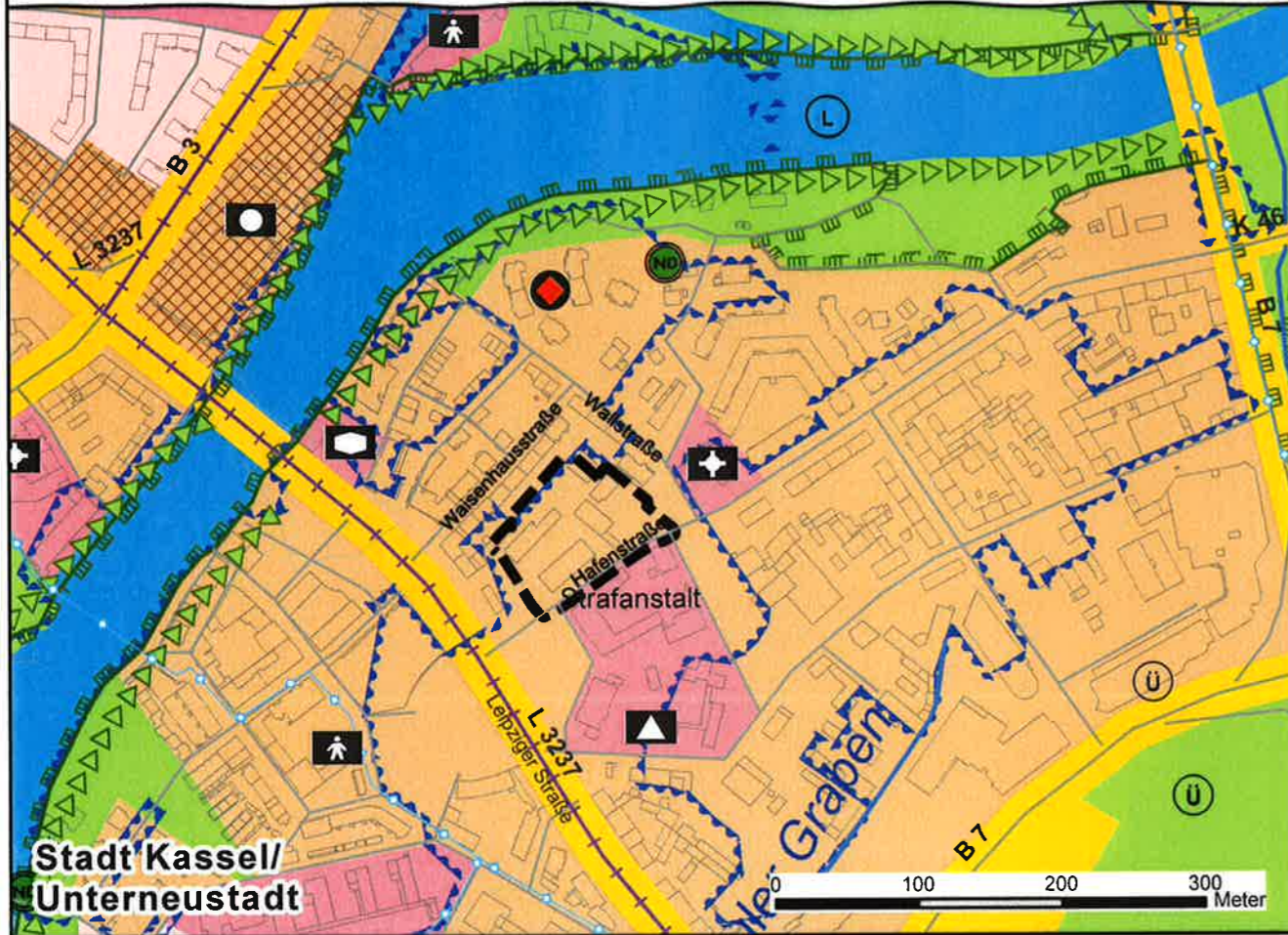
