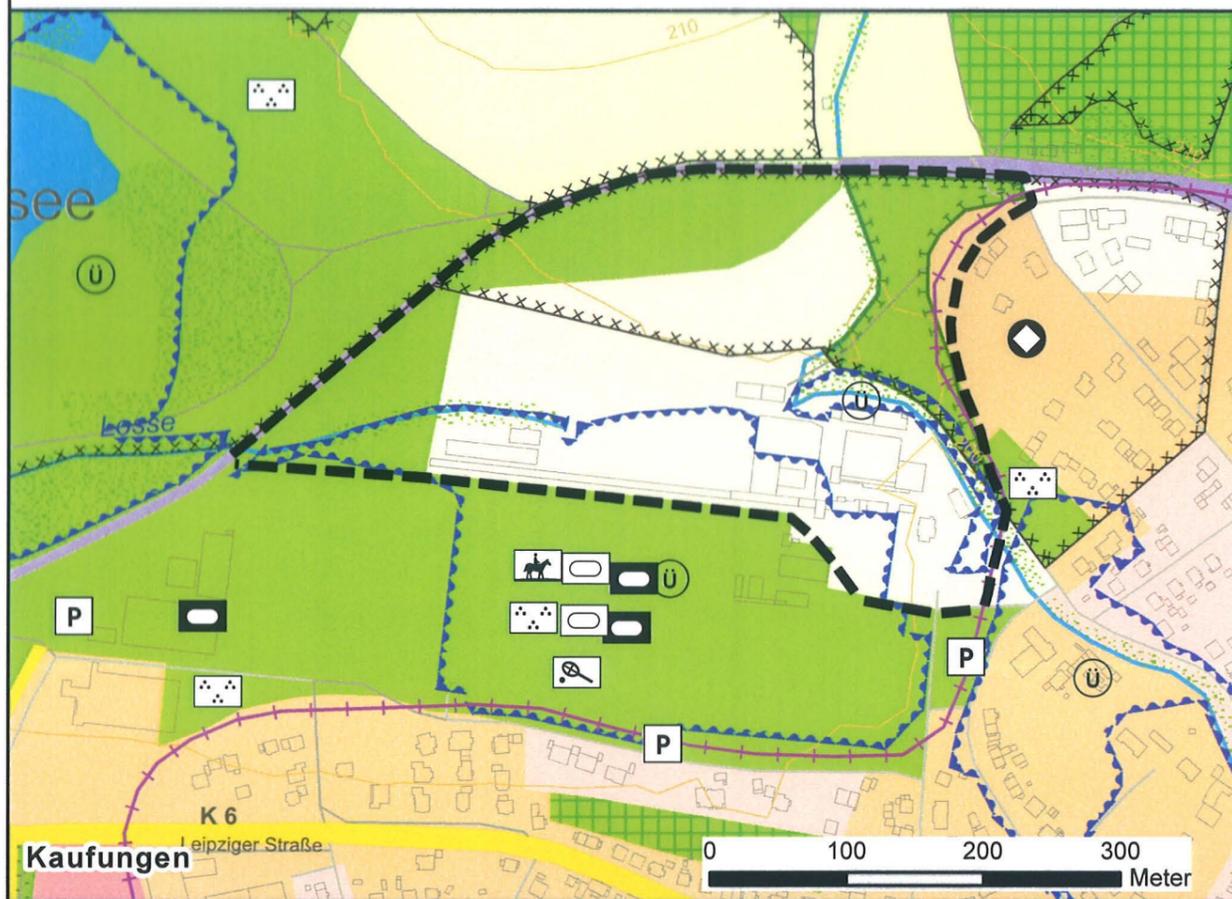
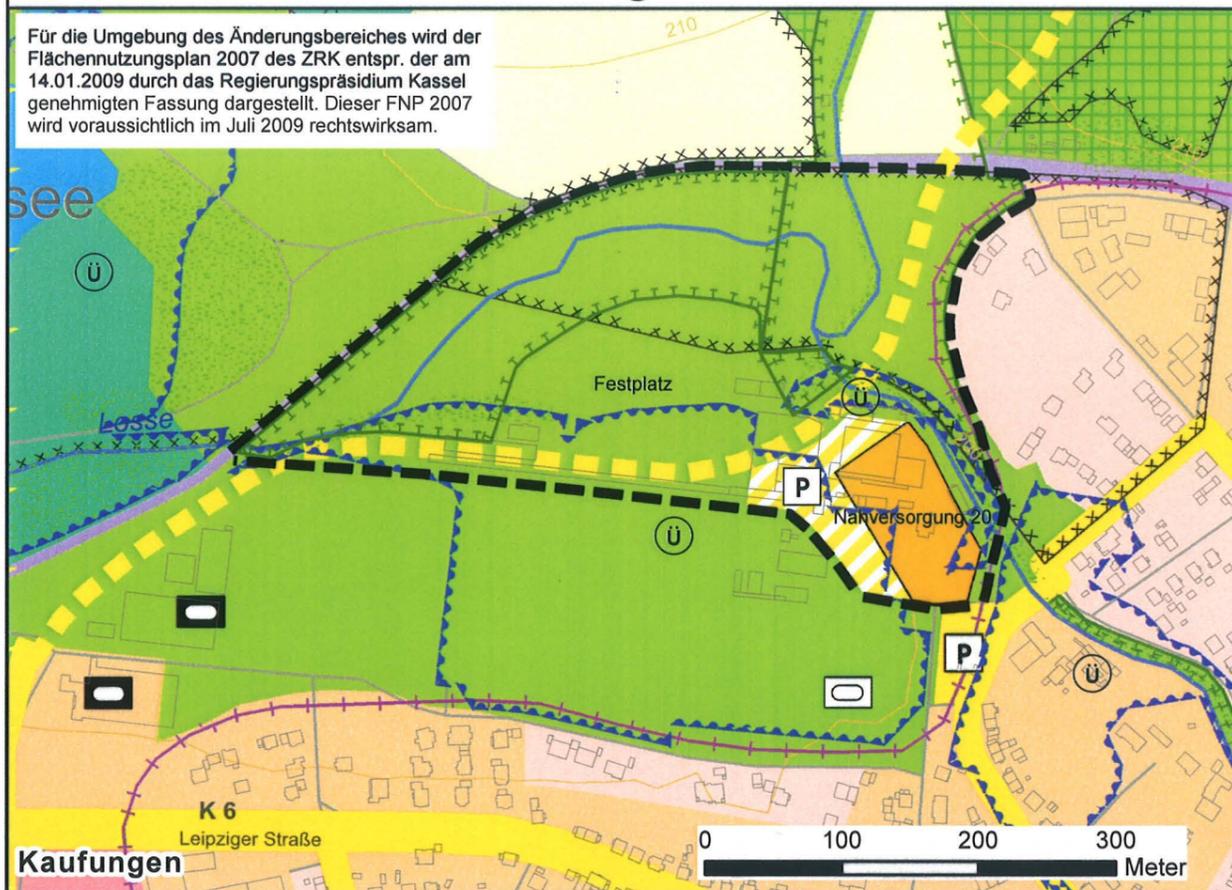


