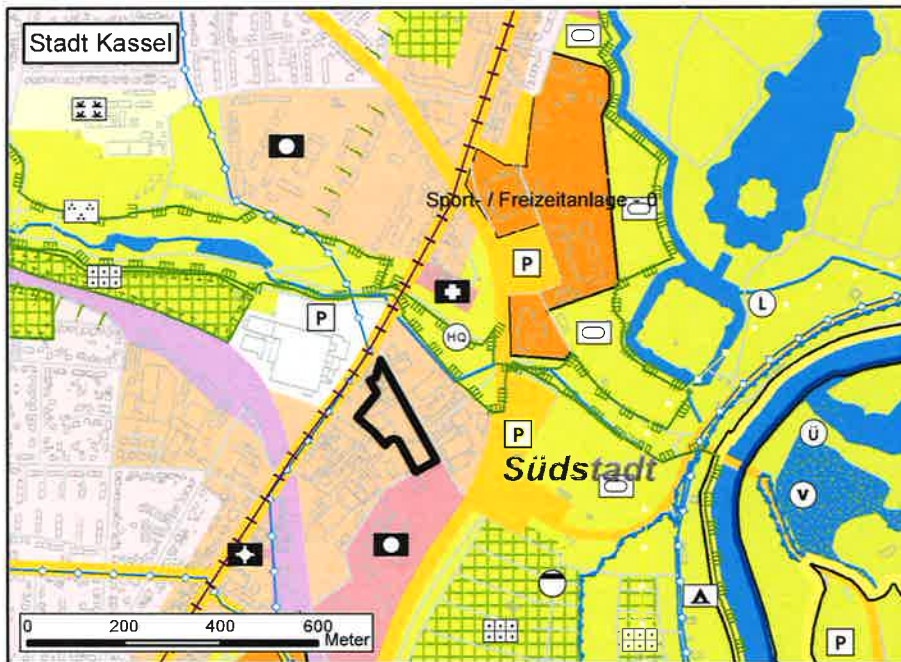
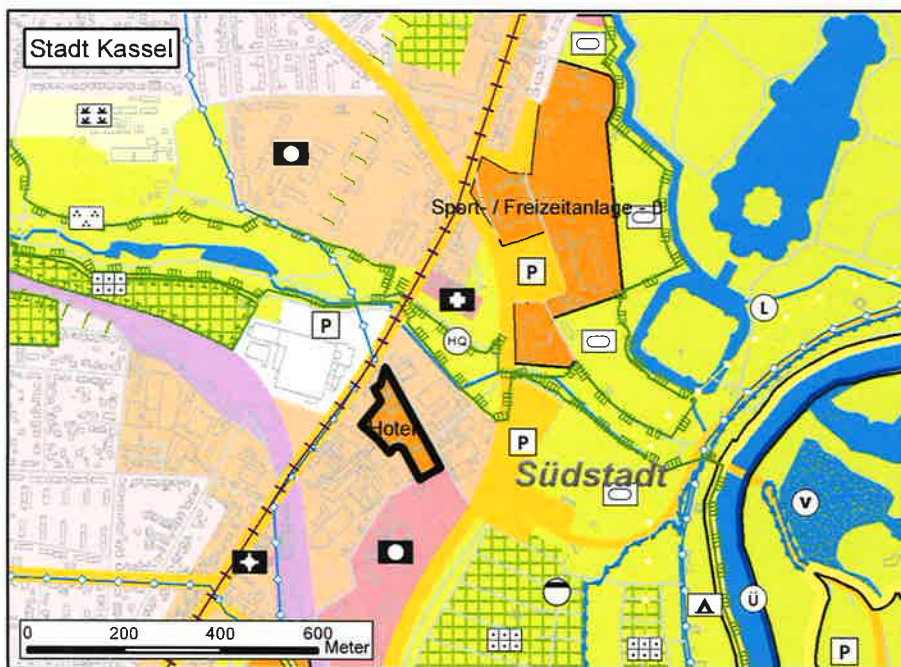


## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



### Legende

- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Gemischte Bauflächen
- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Strassenverkehrsflächen
- Ruhender Verkehr
- Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Bahnanlagen
- Landschaftsschutzgebiete\*
- Heilquellenschutzgebiete\*
- Änderungsbereich

### \*Nachrichtliche Darstellung

Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen kann bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen.  
Quellenangaben und Hinweis auf überlassenes Datenmaterial  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



### RECHTSGRUNDLAGEN

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

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 31 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am... 04.03.2014... beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.03.2014... Der Planentwurf hat in der Zeit vom 17.03.2014 bis 17.04.2014 öffentlich ausgelegt.
3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 31 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 14.05.2014...