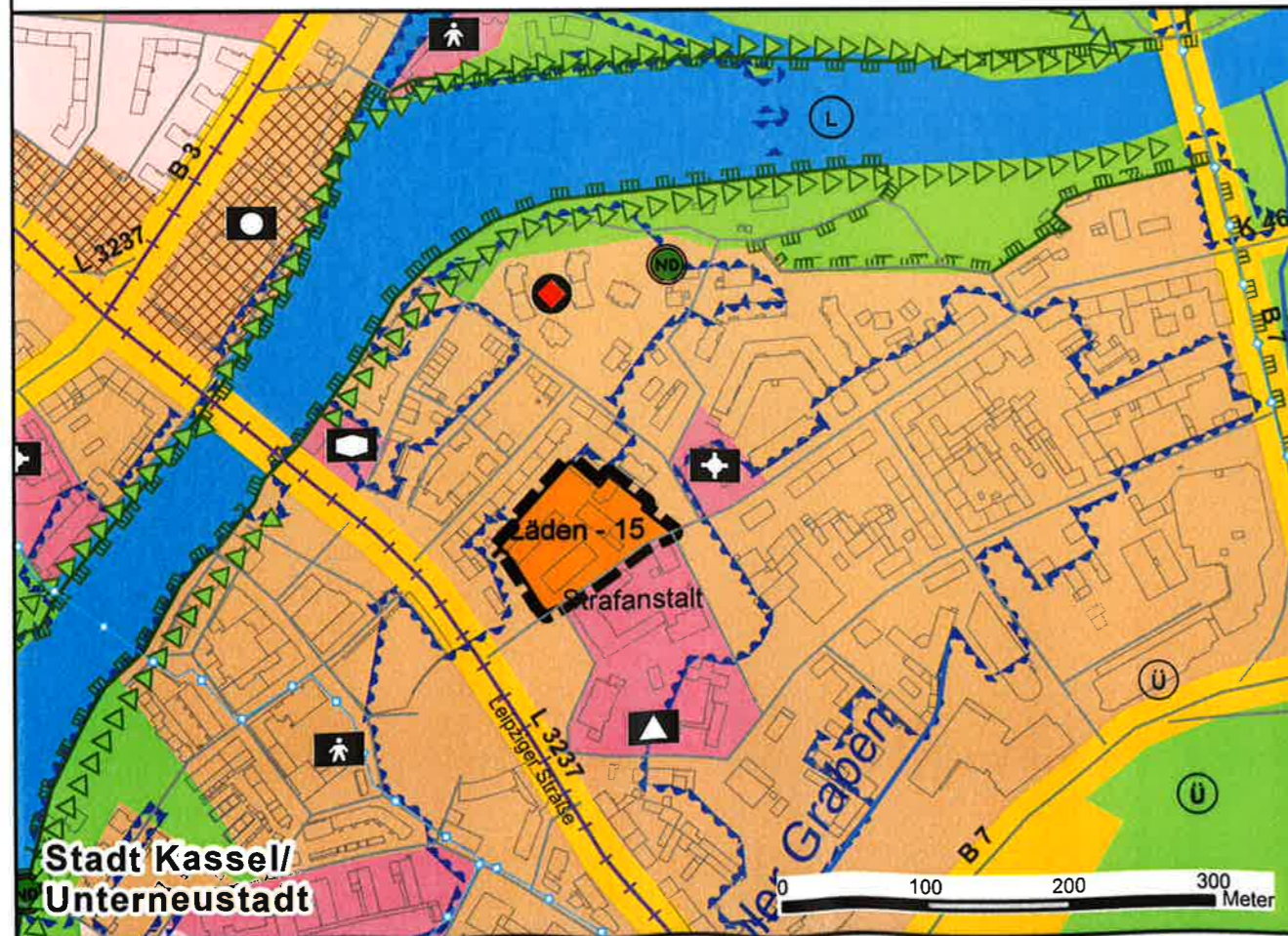