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Änderung

Für die Umgebung des Änderungsbereiches wird der Flächennutzungsplan 2007 des ZRK entspr. der am 14.01.2009 durch das Regierungspräsidium Kassel genehmigten Fassung dargestellt. Dieser FNP 2007 wird voraussichtlich im Juli 2009 rechtswirksam.



Legende

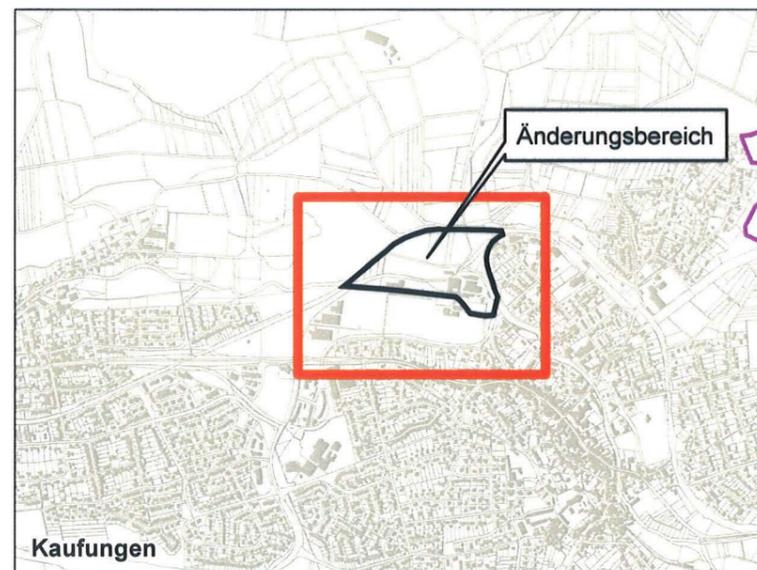
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung und Indexierung (siehe Begründung)
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ruhender Verkehr
- Straßenverkehrsflächen, Trassensicherung
- Bahnanlagen Tram
- Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind *
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geschützte Biotope nach §31 HENatG *
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*
- Überschwemmungsgebiet*
- Fließgewässer
- Grenze des Änderungsbereiches

* Nachrichtliche Darstellung
Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen kann bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen.

Quellenangaben und Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte und ATKIS, mit Genehmigung der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) und Auszug aus Topografischen Karten und/oder Geobasisdaten © ILGN
Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

Übersichtsplan M 1: 25.000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Planes gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Entwurf Flächennutzungsplan-Änderung Kaufungen 16 und öffentliche Auslegung von der Verbandsversammlung beschlossen am 20.11.2008.