Der Verbandsdirektor  
*A. Güttler*  
Andreas Güttler

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 7.7.14

AZ.: 211-Stadt Kassel

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag: *Verediger Josef*

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 31 wurde nach Hauptsatzung am 12.7.14 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor  
*A. Güttler*  
Andreas Güttler

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 31 "SO-Hotel, Raiffeisenstraße" Kassel - Süd

Stand	geändert	Maßstab	
13.08.13 Hel/ Die.			 Ständeplatz 13 34117 Kassel www.zrk-kassel.de

---

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Kassel, den 22. November 2013  
*Geändert, den 14. Januar 2014*  
Klu/Hel/Brdi

(gemäß §§ 5 (5) und 2 (a) Baugesetzbuch (BauGB))

**Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel**  
**Änderungsbezeichnung: ZRK-31 „Sondergebiet Hotel/ Raiffeisenstraße“**  
**Änderungsbereich: Stadt Kassel, Südstadt**

---

**1. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hotelkomplex mit Tagungsräumen zu schaffen. Das Gebiet an der Raiffeisenstraße soll städtebaulich neu geordnet werden.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll von „Gemischte Bauflächen“ in „Sondergebiet Hotel“ geändert werden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,28 ha.

**2. Allgemeine Grundlagen**

**2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt in der Stadt Kassel, im Stadtteil *Südstadt* südlich des Park Schönfeld und südöstlich der Frankfurter Straße. *Er umfasst die in der Flur 7 liegenden Flurstücke 18/53, 18/54, 18/55 (tlw.) und 76/15 (tlw., Knorrstraße).*

*Der Änderungsbereich wird begrenzt:*

im Nordwesten durch die Flurstücke *Flur 7, 18/15, 17/1,*

im Nordosten durch das Flurstück *Flur 7, 73/13 (Raiffeisenstraße),*

im Süden durch das Flurstück *Flur 7, 18/54 ,*

im Westen durch die Flurstücke *Flur 7, 16/5, 16/4 und 18/52.*

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

**2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des ZRK vom 08.08.2009 stellt im Bereich des geplanten Vorhabens „Gemischte Bauflächen“ dar; angrenzend an den Änderungsbereich werden ebenfalls „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Nordwestlich des Änderungsbereiches verläuft die Frankfurter Straße, dargestellt als Straßenverkehrsfläche. Im Süden ist eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ dargestellt.

**2.3 Regionalplan Nordhessen 2009:**

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) stellt für den Geltungsbereich der FNP-Änderung „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ fest. Die geplante Darstellung „Sondergebiet Hotel“ widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes von 2007 sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK-31.

#### 2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes (Siedlungsrahmenkonzept 2015, Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2007) treffen zu diesem Änderungsbereich keine Aussagen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung verfügt über eine sehr gute Verkehrserschließung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Frankfurter Straße sowie der Autobahnzubringer Am Auestadion, die den Standort an das überregionale Verkehrsnetz anbinden.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen für Regio-Tram, Straßenbahn und Bus, die die Innenstadt bzw. den Bahnhof Wilhelmshöhe in kürzester Zeit erreichen lassen.

Für den ruhenden Verkehr sind genügend Stellplätze in den bestehenden Parkhäusern vorhanden.

### 3. Nutzungs- und Planungsziele

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich *im Stadtteil Südstadt*. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Hotel „La Strada“ hat sich eine überwiegend gewerbliche Nutzung entwickelt, mit dem Presse- und Druckzentrum der HNA, dem Spielgerätehersteller espas, dem TÜV Hessen, dem dez oder dem kommunalen EDV-Dienstleister ekom 21.