Flächennutzungsplan des ZRK
(genehmigt Regierungspräsidium 14.01.09; rechtswirksam voraussichtlich Juli 2009)



Änderung



Legende

- Sondergebiet Läden 15
- Gemischte Bauflächen
- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses *
- Grünflächen
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Landschaftsschutzgebiet *
- 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 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 ©ALGN
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

1. Entwurf Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 03 und öffentliche Auslegung in der Verbandsversammlung beschlossen am... 24.05.09...

Der Geschäftsführer

Ossowski

2. Bekanntmachung am 04.04.09 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 14.04. bis 19.05.09 öffentlich ausgelegen.

Der Geschäftsführer

Ossowski

3. Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 03, von der Verbandsversammlung beschlossen am 09.07.09

Der Geschäftsführer

Ossowski

4. Genehmigungsvermerke

mit Verfügung vom 21.12.2009
21/1 - ZRK - 6 -
Regierungspräsidium Kassel
im Auftrag:

5. Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 03 nach Hauptsatzung bekannt gemacht am 14.01.2010... Flächennutzungsplan-Änderung wirksam ab 14.01.2010

Der Geschäftsführer

Ossowski
Güttler

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK
(Bereich Kassel / Unterneustadt)
FNP - Änderungsnr.: ZRK 03 "SO-Läden"

Stand	geändert	Maßstab
02.10.08 Die.	18.05.09 Die.	

Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 13
34117 Kassel
www.zrk-kassel.de



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Kassel, den 24.11.2008
Geändert 25.03.2009
Ergänzt* ...25.08.2009
Hel/Ka

(gem. §§ 5 (5) und 2 (a) BauGB)

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel (genehmigt am 14.01.09 durch das RP Kassel; voraussichtliche Rechtswirksamkeit Juli 2009)
Änderungsbezeichnung: ZRK-03 „Sondergebiet Läden / Hafenstraße“
Änderungsbereich: Stadt Kassel, Stadtteil Unterneustadt

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist, für das Gebiet des Stadtteiles Unterneustadt eine Nahversorgung aufzubauen. Der geplante Discountmarkt mit Backshop hat eine Verkaufsfläche von 1.200 m², das Vorhaben wird auf einer Gewerbebrache realisiert.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird von „Gemischte Bauflächen“ in „SO-Läden“ geändert.

Die Flächennutzungsplan-Änderung ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/65 „Hafenstraße“ der Stadt Kassel.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Stadt Kassel im Stadtteil Unterneustadt. Er wird begrenzt im Südosten durch die Hafenstraße, im Südwesten durch das an die Leipziger Straße angrenzende Grundstück (Plangebiet ist ca. 40 m von der Leipziger Straße entfernt), im Nordwesten durch die Grundstücke an der Waisenhausstraße (ca. 30 m von der Waisenhausstraße entfernt), im Nordosten durch die Grundstücke an der Wallstraße (ca. 35 m von der Wallstraße entfernt). Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel liegt nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung am 26.08.2008 dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor.

Sowohl im FNP 2007 als auch im zurzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2000 und 2. Offenlageentwurf 2008

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2000 stellt für den Änderungsbereich „Siedlungsbereich Bestand“ fest, die gleichen Ziele verfolgt auch der Offenlageentwurf des RPN 2008. Hier soll „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ festgestellt werden.

Etwa 40m südwestlich des Änderungsbereiches, führt die Leipziger Straße vorbei, diese ist als Bundesfernstraße mindestens 4 streifig im Regionalplan enthalten.

Die Ziele der Raum- und Landesplanung sagen, dass der großflächige Einzelhandel in den Siedlungsgebieten (Siedlungsbereich, Vorranggebiet Siedlung) entstehen soll, um den Bewohnern kurze Wege zu ihrer Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu ermöglichen. Der Standort an der Hafestraße liegt städtebaulich integriert in dem verdichteten Siedlungszusammenhang des schon bestehenden Wohngebietes östlich der Leipziger Straße und dem neu gebauten Wohnquartier Unterneustadt.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen für den Planungsraum aus dem Landschaftsplan des Zweckverbandes fließen in den Umweltbericht ein.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2006

Es entspricht den Zielen des Siedlungsrahmenkonzeptes, dass hier in fußläufiger Entfernung für die Bewohner und Bewohnerinnen der Unterneustadt eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gebaut werden soll.

- Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) - Teil Zentren (2007)

Der geplante Standort des Discountmarktes liegt nach KEP-Zentren in einem unterversorgten „Stadtteil“ (0,06 m² Verkaufsfläche Lebensmittel pro Einwohner, KEP-Zentren Seite 14). Der Neubau des Discounters als Nahversorger entspricht nicht den Zielen des KEP-Zentren, denn die verbrauchernahe Versorgung wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet.

Auch das Ziel der Stadt Kassel war lange Zeit hier einen Vollsortimenter anzusiedeln. Dies konnte leider nicht realisiert werden. Das Ziel, eine wohnnahe Einzelhandelsversorgung zu erreichen, kann im reduzierten Rahmen auch durch das Angebot des Discounters gewährleistet werden. Der Fachbeirat KEP-Zentren hat am 20.01.09 dem Vorhaben zugestimmt.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Stadt Kassel will an der Hafestraße im Stadtteil Unterneustadt einen Discounter mit Backshop ansiedeln. Die Verkaufsfläche soll 1.200 m² betragen. Weiterhin sollen maximal 100 Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden.