Der Geschäftsführer
Ossowski

- Bekanntmachung am 03.01.2009. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 12.01.2009 bis 12.02.2009 öffentlich ausgelegt.

Der Geschäftsführer
Ossowski

- Flächennutzungsplan-Änderung Kaufungen 16 von der Verbandsversammlung beschlossen am 09.07.2009.

Der Geschäftsführer
Ossowski

- Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 09.11.2009

AZ: 2111-Kaufungen-6-

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag: Scholz

- Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung Kaufungen 16 nach Hauptsatzung bekannt gemacht am 28.11.2009

Flächennutzungsplan-Änderung wirksam ab 28.11.2009

Der Geschäftsführer
Ossowski

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinde Kaufungen
Änderungsnr. Kaufungen 16 "Bunte Mühle"

Stand	geändert	Maßstab
17.06.2008 Lotz	15.09.2008 18.03.2009 Ve	



Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 13
34117 Kassel

www.zrk-kassel.de



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

(gem. §§ 5 (5) und 2 (a) BauGB)

Kassel, den 27.06.2008

Ve/Br/Ka

19.12.2008 Ve

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kaufungen

-jetzt fortgeltend als Teil des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel-

Änderungsbezeichnung: KF-16 „Bunte Mühle“

Änderungsbereich: Ortsteil Oberkaufungen

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung der städtebaulichen Neuordnung des brachgefallenen Sägewerksgeländes. Nach einer Verlegung und Renaturierung der Losse innerhalb des Änderungsbereiches sollen hier - unter Berücksichtigung einer Trasse für die mögliche K 6-Ortsumfahrung - ein Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche, ergänzt durch einen Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche) angesiedelt werden und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine mögliche Verlagerung des Festplatzes geschaffen werden.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Kaufungen-Oberkaufungen, nördlich der Sportanlage „Lossetalstadion“. Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Osten von der Straßenbahntrasse Kassel - Hess. Lichtenau mit anschließendem Wohngebiet „Auf der Struth“,
- im Süden von den Sportanlagen des Lossetalstadions,
- im Westen und Norden durch die Eisenbahnstrecke Kassel - Waldkappel, daran anschließend das Naherholungsgebiet Steinertsee bzw. Grünlandflächen (unter Einschluss einer privaten Reitanlage).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Plankarte zu entnehmen.

Im Plankartenteil wird für die geplante Änderung außerhalb des hier umrissenen Änderungsbereiches der Entwurf des Flächennutzungsplanes des ZRK entsprechend des Beschlusses der Verbandsversammlung des ZRK vom 04.07.2007 dargestellt. Die Auswirkungen dieser Planung werden bei der Wertung in dem hier anstehenden Verfahren berücksichtigt.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Kaufungen besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 07.07.1980, jetzt fortgeltend als Teil des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK). In diesem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Bereich des geplanten Vorhabens folgende Nutzungen dargestellt: "Gewerbliche Bauflächen", "Grünflächen" (beide teilweise überlagert von den nachrichtlich dargestellten Signaturen „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz [Überschwemmungsgebiet] und die Regelung des Wasserabflusses“ und „Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind“), „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“; randlich „Bahnanlagen“ und „Tram“.

Der FNP 2007 als Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des ZRK stellt in der Fassung des Entwurfes für die Schlussberatung der ZRK-Gremien (Stand 06/2008) die gleichen Kategorien dar, sieht in diesem Bereich aber bereits die Renaturierung der Losse vor, sodass die "Gewerblichen Bauflächen" weniger groß, die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dagegen umfangreicher dargestellt werden. Zusätzlich ist die Trasse für die Umgehungsstraße K 6 mit der Signatur "Straßenverkehrsflächen - Trassensicherung" aufgenommen.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2000

Der Regionalplan Nordhessen 2000 setzt für die Fläche als Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung fest „Bereich der Landschaftsnutzung und -pflege“ und „Siedlungsbereich - Bestand“. Nördlich angrenzend werden dargestellt „Bahnverkehr - Nebenstrecke“, „Haltepunkte Regional-/ S-Bahnverkehr (geplant)“ sowie „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für besondere Klimafunktionen“.

Der Regionalplan 2006 (Offenlegungsentwurf, Stand Juni 2006) stellt als Ziele dar „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ und „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“; angrenzend werden dargestellt „Schienenverkehr - Regionalverkehrsstrecke - Bestand“, „Haltepunkte im Regionalverkehr - Bestand“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Eine Prüfung der Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels wurde mit positivem Ergebnis abgeschlossen (vgl. u. Abschnitt 3, 1. Spiegelstrich). Das Vorhaben geht somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konform.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des ZRK ist für das Gebiet des Zweckverbandes am 04.07.2007 von der Verbandsversammlung beschlossen und im Oktober 2007 bei der Oberen Naturschutzbehörde angezeigt worden. Seine Aussagen bilden die wesentlichen Grundlagen für den Umweltbericht zu dieser FNP-Änderung (s.u.).