Der Hotelkomplex „La Strada/ PreMotel“ umfasst nunmehr nach mehrmaligem Umbau insgesamt 930 Betten und hat damit die Grenzen der Realisierung in einer Gemischten Baufläche überschritten. Eine Hotelnutzung bietet sich für diesen Standort jedoch an. Er verfügt über eine sehr gute Verkehrserschließung; befindet sich in günstiger Lage zwischen der Innenstadt mit Kulturangeboten, den Freizeit-, Sport- und Erholungsflächen und zu den Kasseler Messehallen. Um die realisierte hochverdichtete Bauweise entsprechend im Flächennutzungsplan städtebaulich geordnet und rechtskonform abzusichern, soll die Flächenausweisung von „Gemischte Bauflächen“ in „Sondergebiet Hotel“ geändert werden. Um den ruhenden Verkehr in diesem Bereich zu ordnen, wurde für dieses Hotel angrenzend ein neues Parkhaus errichtet.

Für diesen Änderungsbereich existieren bei der Stadt Kassel mehrere Bebauungspläne, welche bereits Rechtskraft erlangt haben.

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

Das Vorhaben dient der Entwicklung und der Nachverdichtung im Bereich des Stadtteils *Südstadt*. Dabei fügt sich der Hotelneubau in den städtebaulichen Kontext der näheren Umgebung der Frankfurter Straße ein. Dieser Bereich um die Frankfurter Straße ist vor allem gewerblich geprägt und durch den daraus resultierenden Verkehr mit erheblichen Lärmimmissionen belastet. Für das Vorhaben sind auf Grund seiner Lage in geringer Entfernung zur Frankfurter Straße besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt, die Änderung soll in „Sondergebiet Hotel“ erfolgen.

**5. Flächenbilanz**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>gültiger FNP ha</b>	<b>Änderung ha</b>
Gemischte Bauflächen	0.28 ha	--
Sondergebiet Hotel	--	0,28 ha
zusammen	0,28 ha	0,28 ha

bearbeitet:  
Zweckverband Raum Kassel  
Im Auftrag

Gez.  
Elke Hellmuth



---

## Umweltbericht

### 1. Planungsziel + Lage

Im Kasseler Stadtteil *Südstadt* an der Raiffeisenstraße ist ein Hotelkomplex mit Tagungsräumen errichtet worden. Die geplante Fläche liegt südöstlich der Frankfurter Straße und hat eine Größe von 0,28 ha.

### Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### Fachgesetze

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

#### Fachplanungen

Landschaftsplan des ZRK 2007  
Regionalplan Nordhessen 2009  
Landschaftsrahmenplan 2000  
Erhebungen ZRK (2012)

### Darstellung im Landschaftsplan

Die FNP-Änderung liegt am Rande des **Landschaftsraums 141** „Siedlungsgebiet *Südstadt*“. Der Landschaftsplan formuliert folgendes Leitbild für den Landschaftsraum:

Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, in weiten Teilen durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes städtisches Siedlungs-/ Wohngebiet mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung.

- Begrünte Straßenräume, eine Reihe von Spielplätzen, Quartiersplätzen, kleinen Grünanlagen und vielfach vorhandene, kleinstrukturierte Siedlungsrandzonen werden als gut erreichbare Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche gesichert und kompensieren ansatzweise Freiraumdefizite in stärker verdichteten Bereichen.
- Ergänzende Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen mildern in höher verdichteten Teilbereichen bestehende Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Wasserhaushaltes.
- Sicherung und Weiterentwicklung des westlichen Siedlungsrandes und des Goldbach Grünzugs als stadtteilbezogene Freiräume und stadtteilübergreifende Grünverbindungen mit gleichzeitiger Biotopfunktion und klimatischer Ausgleichsfunktion;
- Grunelbach als besonderes Element innerhalb der siedlungsinternen Freiraumstrukturen;
- Aufwertung der Biotopfunktion von Fließgewässern, vor allem in den Siedlungsrandlagen Sicherung / Entwicklung naturnaher Gewässerrandzonen und Sonderstandorte als besondere Lebensräume und Verbindungszonen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes.
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagerungen ausgehenden Beeinträchtigungen.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.

**Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG**Ermittlung der relevanten Arten

Zur Ermittlung der relevanten Arten werden zunächst vorhandene Daten und vorgeleistete Arbeit ausgewertet. Eigene vorgeleistete Arbeit findet sich in der Datenbank des ZRK, die auf den Kartierungen von Biotopkomplexen, der Realnutzungskartierung zum Landschaftsplan, Aktualisierungen der Realnutzung, faunistische/vegetationskundliche Gutachten im Verbandsgebiet, Auswertungen von Presse und sonstigen Mitteilungen sowie dem Bezug zu den im BNatSchG aufgeführten Anhangarten beruht. In diese Datenbank werden auch, soweit verfügbar, die Daten des Naturschutzinformationssystems des Landes Hessen (NATUREG), der NATIS-Datenbank (Hessen-Forst) sowie die Verbreitungskarten der Brutvogelarten Deutschlands (ADEBAR) integriert. Zusätzlich zur beschriebenen Datenermittlung wird eine Vorortuntersuchung (Sehen, Hören, Riechen) durchgeführt. Spezielle aktuelle Gutachten, welche nicht in die Datenbank eingepflegt sind, werden, soweit sie vorliegen, berücksichtigt. Sollten keine Arten festgestellt werden, kann trotzdem aufgrund der Habitatbeschreibung, welche unter Punkt 4. Umweltprüfung (1a Pflanzen/Tiere) durchgeführt wurde, eine Potentialabschätzung vorgenommen werden.

Weder in der Datenbank noch vor Ort konnten prüfrelevante Arten festgestellt werden.

**2. Umweltprüfung**

<b>1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter</b>	
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)	Dominanz von Gewerbebetrieben mit geringem Grünanteil. Strukturarm mit geringer biologischer Vielfalt
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Sehr hohe Bodenversiegelung. Die wenigen nicht überbauten Bereiche sind anthropogen stark überformt.
Wasser	Durch starke Überbauung geringe Versickerungsrate. Keine Fließ- und Oberflächengewässer vorhanden.
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	Gebiet mit hohen Überwärmungsgraden. Luft ist belastet durch Gewerbenutzungen sowie die angrenzenden Verkehrsstrassen Autobahnzubringer und Frankfurter Straße
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	Durch Gewerbe und Verkehrsstrassen stark negativ geformtes Stadt- und Landschaftsbild.
b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	Der starke Verkehr sorgt für Staub-, Abgas- und Lärmimmissionen. <i>Am Rand des Planungsbereiches wurde folgende Altfläche erfasst:</i> <i>ALTIS-Nummer: 611.000.022-000.014</i> <i>Art der Fläche: Altstandort</i> <i>Rechtswert: 3533430</i>

	<p><i>Hochwert: 5684430</i>  <i>UTM/ Nord: 5682596</i>  <i>UTM/ Ost: 32533343</i>  <i>Adresse: Frankfurter Straße 181</i>  <i>Beschreibung: 90 – Heereshauptverpflegungsamt (Kornhaus)</i>  <i>Beginn/ Ende: ? – 06/1945</i>  <i>Status: Anfangsverdacht nicht bestätigt</i>  <i>Erfassungsdatum: 19.08.2011</i></p>
c)	Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Kultur-/Sachgüter	keine

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

**Beschreibung der voraussichtlichen Wechselwirkungen und Auswirkungen bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter (vergleiche auch Bewertung in nachfolgender Tabelle)**

<p><b>Mensch</b>                  Die Zunahme an Verkehren führt zu einer weiteren gesundheitlichen Belastung. Ob sie wesentlich ist, kann von hier nicht belegt werden.</p> <p><b>Pflanzen/Tiere</b>                  Zunächst weitere Reduzierung der Grünflächen; das Untersuchungsgebiet ist allerdings diesbezüglich bereits äußerst strukturarm.</p> <p><b>Boden</b>                  Da die Böden bereits überwiegend versiegelt beziehungsweise überformt sind, wird allenfalls eine geringe Verschlechterung erwartet.</p> <p><b>Wasser</b>                  Der Einfluss auf die überformten Böden ist gering; die Versickerungsrate wird sich nur unwesentlich ändern.</p> <p><b>Klima/Luft</b>                  Keine wesentlichen Änderungen zu erwarten</p> <p><b>Landschaft</b>                  Keine wesentliche Änderung zu erwarten</p> <p><b>Kultur-/Sachgüter</b>                  keine</p>
---

**3. Beschreibung der Nullvariante**

Nutzung bliebe überwiegend erhalten bei diversen Leerständen. Städtebaulich unbefriedigende Situation bei keiner wesentlichen Änderung des Artenbestandes und –zustandes.

