



10-521-191/3-1-4-2-1:8/1/1  
00655781

## Anlage an die Stadtverordnetenversammlung Nr. 0184/2026, Sitzung am 19.05.2026

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 für den Stadtteil Mackenzell, „Im Dorfe“, Gemarkung Mackenzell, Flur 12 (erneuter Auslegungsbeschluss)

Abwägungsergebnisse zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangener Stellungnahmen

Offenlegung: 21.11.2019 – 23.12.2019

Lfd-Nr.	Stellungnahme der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie sonstige Hinweise	Beurteilung/Abwägung zu den vorliegenden Hinweisen und Anregungen
1	<p><b>Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen, Stellungnahme vom 18.12.2019</b></p> <p>gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda durch den Fachdienst Bauen und Wohnen — Denkmalschutz - erhebliche Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Die Bedenken des Fachdienstes Bauen und Wohnen — Denkmalschutz — sind als Anlage in Kopie beigefügt.</p> <p>Weiterhin hat der Fachdienst Bauen und Wohnen - Bauaufsicht — bei Durchsicht der Unterlagen folgendes festgestellt bzw. werden durch den Fachdienst folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>1) Die Festlegung des Änderungsbereiches ist irreführend. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, aber außerhalb des Änderungsbereiches gilt weiterhin ausschließlich der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 und somit die Baunutzungsverordnung von 1990. Für die Änderungen gilt die Baunutzungsverordnung 2013.</p> <p>2) Trotzdem wurde auch außerhalb des Änderungsbereiches die Planung geändert, z.B. wurde die Vermessung des Abstands der westlichen Baugrenze ergänzt. Es wird angeregt, darüber nachzudenken, den gesamten</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden die Planunterlagen umfangreich überarbeitet. Der Geltungsbereich wurde nun auf das gesamte Quartier erweitert. Der Hinweis wurde somit beachtet und umgesetzt.</p>

	<p>Geltungsbereich in die Änderung einzubeziehen, um Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>3) In den Flurstücken 74/3 und 71/2 wurde außerhalb des Änderungsbereiches die Baugrenze geändert.</p> <p>4) Weiterhin wird angeregt, das Gebäude an der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 74/3 mit in den Änderungsbereich aufzunehmen.</p> <p>5) Um das Gebäude Johannesplatz 1 sollten Baugrenzen definiert werden.</p> <p>6) Die Darstellung der Ein- und Ausfahrten sowie die der Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nicht eindeutig erkennbar.</p> <p>7) Die textlichen Bereiche wurden überarbeitet, sind aber nur für die Änderung gültig. Zum Beispiel wurden zusätzlich nun Tankstellen ausgeschlossen (1.1.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen). Ebenso wurden die Grünflächen näher definiert.</p> <p>8) Der Passus Bodendenkmäler wurde geändert.</p> <p>9) Der Punkt „Hinweise“ wurde ebenfalls überarbeitet. Hierbei fehlt die Anmerkung, dass die geänderten Hinweise nur für den Änderungsbereich gelten.</p> <p>Die Anregungen des Fachdienstes Gefahrenabwehr sind ebenfalls als Anlage in Kopie beigefügt.</p>	
2	<p><b>Landkreis Fulda, Fachdienst Bauaufsicht – Gefahrenabwehr Stellungnahme vom 05.12.2019</b></p> <p>Gegen das o. g. Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:</p>	<p>Die Planunterlagen wurden umfassend überarbeitet. Es wird eine maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden von Aufenthaltsräumen von 7,0 m festgelegt.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7,0 m OKRF können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg berücksichtigt werden.</li> <li>- Aufgrund der Einstufung als Dorfgebiet und der maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 72 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.</li> <li>- Nach der Trunkwasserverordnung ist Trink- von Löschwasser zu trennen. Deshalb müssen seit Juli 2018 die Feuerwehren Systemtrenner verwenden. Diese verursachen bis zu 1 bar Druckverlust. Deshalb ist bei der Wasserentnahme der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.</li> </ul> <p>Berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstandsflächen hinsichtlich der Brandausbreitung</li> <li>- Die Verkehrserschließung hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr</li> <li>- Die Anbindung an das Trinkwassernetz hinsichtlich der Löschwasserversorgung</li> <li>- Die Gebäudehöhe hinsichtlich der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr</li> <li>- Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr</li> </ul>	<p>Aufgrund einer unzureichenden Löschwasserversorgung bei der Ausweisung von ursprünglich drei Vollgeschossen für das Grundstück „Koch“ Flurstück 90/4 wurden nun einheitlich nur zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Dies entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser und fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Landkreis Fulda, Fachdienst Bauaufsicht – Denkmalschutzrechtliche Stellungnahme vom 13.12.2019</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Umgebung von Kulturdenkmälern nach § 2 ( 1) HDSchG (Kirche, Grundschule, Dalbergstr. 3,5,6), deren Schutz nach § 11 HDSchG gegeben ist. Nach § 1 (6) 5. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege insbesondere zu berücksichtigen. Die Festsetzung einer 3 geschossigen verdichteten Bebauung in einem Denkmalbereich, der als dörflicher Stadtteil bezeichnet wird und von 2-</p>	<p>Die Planunterlagen wurden umfassend geändert. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde einheitlich auf zwei Vollgeschosse festgesetzt und entspricht damit der Umgebungsbebauung und fügt sich somit auch in die Denkmalumgebung ein.</p>