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015 (03/2006)

Das Siedlungsrahmenkonzept trifft zum Änderungsbereich keine Aussage.

- Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (02/2007)

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren trifft zum Änderungsbereich selbst keine Aussage; die geplante Einzelhandelsansiedlung liegt nicht innerhalb eines zentralen Bereiches.

- Gesamtverkehrsplan (GVP) (12/2003)

Das Plangebiet wird durchzogen von der Maßnahme Nr. 14 des GVP, „Ortsumgehung Kaufungen“. Gegenüber dem Planungsstand 12/2003 ist die Trassenführung von einer Bahntrassenparallelen Führung nach Süden an die Nordgrenze der Sportanlagen verlagert. Diese Ortsumgehung ist für die Anbindung des großflächigen Einzelhandels bedeutsam.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Das hier behandelte Vorhaben ist ein Baustein in einem umfassenderen städtebaulichen Konzept, das folgende Elemente umfasst:

- **Sicherung der Nahversorgung**
Der in der Ortsmitte von Oberkaufungen gelegene Lebensmittelmarkt soll zur Sicherung seiner betriebswirtschaftlichen Lebensfähigkeit erweitert und mangels ausreichender Erweiterungsflächen verlagert werden. Der hier angestrebte Standort ist noch ortskern-

nah, kann aber aufgrund der Lage außerhalb des Geschäftsbereiches der Oberkaufunger Ortsmitte nur als teilintegriert bezeichnet werden. Eine in diesem Zusammenhang erarbeitete Studie über die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Einzelhandelsstandortes kommt zu dem Ergebnis, dass der Einzugsbereich weitgehend stabil bleiben wird (ggw. wie zukünftig werden knapp 80 % der Kundschaft aus Oberkaufungen erwartet). Die prognostizierte Umsatzumverteilung liegt mit ca. 4 % deutlich unterhalb jener Schwelle (10 %), ab der negative städtebauliche oder (nah-)versorgungsstrukturelle erwartet werden müssen, sodass also das *Beeinträchtungsverbot* nicht verletzt wird.

Die Konzentration des Einzugsbereiches auf die Gemeinde Kaufungen bedeutet auch, dass andere zentrale Orte nicht unzulässig in ihrer Funktion beeinträchtigt werden (*Kongruenzgebot*).

Durch Lage im Siedlungsbereich und in der Nähe des zentralen Geschäftsbereiches bei gleichzeitig sehr guter verkehrlicher Anbindung des Standortes an den Öffentlichen Personennahverkehr (Tramhaltestelle in weniger als 100 m Entfernung) kann die Erreichbarkeit des Standortes positiv bewertet werden. Somit ist auch dem *Integrationsgebot* Genüge getan.

Schließlich wird mit der langfristigen Sicherstellung der Nahversorgung auch gewährleistet, dass das Unterzentrum Kaufungen seiner zentralörtlichen Funktion gerecht wird (*Zentralitätsgebot*).

Zu den Aspekten des vom großflächigen Einzelhandel erzeugten Verkehrs sowie zu dem vom Betrieb ausgehenden Lärm (Anlieferung, Kundenverkehr, Beladungsvorgänge, Kühl- und Lüftungsanlagen) sind Gutachten erarbeitet worden.

Die Arbeit zum erwarteten Verkehrsaufkommen ergibt, dass der erwartete Verkehr vom vorhandenen Straßennetz noch aufgenommen werden kann. Gleichzeitig soll die Option für eine spätere Anbindung an die geplante Ortsumgehung K 6 durch eine entsprechende Ausrichtung von Erschließung und Parkierungsorganisation gewahrt werden. Das Gutachten zum Betriebslärm des Verkaufsmarktes formuliert Bedingungen, die erfüllt sein müssen, um die Begrenzungen des Schallimmissionsschutzes gem. TA Lärm eingehalten zu können. Die Erfüllung dieser Bedingungen ist in der verbindliche Bauleitplanung durch entsprechende Anordnung von Gebäuden und Anlagen bzw. durch entsprechende weitergehende Festsetzungen sicherzustellen.