Der Stadtteil Unterneustadt ist zurzeit mit Verkaufsflächen unterversorgt, es gibt 2 kleinere Läden (ca. 50 m² Verkaufsfläche) in der Hafestraße und in der Blücherstraße. Mit der Bebauung des Messeplatzes und des ehemaligen Verkehrsübungsplatzes sind viele neue Bürgerinnen und Bürger in das Quartier gezogen, für die eine verbrauchernahe Versorgung geschaffen werden muss. Der geplante Standort liegt städtebaulich integriert in dem verdichteten Siedlungszusammenhang. Die Erreichbarkeit des Standorts von der westlichen Quartiersseite der Unterneustadt ist auch über die stark befahrene Leipziger Straße durch ausreichende Querungshilfen möglich. Die Standortauswahl stärkt zudem die Innenentwicklung, bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, die einer Wiedernutzung zugeführt wird.

Im Nahbereich südlich angrenzend an das Plangebiet liegt die Justizvollzugsanstalt Kassel III, hier ist zu beachten dass keine Einschränkungen in der Zuwegung (Busse) des Geländes ergeben.

Die Baufläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda, dies ist in der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird von „Gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet Läden“ geändert.

Die FNP-Änderung ist Grundlage des B-Planes Nr. VII/65 „Hafestraße“, der sich zurzeit in Aufstellung befindet.

Erschließung

Die Erschließung für den MIV erfolgt über die Hafestraße, die Anlieferung der Waren erfolgt an der nordöstlichen Gebäuderückseite über eine eigenständige Ein- und Ausfahrt zur Hafestraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Tram- und Bushaltestelle Unterneustadt ist 100m entfernt, eine Erreichbarkeit mit dem ÖV ist gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Kassel.

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

Der Bau des Discountmarktes in der Unterneustadt verbessert die Nahversorgung in fußläufiger Entfernung für die Quartiersbewohner/innen, auch die Erreichbarkeit des Standorts durch den ÖV ist optimal gegeben.

Mit der Wiedernutzung des ehemals gewerblichen Grundstücks wird die Innenentwicklung gestärkt, dem Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung; Ressourcen werden geschont und Kosten minimiert.

Der Verlust des Retentionsraum durch die Lage der Baulichkeiten im Überschwemmungsgebiet wird an geeigneter Stelle ausgeglichen.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
Gemischte Bauflächen	0,6 ha	--
Sondergebiet Läden	--	0,6 ha
zusammen	0,6 ha	0,6 ha

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag

Krieger

Umweltbericht (BauGB §2 Abs.4)

Planungsziel

Auf der gewerblichen Brachfläche an der Hafenstraße in der Höhe des Unterneustädter Kirchplatzes soll ein Discountmarkt mit den dazugehörigen Flächen für den Ruhenden Verkehr angesiedelt werden.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

- **Fachgesetze**

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

- **Fachplanungen**

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt die Ziele und das Leitbild für den Landschaftsraum 83 "Unterneustadt/Hafen" wie folgt:

Zentrumsnahes, inhomogenes Siedlungsgebiet auf der östlichen Fuldaseite.

Mischung aus Blockrandbebauung, Kleingewerbe, Dienstleistung, öffentlichen Gebäuden, Ein- und Mehrfamilienhausbebauung;

Mehrere querende oder tangierende Hauptverkehrsstraßen als Barrieren und Emissionsquellen;

- Überwiegend hoher Versiegelungsgrad
- Verschiedene öffentliche Grünflächen, Quartiers- und Spielplätze als siedlungsinterne öffentliche Freiräume
- Zusammen mit gegenüberliegender Schlagd und Bereich Finkenherd zentrale Kontaktzone zwischen Stadt und Fulda, öffentlicher Freiraum spezifischer Eigenart
- Verschiedene Relikte der alten Stadt und stadtbildprägende Gebäude / Anlagen
- Differenzierte Randzonen mit kleinteiliger Struktur aus Garten-, Grün und Brachflächen
- Mehrere querende oder tangierende Hauptverkehrsstraßen als Barrieren und Emissionsquellen.