<b>4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete</b>	
a) Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	
Bestehende Flächen Naturschutzrecht	keine
Verträglichkeitsprüfung	
b) Verträglichkeitsprüfung bezügl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete	
Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	keine
Verträglichkeitsprüfung	
c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG	
Bestehende Flächen	keine
Verträglichkeitsprüfung	
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich im amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“. Hier ist die geltende Schutzgebietsverordnung zu beachten. <i>Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.</i>
Verträglichkeitsprüfung	

#### **5. Zusammenfassende Bewertung**

Die Änderung hat eine weitere Verdichtung zur Folge; allerdings ist der Bereich in allen seinen Umweltaspekten bereits derart belastet, dass Verschlechterungen zwar partiell festzustellen, sie aber keineswegs als wesentlich zu bezeichnen sind. Neue Grünanlagen dürften die bestehenden Defizite weiterhin mindern, so dass ein externer Ausgleich zumindest aus Sicht der vorbereitenden Planungsebene nicht nötig wäre.

#### **6. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	Der Kfz-Verkehr auf der Frankfurter Straße führt zu Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Nutzung. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Geltungsbereich vorgesehen. Mit der extensiven Begrünung der Dächer soll dem geringen Umfang an Vegetationsflächen entgegengewirkt und eine Verbesserung des Mikroklimas und der Regenrückhaltung geleistet werden. So können etwa 2.000 m <sup>2</sup> begrünte Dachfläche entstehen. Es wird weiterhin eine Mindestfläche von 20% des Grundstücks als Vegetationsfläche festgesetzt. Zusätzlich ist eine Mindestbepflanzung mit 8 Laubbäumen vorzusehen.
--	--



**7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele**

Für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches an der Raiffeisenstraße gab es keine Planalternativen, da es sich um eine Erweiterung eines vorhandenen Hotels handelt. Eine Erhöhung der Bettenzahl, eine Vergrößerung des Tagungsbereiches unter Nutzung der vorhandenen Hotelinfrastruktur in einer optimal verkehrsgünstigen Lage, erscheint auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sinnvoll. *Bei der Neuordnung des Planbereiches ist der unter Punkt 1 b der Umweltprüfung aufgeführte Altstandort zu beachten und ggf. zu sanieren.*

**8. Prüfung kumulativer Wirkungen**

Durch die weitere Erhöhung der Bettenzahl des Hotels ist hier ein Komplex entstanden, der durch den mehr erzeugten Verkehr auf die Umgebung wirkt. Allerdings ist durch die gute Erschließung und Autobahnnähe eine schnelle An- und Abfahrt des Verkehrs möglich. Die Auswirkungen auf die Wohngebäude a. d. Heckerwiesenstr. wurden in den B-Plänen der Stadt Kassel behandelt.

**9. Zusätzliche Angaben**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von den Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel.
Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings	Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich Maßnahmen des Monitoring anknüpfen lassen.

**10. Zusammenfassung**

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	<p>Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, im Stadtteil <i>Südstadt</i> die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hotelkomplex mit Tagungsräumen zu schaffen. Der Änderungsbereich an der Raiffeisenstraße soll städtebaulich neu geordnet werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von „Gemischte Bauflächen“ in „Sondergebiet Hotel“ geändert werden.</p> <p>Durch eine extensive Begrünung der Dächer und der Mindestfestsetzung von 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche kann der Eingriff minimiert werden. Durch die hohen Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs der Frankfurter Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der Planungsentscheidung erfolgt. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.</p>
--	--