- Wieder- bzw. Nachnutzung brach gefallener "Gewerblicher Bauflächen" des ehemaligen Sägewerkes
Das hier beplante, zentral in der Gemeinde Kaufungen situierte Areal liegt derzeit brach. Eine Nachnutzung ist daher von hohem städtebaulichem Interesse.
- Verbesserung der Bedingungen für den Hochwasserschutz
Durch die geplante Verlegung der im Planungsbereich z.T. kanalisierten Losse (Verlauf im Betontrog) und gleichzeitige Aufweitung des Auenbereiches können der Abfluss verlangsamt und das Rückhaltevolumen erhöht werden; *Umsetzung der Maßnahme voraussichtlich ab 3. Quartal 2009.*
- Renaturierung der Losse zur Verbesserung der Wasserqualität und des Umfeldes für Flora und Fauna
Die vorgesehene Verlegung und Renaturierung der Losse, die eine naturnahe Gestaltung des Gewässerbettes und seines Umfeldes und anschließend eine eigendynamische Weiterentwicklung des Gewässerverlaufes vorsieht, wird zu einer Verbesserung der Gewässerstrukturgüte führen. Der so aufgewertete Bereich wird auch für Flora und Fauna neue bzw. deutlich verbesserte Entwicklungsbedingungen bieten.
- Verlagerung des Festplatzes
Der zzt. außerhalb des Geltungsbereiches dieser FNP-Änderung gelegene Festplatz soll an die in der Planänderung bezeichnete Stelle verlagert werden. Die dadurch frei werdenden Flächen sollen dann mittelfristig als zentral gelegene Wohnbauflächenreserve genutzt werden können.

Bezüglich der vom Festbetrieb ausgehenden Lärmbelastungen (Festbetrieb, Musikveranstaltungen, Parkverkehr, etc.) für die Umgebung, insbesondere für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung, ist ein Gutachten eingeholt worden. Aufgrund der Seltenheit der Fälle (i.d.R. ≤ 10 Fälle / Jahr) stehen dem Vorhaben keine relevanten Belange gegenüber.

Die wesentliche Voraussetzung für das Gesamtkonzept ist die vorgesehene Verlegung und Renaturierung der Losse, denn mit dem Vorhaben wird teilweise in Überschwemmungsgebiet eingegriffen. Da gem. § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen ist, sind hierzu im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Berechnungen auf Basis eines digitalen Geländemodells angestellt und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden. Sie haben ergeben, dass das zzt. im Bestand vorhandene Retentionsvolumen von ca. 2.810 m³ durch das Vorhaben um ca. 1.800 m³ vermindert wird (vgl. auch Entwurf zum Bebauungsplan 56 der Gemeinde Kaufungen, "Bunte Mühle", Abschnitt 7.4 Hochwasserschutz). Da im Rahmen des Gesamtvorhabens jedoch auch die Losse renaturiert wird (Verlängerung des Verlaufes, Verbreiterung des Gewässerkorridors) und ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 20.000 m³ geschaffen wird, stehen dem Vorhaben Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegen.

In der Summe versprechen die genannten einzelnen Vorhaben im Planbereich eine erhebliche städtebauliche Verbesserung für die Gemeinde Kaufungen. Die Verlagerung des Festplatzes eröffnet Möglichkeiten innerer Entwicklung, die Verlegung der Losse beeinflusst neben dem Gewässer selbst auch das Landschaftsbild und andere Umweltaspekte positiv und die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels führt eine Brache einer zukunftsgewandten Nutzung zu.

4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Mit Hilfe der Planung soll ein zentral gelegener, untergenutzter Bereich des Ortsteiles Oberkaufungen städtebaulich geordnet werden. Dabei können mit den Neufestsetzungen im Planungsbereich drei Zielbereiche gleichzeitig positiv beeinflusst werden:

- eine Gewerbebrache erhält eine Nachnutzung,
- die hier ingenieurtechnisch verbaute Losse wird renaturiert und in ein ebenfalls naturnah gestaltetes Umfeld eingebettet,
- der ggw. Festplatz kann durch eine Verlagerung zu einer "Wohnbauflächen"-Reserve aufgewertet werden, wobei gleichzeitig vorhandene Konflikte (Lärmimmissionen) gemindert werden können.

Eine Prüfung von Standortalternativen war nur bedingt möglich, da einige Vorhaben im Planbereich ortsgebunden sind. So ist die Renaturierung der Losse nicht andernorts möglich. Die für den Festplatz vorgesehene Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet und grenzt an „Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind“, d.h., Bergsenkungen müssen angrenzend befürchtet werden. Eine bauliche Nutzung als Alternative ist damit ausgeschlossen. Da mit der Verlagerung der Festplatznutzung die Mobilisierung von "Wohnbauflächen"-Reserven im Innenbereich möglich wird, bietet sich eine wichtige städtebauliche Chance, ortskernnahe Bereiche intensiver zu nutzen und Siedlungsdruck auf den Außenbereich zu verringern.

Die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels stellt gegenüber einer Ausweitung innerhalb des zentralen Bereiches nicht die optimale Lösung dar. Allerdings könnte diese optimale Alternative nur realisiert werden, wenn die für die Erweiterung erforderlichen Flächen im entsprechenden Umfang vorhanden und verfügbar wären. Dies ist ggw. nicht der Fall und für die nähere Zukunft auch nicht zu erwarten.