Leitbild/Ziel

- Im zentralen Bereich gut durchgrüntes Siedlungsgebiet mit deutlich ausgeprägten räumlich-funktionalen und gestalterischen Bezügen zur Fulda.
- Begrünte Straßenräume, kleine Quartiersplätze und Parkanlagen entlang der Fulda sowie verschiedene Gartengebiete in den Randbereichen gewährleisten eine gute wohnungsnaher Freiraumversorgung.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

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)	Überwiegend versiegelte ehemalige Gewerbeflächen mit geringem Anteil Grünstrukturen und daraus hergeleitet geringer biologische Vielfalt
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Überformter versiegelter Boden
Wasser	Liegt im Überschwemmungsbereich der Fulda. Aufgrund der Versiegelung nur äußerst geringe Versickerungsrate
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	Durch Versiegelungen aufgeheiztes Innenstadtklima
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	Ortsbild wird durch aufgegebene Gewerbeflächen und Versiegelungen geprägt

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	Bestehende Belastungen durch Fahrzeugemissionen, aufgeheiztes Klima; Altstandorte auf angrenzenden Grundstücken

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Kultur-/Sachgüter	Im direkten Umfeld keine

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

Mensch

Durch die Ansiedlung des Marktes wird der Fahrzeugverkehr voraussichtlich zunehmen. Die Flächen dienen allerdings schon jetzt als Parkflächen, so dass von einer erheblich negativen zusätzlichen Belastung nicht auszugehen ist. Von den Altstandorten auf den benachbarten Grundstücken können Gefahren ausgehen.

Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt

Durch zusätzliche Pflanzungen kann eine Verbesserung des Grünzustandes und auch der biologischen Vielfalt erreicht werden. Ansonsten bliebe es beim Status Quo.

Boden

Die Ressource Boden wird verbessert, wenn Teilentsiegelungen durchgeführt werden. Ansonsten bliebe es beim Status Quo.

Wasser

Durch Teilentsiegelungen würde die Versickerungsfähigkeit erhöht und verbessert. Ansonsten bliebe es beim Status Quo. Von den Altstandorten auf den benachbarten Grundstücken können Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

Klima/Luft

Keine wesentlich negativen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Die negativen Auswirkungen der Verkehrszunahme stehen den positiven durch die Schaffung neuer grüner Bereiche entgegen.

Landschaft

Das Stadtbild wird weiterhin baulich und zwar gewerblich geprägt sein.

Kultur-/Sachgüter

keine

3. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete

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 § 31 HENatG	
Bestehende Flächen	keine
Verträglichkeitsprüfung	
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	Überschwemmungsgebiet der Fulda
Verträglichkeitsprüfung	Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet; die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten, der Verlust des Retentionsraums ist auszugleichen.

4. Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung könnten sich tangierende grüne Maßnahmen (Entsiegelungen, dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) sogar positiv auswirken.

Die durch das Überschwemmungsgebiet entstehenden Auflagen sind zu beachten, der Verlust des Retentionsraums ist auszugleichen.

5. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB geführt wird, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Das Eingriffsausmaß sollte gering gehalten werden, die Aufwertung der natürlichen Ressourcen (Boden, Pflanzen) sollte wie oben beschrieben beachtet werden. Der Ersatz des durch die Bebauung verlorengegangenen Retentionsraumes (nach Berechnungen im B-Plan 420m³) soll im Bereich der Bleichwiesen durch die Renaturierung des Mündungsbereiches der Ahna in die Fulda erfolgen.

7. Alternativenprüfung

Die Wiedernutzung der gewerblichen Brache ist standortgebunden, die Planung entspricht den Zielen der Schonung von Grund und Boden.

8. Zusätzliche Angaben	
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	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.
Empfehlungen für das Monitoring	Das Monitoring erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

9. Zusammenfassung	
Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	<p>Das Plangebiet ist 0,6 ha groß, auf dem Gelände einer Gewerbebrache soll ein Discountmarkt zur Versorgung des Quartiers Unterneustadt gebaut werden.</p> <p>Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird von „Gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet Läden“ geändert</p> <p>Es sind vorrausichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2(4) BauGB zu erwarten. Die Lage des Gebietes zu Teilen im Überschwemmungsgebiet der Fulda muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet werden und entsprechende Maßnahmen entwickelt werden. Der Retentionsraumsausgleich erfolgt bei der Renaturierung der Ahnamündung in die Fulda.</p> <p>Der Eingriff in Natur und Landschaft soll minimiert werden durch Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Teilflächen und Baumpflanzungen.</p>