	<p>geschossigen historischen Gebäuden mit steilem Satteldach geprägt wird, widerspricht der Anforderung, dass sich eine neue Bebauung in die Denkmalumgebung einfügen und auf diese Rücksicht nehmen muss. Eine argumentative Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Anforderungen ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht werden daher zur vorliegenden Planung erhebliche Bedenken vorgebracht.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Planung entsprechend zu überarbeiten und im Vorentwurfsstadium denkmalfachlich abzustimmen.</p>	
4	<p><b>Regierungspräsidium Kassel, Dezernat für Bergaufsicht Stellungnahme vom 29.11.2019</b></p> <p>vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Bergwerksfeld „Marbach“ (Steinsalz, Sole) überdeckt wird. Es wird empfohlen die Eigentümerin K+S Minerals and Agriculture, Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34111 Kassel, zum Vorhaben zu hören.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	Der Hinweis wird beachtet.
5	<p><b>Regierungspräsidium Kassel, Dezernat für Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz Stellungnahme vom 20.11.2019</b></p> <p>Zu den o. g. Planungsabsichten nehme ich aus wasserwirtschaftlicher, altlastentechnischer und bodenschutzfachlicher Sicht Stellung:</p> <p><b>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</b> Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplans Nr. 8 liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten. Zur Beurteilung</p>	

von Festsetzungsvorgaben, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. 8 5 Wasserhaushaltsgesetz) beziehen, ist zuständigkeithalber die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda im Verfahren zu beteiligen.

### **Altlasten, Bodenschutz**

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle\* (FIS AG) des Landes Hessen liegt mir für den Planungsraum folgende Altfläche vor: |

Zuordnungs-Nr.: 631.015.050-000.015

Art der Fläche: Altstandort

Beschreibung: Schreinerei/Schleiferei

RWI/HW: 3555913 / 5613774

Flur - Flurstück: 12 - 90/4

Status: Fläche nicht bewertet

Da es sich bei dem Altstandort offensichtlich um die im Erläuterungstext genannte Brandruine handelt und in diesem Bereich zukünftig Wohnbebauung etabliert werden soll, sind vor einer Nutzungsänderung entsprechende Bodenuntersuchungen durch ein versiertes umwelttechnisches Büro zu veranlassen um den baurechtlich geforderten Anspruch an das „gesunde Wohnen“ zu erfüllen.

Dabei sind neben möglichen Belastungen durch Betriebsstoffe und Brandrückstände auch perfluorierte Chemikalien (PFC) zu analysieren, wenn beim Löschen des Brandes Löschsäume verwendet wurden.

Das Ergebnis der Bodenuntersuchung ist mir als obere Bodenschutzbehörde umgehend mitzuteilen um ggfls. weitere Maßnahmen zu koordinieren und die Datengrundlage im FIS AG entsprechend anzupassen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Da die geplanten Nutzungsänderungen den innerörtlichen Bestand betreffen und in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Das erforderliche Bodengutachten ist durch den Bauherrn zu veranlassen und der Oberen Bodenschutzbehörde vorzulegen.