Entstehende potentielle Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung durch entsprechende Festsetzungen beherrscht werden.

Die Verlagerung der Losse ist mit Priorität zu realisieren, da sie die Voraussetzung für die anderen Vorhaben ist.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander können die verschiedenen Vorhaben an diesem Standort bei Beachtung der genannten Aspekte umgesetzt werden.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Planung ha
"Grünflächen"	3,8 ha	9,0 ha
davon "Grünflächen - Festplatz"	- - -	2,9 ha
davon "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"	1,2 ha	5,8 ha
"Gewerbliche Bauflächen"	6,6 ha	- - -
"Sondergebiet Nahversorgung - 20"	- - -	0,8 ha
"Straßenverkehrsflächen"	- - - ¹⁾	- - - ²⁾
"Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz"	- - -	0,6 ha
zusammen	10,4ha	10,4 ha

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag



Krieger

1) Die Umfahrung von Oberkaufungen mittels der zu verlegenden Kreisstraße K 6 soll in dem hier mit der Signatur "Straßenverkehrsflächen - Trassensicherung" gekennzeichneten engen Korridor geführt werden. Sie wird in einem eigenen Verfahren [aufgrund milderer Probleme voraussichtlich in einem Planfreistellungsverfahren] zum Baurecht geführt werden, weshalb sie hier in der Flächenbilanz nicht aufgeführt wird. Dieser Flächenbedarf von ca. 0,7 - 1,0 ha geht vollständig zulasten von "Grünflächen", davon zu ca. ¾ zulasten der "Grünflächen - Festplatz".

Umweltbericht

Planungsziel

Im Änderungsbereich soll die städtebauliche Neuordnung eines brachgefallenen Sägewerksgebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Nach einer Verlegung und Renaturierung der Losse innerhalb des Änderungsbereiches sollen hier - unter Berücksichtigung einer Trasse für die mögliche K 6-Ortsumfahrung - ein Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche, ergänzt durch einen Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche) angesiedelt und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine mögliche Verlagerung des Festplatzes geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Losse wie auch der Umfahrungsstraße sind in eigenständigen Planungsverfahren zu regeln.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

- **Fachgesetze**

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HENatG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

- **Fachplanungen**

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beinhaltet als weitere Fachplanung das Klimagutachten des ZRK.

Der Planungsraum liegt im Schnittbereich der Landschaftsräume 38, 46 und 59. Das Leitbild des Landschaftsraumes sieht vor:

Um neben möglichst hohen Wohnumfeldqualitäten auch der wild lebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum zu sichern bzw. zu erhalten, werden die vorhandenen innerörtlichen Grünflächen - z.B. der Gewässerlauf der Losse - gesichert und weiterentwickelt. Ihre Vernetzung mit der freien Landschaft wird verbessert. Die eigentliche Losseau wird von einer Nutzung als Siedlungsfläche über die abgestimmten Siedlungsflächen hinaus ausgenommen.

Vorrangige Funktionen:

- Arten- und Biotopschutz
- Oberflächengewässerschutz
- Hauptleitbahn des Kaltluftabflusses, Erholungsfunktion.

- **Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes**

Maßnahmen zur Renaturierung und Biotopvernetzung an den Fließgewässern in Verbindung mit Entwicklung der angrenzenden Auenbereiche.

Umweltprüfung

1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter	
a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Folgende Nutzungstypen kommen im Gebiet vor: Pionierwald, Hecken, Gebüsche, Grünlandbrachen, Ruderalfluren, Säume, Gewässer und Ufergehölze. Diese Biotoptypen weisen mittlerweile eine gewisse Struktur- und daher auch biologische Vielfalt auf. Sie kommen vorwiegend im Nordteil des Untersuchungsgebietes vor. Der südliche Bereich wird geprägt von überformten aufgelassenen Gewerbeflächen.

Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Durch Bergbau sowie anschließende Verfüllung im Nordbereich sowie industrielle Nutzung im Südteil findet man im gesamten Bereich überformte Böden, welche zusätzlich durch betriebsbedingte Stoffe belastet sein dürften. Im Bereich des Lempersbaches herrschen Auenböden vor.
Wasser	An Fließgewässern sind Losse und Lempersbach vorhanden. Beide Bäche befinden sich in einem mittleren Ausbauzustand, wobei die mit Ufergehölzen bewachsenen Abschnitte Richtung naturnah tendieren. Der mittlere Bereich der Losse ist technisch ausgebaut und war während der Betriebsdauer des Sägewerksbetriebes mit Bohlen überdeckt. Trotz Überformung wird der Bereich mit einer wechselnden bis geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in der Hydrogeologischen Karte ausgewiesen. Der Bereich südlich der Losse sowie der südliche Bereich des Lempersbaches ist mit Ausnahme der alten Gebäudestandorte als Überschwemmungsbereich ausgewiesen.
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	Der Geltungsbereich besitzt ein hohes Luftleitpotential mit hoher Ausgleichsleistung für die angrenzenden Wohnbereiche.
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	Der Bereich nördlich des ehemaligen Betriebes ist landschaftlich prägend; randlich führt ein Rad- und Wanderweg am nördlichen Geltungsbereich entlang.