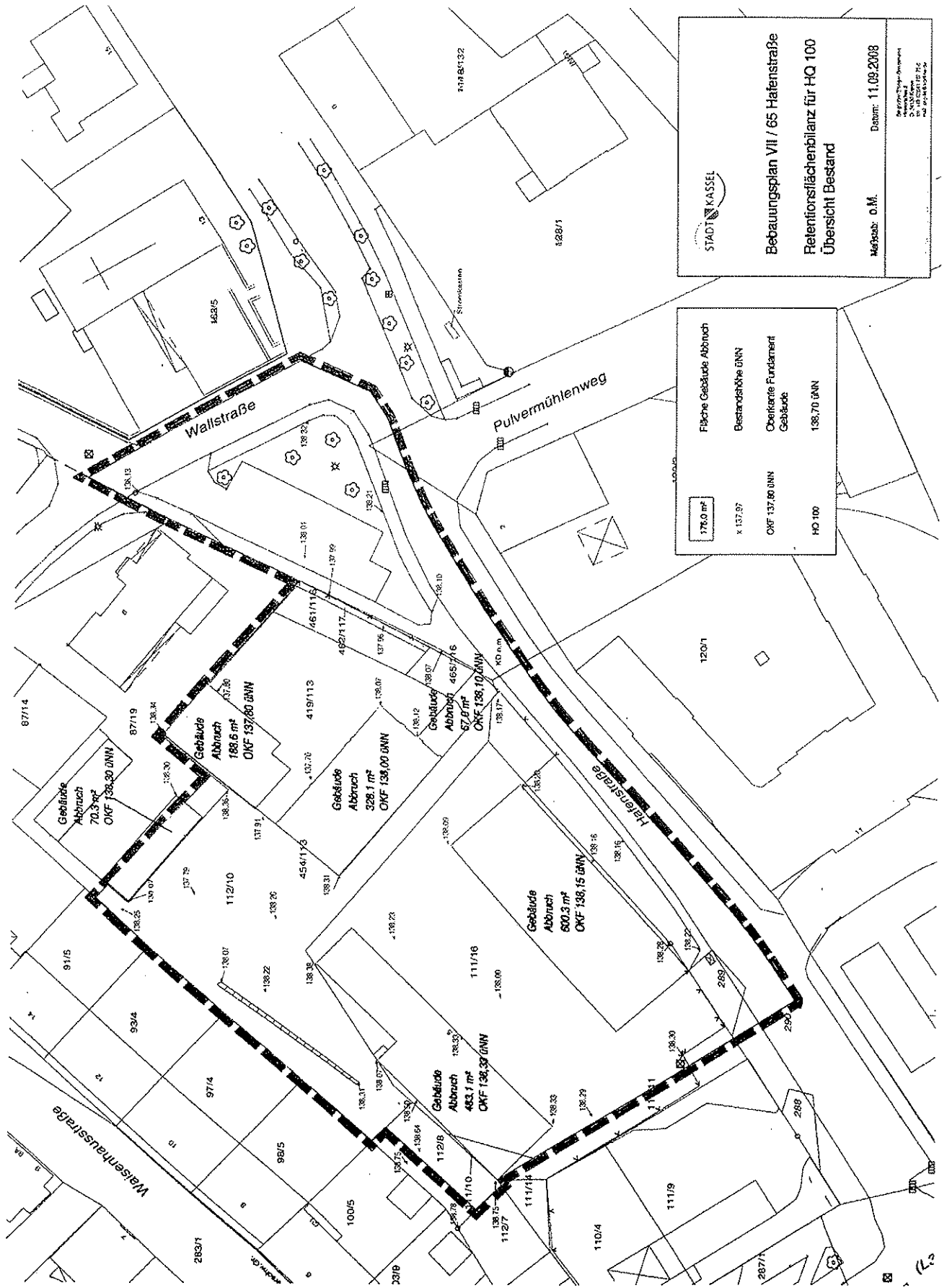
6.2 Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen. In Abstimmung mit dem Dezernat 31.2 'Oberirdische Gewässer/ Hochwasserschutz' beim Regierungspräsidium Kassel ist für das Plangebiet eine Wasserspiegelhöhe HQ 100 von 138,70 ü. NN für die Überprüfung des Retentionsvolumens zugrunde zu legen. In der nachfolgenden Bilanzierung sind folgende Veränderungen des Rückhaltevolumens unterhalb des Grenzwertes HQ 100 berücksichtigt:

- Abbruch von Bestandsgebäuden (vgl. Übersicht Bestand)
- Maximal mögliche Neubebauung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (vgl. Übersicht Planung).