*Ausgabe:* Kassel Mitte, Nr. 163

*vom* Do., 17. Juli 2014

*Seite:* 31

---

## Amtliche Bekanntmachung des Zweckverbandes Raum Kassel



---

### Bauleitplanung des Zweckverbandes Raum Kassel – Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweck- verbandes Raum Kassel – Änderungsbezeichnung: ZRK-31 „Son- dergebiet Hotel/Raiffeisenstraße“, Stadt Kassel, Südstadt

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 07.07.2014 – Az.: 21/1 – Kassel Stadt-6 – die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 14.05.2014 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Kassel – Änderungsnummer: ZRK-31 „Sondergebiet Hotel/Raiffeisenstraße“ – gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I. S. 2414ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die von der Verbandsversammlung

des Zweckverbandes Raum Kassel am 14.05.2014 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam werden.“

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 (1) Nr. 1–3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind.

Jeder kann die Flächennutzungsplan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung zur Beachtung der Umweltbelange in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 13, 2. Stock, in 34117 Kassel während der Dienstzeiten (Mo.–Do. 8.45–15.00 Uhr, Fr. 8.45–12.00 Uhr) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

**Kassel, 14.07.2014**

**ZWECKVERBAND RAUM KASSEL**

Andreas Güttler, Verbandsdirektor

# Zusammenfassende Erklärung

## zur Änderung Nr. 31 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Juli 2014

### Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	1
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	2
4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante.....	2
5. Ergebnis der Abwägung .....	2

### Vorbemerkung "Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB"

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am **17.07.2014** rechtswirksam geworden. Der FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die *Art und Weise*, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen *Gründen* der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden *anderweitigen Planungsmöglichkeiten* gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen genügt.

### 1. Ziel der Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist, einen Hotelkomplex mit Tagungsräumen planungsrechtlich abzusichern. Das Gebiet an der Raiffeisenstraße ist überplant worden nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB und war auf der Ebene des FNP städtebaulich neu zu ordnen.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan ist von „Gemischte Bauflächen“ in "Sondergebiet Hotel" geändert worden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,28 ha.

### 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes, (einschließlich Natur- und Landschaftsschutz nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB) wurden untersucht, Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich schutzgutbeeinträchtigender Wirkungen vorgeschlagen.

Grundlagen dieser Umweltprüfung waren

- der Landschaftsplan des ZRK vom März 2007 (wirksam seit 19.10.2007) einschließlich des Klimagutachtens des ZRK (1999),
- der Landschaftsrahmenplan 2000,
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlegendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflä-

chen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beinhaltet.

Die Änderung hat eine weitere Verdichtung des Grundstückes zur Folge. Allerdings ist der Bereich in allen seinen Umweltaspekten bereits derart belastet, dass Verschlechterungen partiell festzustellen, sie aber keineswegs als wesentlich zu bezeichnen sind. Durch eine extensive Begrünung der Dächer und die Mindestfestsetzung von 20% Grundstücksfläche als Vegetationsfläche kann der Eingriff minimiert werden. Durch die hohen Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs der Frankfurter Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der Planungsentscheidung erfolgt. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. I/50 festgesetzten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgetragen, die sich auf Belange bezogen, die im Rahmen der Bauungs- bzw. der Umsetzungsplanung zu regeln sind. Für die FNP-Ebene relevante Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgebracht, sodass davon auszugehen ist, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden ist.

### **4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante**

Der am Standort langjährig angesiedelte Hotelkomplex umfasst nach mehrmaligem Umbau insgesamt 930 Betten und hat damit die Grenzen der Zulässigkeit in einer Gemischten Baufläche überschritten. Eine Hotelnutzung bietet sich auf Grund der Lage jedoch an. Der Standort verfügt über eine sehr gute Verkehrserschließung und befindet sich in günstiger Lage zwischen Innenstadt und den Kasseler Messehallen. Um die bereits realisierte hochverdichtete Bauweise rechtskonform abzusichern, musste die Flächendarstellung im FNP von „Gemischte Bauflächen“ in „Sondergebiet Hotel“ geändert werden.

### **5. Ergebnis der Abwägung**

Die Abwägung der Belange ergab, dass sich keine wesentlichen Änderungen für diesen Standort ergeben. Deshalb kann die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von „Gemischte Bauflächen“ in „Sondergebiet Hotel“ erfolgen.