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

	Verdacht auf Altablagerung im Nordbereich sowie Altstandort auf dem ehemaligen Betriebsgelände.
--	---

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter u. sonstige Sachgüter

	Die Villa auf dem ehemaligem Sägewerksareal ist Einzeldenkmal gem. § 2 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz.
--	---

2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose

<p>Beschreibung der voraussichtlichen Wechselwirkungen und Auswirkungen bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter</p> <p>Mensch Es sind zusätzliche Belastungen durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu erwarten.</p> <p>Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt Durch Erdbaumaßnahmen für den Bereich des Festplatzes, der Umgehungsstraße sowie wasserbauliche Maßnahmen ist mit erheblich negativen Effekten auf den Gesamtbereich der Aue sowie deren Tier- und Pflanzenbestand zu rechnen, wobei die Erheblichkeit nur für den Zeitraum der Baumaßnahmen und Festplatz bzw. Umgehungsstraße zu erwarten ist.</p> <p>Boden Bezüglich der überbaubaren Fläche sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Wasser Durch die Baumaßnahmen wird zumindest der Auenbereich des Lempersbaches zusätzlich belastet; allerdings nur temporär und unter Beachtung von beeinträchtigungsmindernden Vorgaben.</p>

Klima/Luft

Bezüglich des Kaltluftabflusses und dessen Wirksamkeit für die benachbarten Wohngebiete sind keine zusätzlichen negativen Belastungen anzunehmen.

Landschaft

Eine Verschlechterung des Ortsbildes ist durch den Ersatz des denkmalgeschützten Bestandes (Abriss!) durch Ersatzbauten für den Verkaufsmarkt in seiner flächigen Ausdehnung zu erwarten.

Kultur-/Sachgüter

Negative Auswirkungen durch den Abriss des Kulturgutes.

3. Beschreibung der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es wahrscheinlich beim status quo, d.h., die Losse verlief weiterhin verkürzt in einem Betontrog und das Sägewerk würde als Brache zunehmend verfallen. Eine mögliche Aufwertung der potentiellen Wohlfahrtsfunktionen des Bereiches (Gewässerstrukturgüteverbesserung, Verbesserung von Hochwasserschutz, Erholungsfunktion pp.) unterbliebe.

4. Auswirkungen der Planung auf Flächen nach § 34 BNatSchG, FFH- bzw. Vogelschutzgebiete, Biotope nach § 31 HENatG und sonstige Schutzgebiete

- **NSG, LSG:** nicht berührt.
- **FFH, VSG:** nicht berührt.
- **§ 31 HENatG:** Ufergehölze der Losse und des Lempersbaches.
Verträglichkeitsprüfung:
Bei Realisierung des Vorhabens sind mögliche Gefährdungen durch Supermarkt und Umgehungsstraße zu erwarten.
- **Sonstige:** Überschwemmungsgebiet s.o. sowie Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG im Bereich des Lempersbaches.
Verträglichkeitsprüfung:
Spätere Gefährdung durch Umgehungsstraße (z.Z. Trassenfreihaltung).

5. Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter negativ zu werten. Eine besonders erhebliche Auswirkung wird das Vorhaben auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume haben. Gleichfalls erheblich negativ ist der Abriss und damit verbunden der endgültige Verlust der denkmalgeschützten Villa zu werten.

6. Vermeidung, Verringerung und Maßnahmen zum Ausgleich

Nach einer Entscheidung für einen Eingriff ist dafür Sorge zu tragen, dass mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Möglichkeit vermieden bzw. - wenn das nicht möglich ist - in ihren Auswirkungen minimiert werden. Hierfür existiert ein Kanon von zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, der bei allen baulichen bzw. verkehrlichen Erweiterungsflächen berücksichtigt werden sollte. Hierzu vgl. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2007 des ZRK, S. 284.