Für die zum Planvorhaben vorgesehenen Stellplätze wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Geländeniveau aufgrund des notwendigen Anschlusses an die umgebenden Flächen beibehalten werden muss.

Bestand Zuwachs Rückhaltevolumen durch	Fläche in qm	OK Fundament Gebäude Angabe ü.NN	Mittlere Wasser- standshöhe bei HQ₁₀₀ (m)	Rückhalte- volumen (cbm)
Gebäude Abbruch	70,30	138,30	0,40	28,00
Gebäude Abbruch	188,60	137,80	0,90	169,74
Gebäude Abbruch	328,10	138,00	0,70	229,67
Gebäude Abbruch	67,00	138,10	0,60	40,02
Gebäude Abbruch	600,30	138,15	0,55	330,16
Gebäude Abbruch	483,10	138,33	0,37	178,75
Summe Zuwachs Rückhaltevolumen				976,34
Planung Verlust Rückhaltevolumen durch Neubebauung	Fläche in qm	OK Fundament Gebäude Angabe ü.NN	Mittlere Wasser- standshöhe bei HQ₁₀₀ (m)	Rückhalte- volumen (cbm)
ehem. Gebäudefläche	70,30	138,30	0,40	28,00
ehem. Gebäudefläche	176,00	137,80	0,90	158,40
ehem. Gebäudefläche	328,10	138,00	0,70	229,67
ehem. Gebäudefläche	55,90	138,10	0,60	33,54
Geländefläche	601,20	138,10	0,60	360,72
Geländefläche	561,00	137,90	0,80	448,80
Geländefläche	7,90	137,95	0,75	5,93
Geländefläche	235,50	138,15	0,55	129,53
Summe Verlust Rückhaltevolumen				- 1.394,59
Gesamtbilanz Rückhaltevolumen				- 418,28



STADT KASSEL

Bebauungsplan VII / 65 Hafenstraße

Retentionsflächenbilanz für HQ 100

Übersicht Bestand

Method: O.M. Datum: 11.09.2008

Geplante Baumaßnahmen
D. 443/08
D. 443/08
D. 443/08

178,0 m²	Fläche Gebäude Abbruch
x 137,97	Bestandshöhe UNN
OKF 137,80 UNN	Oberkante Fundament Gebäude
HQ 100	138,70 UNN

Anhand der Bilanzierung wird deutlich, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens ein Defizit des Hochwasser-Rückhaltevolumens von ca. 420 Kubikmetern entstehen wird. Da ein Ausgleich nicht im Plangebiet erreicht werden kann, erfolgt ein Ausgleich auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtteil Wesertor. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Umwelt- und Gartenamt soll im Bereich 'Bleichwiesen' und in Nähe zur Mündung in die Fulda die Ahna auf einer Länge von ca. 330 Metern renaturiert und dadurch insgesamt ein neues Retentionsvolumen von ca. 6.600 cbm geschaffen werden. Die Maßnahme wird sich über die Flurstücke 64 (Ahna) sowie 26/1, 21/1, 1028/21, 29/1, 987/24, 985/23, 985/23, Flur 19, Gemarkung Kassel erstrecken. Mit der Renaturierung der Ahna in diesem Bereich soll gleichzeitig die Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbau, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und -gehölzen aufgewertet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist zeitnah vorgesehen.

Ca. 6,4% (420 Kubikmeter) des neu zu schaffenden Retentionsvolumens werden dem Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' zugeordnet. Rechtlich abgesichert wird die Umsetzung der Maßnahme durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vertreten durch die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Edermünde.

Anlage zum Genehmigungsantrag

Verfahrensverlauf

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel

Änderungsbezeichnung: ZRK-03 „Sondergebiet Läden / Hafenstraße“

Änderungsbereich: Stadt Kassel, Stadtteil Unterneustadt

Flächennutzungsplan }
Begründung } je 4-fach

Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss am 20.11.2008

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

- a) Bekanntgabe am 29.11.2008
- b) Auslegung vom 08.12. bis 22.12.2008
- 0 Sachvorträge
- c) Mitgliederinformation am 25.11.2008
- d) Nachbarliche Abstimmung am 25.11.2008

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

- Anschreiben lt. Verteiler am 25.11.2008
- Zeitraum vom 08.12.08 bis 12.01.09
- 22 Stellungnahmen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 24.03.2009

Unterrichtung Einsender / Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 26.03.2009

