet.

Von Norden hat der Betrachter keinen Einblick zu den Planflächen. Hinter einer landwirtschaftlichen Ackerfläche grenzt wiederum Waldgebiet des „Michelsrombacher Waldes“ an.

Landwirtschaftliche Nutzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Landschaftsschutzgebiete), noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG verzeichnet.

Altlasten/ Bodenschutz

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen, Altstandorte, noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

10.2 Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter wie z. B. Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter tabellarisch zusammengestellt, bewertet und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben aufgezeigt.

<p>Ortsteil: FD-Dietershan Planung: Flächennutzungsplanänderung Bezeichnung: „Sicherung und Fortführung des Bau- und Betriebshofes Dietershaner Str. 5“ in Fulda OT Dietershan Gesamtfläche: 1,108 Hektar Exposition: Süd Höhe: etwa 350 m ü. NN</p>	
<p>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.</p>	
<p>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Bestand: 11.080 m2 gewerblich genutzte Flächen. Plangebiet mit randlicher Eingrünung mit ausgewachsenen Baumreihen, nach Norden und Westen Waldflächen. Planung Fortbestand wie bisher. Auswirkungen: Die gewerblichen Flächen werden wie vorher weiter genutzt. Keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt gegenüber dem aktuellen Zustand.</p> <p>Geologie und Boden Bestand: Im Plangebiet überwiegt Sandgestein der Osthessischen Buntsandsteinscholle. Bodenbelastungen sind im Bestand nicht erkennbar. In den Altflächendateien sind als Teil des Bodeninformationssystems den Bodenschutzbehörden bekannte Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Keine entsprechenden Flächen sind bei der Recherche gefunden worden. Planung Durch die beabsichtigten Nutzungen auf bereits versiegelten Flächen werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen oder sonstige wertvollen Böden vereinnahmt. Auswirkungen: Es sind keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerten Böden betroffen.</p> <p>Wasser Bestand: Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Flächen sind derzeit bereits mit Gebäuden und auch mit befestigten Verkehrsflächen versiegelt, Oberflächenwässer versickern überwiegend. Auswirkungen: Die Nutzung der Flächen bleibt unverändert, anfallende Oberflächenwässer versickern, die Grundwasserverhältnisse bleiben langfristig unverändert.</p> <p>Luft, Klima Bestand: Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet nur einen geringen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität. Laut Klimafunktionskarte sind die versiegelten und bebauten Bereiche des Plangebietes potentiell wärmer als die natürliche Umgebung. Auswirkungen: Die unveränderte Weiternutzung der Betriebsabläufe auf den Planflächen wird voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden naturnahen Bereichen führen.</p> <p>Landschaft Bestand: Die nähere Umgebung der Planfläche ist charakterisiert durch angrenzende Waldgebiete (von drei Seiten) und landwirtschaftlichen Nutzflächen (nach Süden) ohne ausgeprägte Topografie. Aus der näheren und weiteren Entfernung sind die Planflächen nicht bis kaum erkennbar. Auswirkungen: Vorhandene Gehölzstrukturen werden durch die zukünftige Weiternutzung nicht beeinträchtigt. Zudem werden die für die Einbindung in die Umgebung wesentlichen Gehölzstrukturen durch den Bebauungsplan geschützt.</p>

Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	<u>Bestand und Auswirkungen:</u> Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Bestand:</u> Das Plangebiet liegt deutlich abseits der Ortslage von Steinau, wie auch der Ortslagen von Dietershan und Bernhards. Die umliegenden Bereiche sind aufgrund der angrenzenden überregionalen Verkehrswege nicht als Erholungsgebiet geeignet. <u>Auswirkungen:</u> .Gesundheitlich nachteilige Wirkungen, die durch den Betrieb ausgehen könnten, waren im bisherigen Betrieb nicht erkennbar, wie auch durch die zukünftige Nutzung keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen absehbar sind.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsgebiet nicht zu finden.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr.7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Die bestehenden gewerblichen Anlagen liegen deutlich abseits der Ortslagen von Dietershan, Bernhards und Steinau. Es werden keine neuen Emissionen erzeugt. <u>Auswirkungen:</u> Durch die fortgeführte gewerbliche Nutzung ist nicht mit keiner lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen. Zusätzliche Geräusch- und Staubemissionen, entstehen durch die betrieblichen Abläufe nicht.
Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<u>Bestand:</u> Eine Energieerzeugung findet derzeit nicht statt <u>Auswirkungen:</u> Eine Energieerzeugung wird zukünftig allenfalls in kleinerem Umfang stattfinden.
Darstellungen im Regionalplan und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt.
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	<u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag. <u>Auswirkungen:</u> Die Fortführung der bisherigen Nutzung wird voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Gebieten führen.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<u>Auswirkungen:</u> Durch die Fortführung der bisherigen Nutzungen von Gebäuden und Betriebsflächen sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Die beabsichtigte Fortführung der bisherigen Nutzungen wird sich nicht zusätzlich auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der Umgebung auswirken.	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen bei der bisherigen gewerblichen Nutzung.	
Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	
Bei gleichartiger Nutzung der Flächen und bei Erhalt der Gehölzstrukturen ist kein Ausgleich oder Ersatz notwendig.	
Gesamtbeurteilung der Auswirkungen	
Das Plangebiet bietet sehr gute Voraussetzungen aufgrund der vergleichbaren vorherigen Nutzungen, jenseits von Ortslagen und der sehr guten Verkehrsanbindung die Belastungen der Umwelt insgesamt zu minimieren.	
Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes führt hinsichtlich der Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu keinen weiteren Beeinträchtigungen, da es sich lediglich um eine Anpassung an die seit Jahrzehnten bestehende Realnutzung handelt.	
Alternativenprüfung	
Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage der Flächen ist der Standort für die beabsichtigte (gleichartige) Nutzung alternativlos. Anderweitige vergleichbare Flächen sind in der Stadt nicht vorhanden. Die Errichtung an anderem Standort mit Neuentwicklung solcher gewerblicher Flächen würde einen deutlich größeren Eingriff in die Schutzgüter und den Naturhaushalt bedeuten.	
Prüfung kumulativer Wirkungen	
Durch Sicherung und Fortführung der vorherigen Betriebsabläufe sind keine kumulativen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.	
Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt	
Die vorgesehenen Nutzungen des bestehenden Bauhofes, abseits der Ortslagen, sind aus Sicht der Schutzgüter unter Wahrung der vorhandenen Gehölzstrukturen geeignet, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt zu minimieren.	