- Im vorliegenden Fall sollten die Auswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden durch:
- Maßnahmen zur Renaturierung und Biotopvernetzung an den Fließgewässern in Verbindung mit der Entwicklung der angrenzenden Auenbereiche.
 - Festsetzungen zum Schallschutz für den Bereich des großflächigen Einzelhandels (Lieferverkehr, Kühlanlagen pp) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7. Alternativenprüfung und Prüfung kumulativer Auswirkungen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist nur bedingt möglich, da einige Vorhaben im Planbereich ortsgebunden sind:

- Die Renaturierung der Losse ist nicht andernorts möglich.
- Die für den Festplatz vorgesehene Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet und grenzt an „Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind“, d.h., Bergsenkungen müssen angrenzend befürchtet werden. Damit ist eine bauliche Nutzung als Alternative ausgeschlossen. Für eine andere Nutzung ist - angrenzend an die Sportanlagen - ein Bedarf nicht erkennbar.
- Eine Nachnutzung für die Gewerbebrache des Sägewerkes ist ebenfalls an diesen Ort gebunden. Für eine alternative Nutzung muß eine entsprechende Nachfrage bestehen. "Wohnbauflächen" wären hier mit Immissionen seitens der Sportanlagen und auch der Tram konfrontiert. Die Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen verursacht Aufwendungen, die sich am ehesten durch eine gewerbliche Nachnutzung auffangen lassen. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels stellt eine hier noch verträgliche gewerbliche Nachnutzung dar. Eine Wohnnutzung oder eine vollständige Renaturierung des Bereiches scheiden bei einer wirtschaftlichen Betrachtung aus.

Insgesamt sind für die mit dieser Planung angestrebten Umnutzungen bzw. Renaturierungsmaßnahmen alternative Standorte oder Verfahrensweisen nicht erkennbar.

Kumulative Auswirkungen aufgrund vorhandener oder benachbarter Belastungen ergeben sich nicht. Lärmimmissionsspitzen bei einem gleichzeitigen Betrieb von Sportanlagen und Festplatz beschränken sich auf voraussichtlich weniger als 10 Tage im Jahr und liegen damit unterhalb der Schwellenwerte der TA Lärm.

8. Zusätzliche Angaben

<p>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben</p>	<p>Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK zurückgegriffen. Diese beinhalten Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel.</p>
<p>Empfehlungen für das Monitoring</p>	<p>Die Berücksichtigung der unter "6. Vermeidung ..." vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in den verbindlichen Bauleitplänen sollte im Rahmen der Beteiligung des ZRK an den Bauleitplanverfahren der Kommunen geprüft werden. Bei der Fortschreibung des Landschaftsplans sind die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Schutzgüter zu beobachten.</p>

9. Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das ca. 10,4 ha große Plangebiet soll umfassend städtebaulich neu geordnet werden. Hierzu werden bauliche Anlagen aus einer Gewerbebrache entfernt und durch großflächigen Einzelhandel nachgenutzt. Als Voraussetzung für dieses Vorhaben werden ferner der Lauf der Losse verlegt und die Aue der Losse als Fließgewässer 2. Ordnung renaturiert, der Hochwasserschutz verbessert und optimierte Bedingungen für eine Entwicklung von Flora und Fauna geschaffen. Schließlich wird ein mit Nutzungsbeschränkungen behafteter Teilbereich (Überschwemmungsgebiet, potentiell Bergsenkungsgebiet) für temporäre Nutzungen gewidmet, um andernorts Flächenreserven zu gewinnen.

Als vorrausichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind Beeinträchtigungen durch Erdbaumaßnahmen zu bewerten. Diese sind im Bereich des Festplatzes von dauerhafter Natur, im Bereich der Auen von Losse und Lempersbach sind sie vorübergehend und in ihren Auswirkungen schließlich positiv zu bewerten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll minimiert werden durch Vorgaben für die Anordnung und Ausgestaltung der baulichen Maßnahmen (Situierung, Höhe des Baukörpers), sowie durch Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung (Parkierungsflächen). Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit einer Sanierung von im Änderungsbereich vorhandenen Altlasten zu rechnen.

Anlage zum Genehmigungsantrag

Verfahrensverlauf

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kaufungen

Änderungsbezeichnung: Kaufungen-16 „Bunte Mühle“

Änderungsbereich: Ortsteil Oberkaufungen

Flächennutzungsplan }
Begründung } je 4-fach

Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss am 04.12.2007

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

a) Bekanntgabe am 05.07.2008

b) Auslegung vom 14.07. bis 07.08.2008

0 Sachvorträge

c) Mitgliederinformation am 01.07.2008

d) Nachbarliche Abstimmung am 01.07.2008

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB

Anschreiben lt. Verteiler am 01.07.2008

Zeitraum vom 07.07. bis 07.08.2008

31 Stellungnahmen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 20.11.2008

Unterrichtung Einsender / Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange am 22.12.2008

Offenlage § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

a) Bekanntgabe am 03.01.2009

b) Auslegungszeitraum vom 12.01. bis 12.02.2009

c) Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange am 23.12.2008

(Anschreiben lt. Verteiler)

23 Eingaben

d) Mitgliederinformation am 22.12.2008

e) Benachrichtigung Nachbargemeinden am 22.12.2008

Endgültiger Beschluss am 09.07.2009