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

- a) Bekanntgabe am 04.04.2009
- b) Auslegungszeitraum vom 14.04. bis 14.05.2009
- c) Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 01.04.2009
 - (Anschreiben lt. Verteiler)
 - 9 Eingaben
- d) Mitgliederinformation am 01.04.2009
- e) Benachrichtigung Nachbargemeinden am 01.04.2009

Endgültiger Beschluss am 09.07.2009

Unterrichtung Einsender von Anregungen am 25.08.2009

Ausgabe/n: Kassel / Hofgeismar / Wolfhagen
vom: 14. Januar 2010

**Amtliche
Bekanntmachungen**



des Zweck-
verbandes
Raum Kassel

**Baufleitplanung des Zweckverbandes
Raum Kassel**

– Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplanes des
Zweckverbandes Raum Kassel –
Änderungsbezeichnung: ZRK-03
„Sondergebiet Läden/Hafenstraße“
Änderungsbereich: Stadt Kassel,
Stadtteil Unterneustadt

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 21.12.2009 – Az.: 21/1 – ZRK – 6 – die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 09.07.2009 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Kassel – Änderungsnummer: ZRK-03 – gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I. S. 2414 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:
„Die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am

09.07.2009 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 Abs. 1 Nr. 1–3 der bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

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

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

Kassel, den 11. Januar 2010

Zweckverband Raum Kassel

Andreas Güttler
Geschäftsführer

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 03 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

November 2016

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 03 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	2
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	3

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 14.01.2010 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. 03 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Nahversorgers für das Gebiet des Stadtteiles Unterneustadt. Der geplante Discountmarkt mit Backshop hat eine Verkaufsfläche von 1.200 m², das Vorhaben wird auf einer Gewerbebrache realisiert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird von „Gemischter Baufläche“ in „SO-Läden“ geändert

Die Flächennutzungsplan-Änderung ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/65 „Hafenstraße“ der Stadt Kassel

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 und 2009),
- der Landschaftsrahmenplan 2000,
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beinhaltet.

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB ist der Anstieg an Fahrzeugverkehr durch die Ansiedlung des Marktes zu erwarten. Außerdem ist von den Altstandorten auf den benachbarten Grundstücken von Gefahr für das Grundwasser auszugehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll minimiert werden durch Dache- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Teilflächen und Baumpflanzungen.

Da das Bebauungsverfahren nach §13 a BauGB geführt wird, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Das Eingriffsausmaß sollte gering gehalten werden, die Aufwertung der natürlichen Ressourcen sollten beachtet werden. Der Ersatz des durch die Bebauung verloren gegangenen Retentionsraumes soll im Bereich der Bleichwiesen durch die Renaturierung des Mündungsbereiches der Ahna in die Fulda erfolgen.

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

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf die Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet der Fulda sowie auf die im Umfeld liegenden Altstandorte.

Dabei war dazulegen, dass

- gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen ist
- wenn sich in der Gesamtbetrachtung für ein Planvorhaben ein Verlust an Retentionsraum ergibt, ist dieser an geeigneter Stelle zeitnah außerhalb des Plangebietes auszugleichen
- wenn kontaminierter Aushub bei den Baumaßnahmen anfällt, dieser nach geltenden abfalltechnischen und –rechtlichen Regelungen zu beseitigen bzw. zu verwerten ist

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

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

Planungsalternativen wurden bereits in der Vorphase geprüft.

Der Standort des Discountermarktes in der Unterneustadt verbessert die Nahversorgung in fußläufiger Entfernung für die Quartiersbewohner/innen, auch die Erreichbarkeit des Standortes durch den ÖV ist optimal gegeben.

Alternativen zu diesem Standort entsprechend der Nutzung als Discountermarkt ist nicht denkbar. Die Wiedernutzung der gewerblichen Brache ist standortgebunden, die Planung entspricht den Zielen der Schonung von Grund und Boden.

Der angestrebte Umfang des Baus des Discountermarktes fällt wie geplant aus; die Fläche hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

5. Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der Nutzung des potentiellen Baus eines Discountermarktes gegen die an diesem Standort vorhandenen Altlasten und der Lage im Überschwemmungsgebiet der Fulda fiel - unter der Voraussetzung das der Verlust an Retentionsraum an geeigneter Stelle ausgeglichen wird - zugunsten der Entwicklung des Discountermarktes aus. Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung; Ressourcen werden geschont und Kosten minimiert.