

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Leuschnerstraße 73, 34134 Kassel

per Mail an:
info@zrk-kassel.de

Aktenzeichen 34c1-2024-039530-BV 10.3 [REDACTED]

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax (0561) 7667 155
E-Mail [REDACTED]

Datum 15. August 2024

**Änderung des FNP des ZRK, Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 92 „Gemischte Bauflächen Haferkakaofabrik“
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 07. August 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch gebe ich zu o. g. Bauleitplanung der Stadt Kassel meine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaulastträger. Von der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung habe ich Kenntnis genommen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die städtebauliche Entwicklung der gewerblich geprägten Fläche der ehemaligen Haferkakaofabrik im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Sandershäuser Straße“ (L 562 zwischen NK 4623 349 und NK 4623 307). Das Vorhaben befindet sich außerdem im Zuge der K 46 (NK 4623 312 bis NK 4623 349) und der L 3237 (NK 4623 340 bis NK 4623 307).

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit und beabsichtigte eigene Planungen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen.

Folgende fachliche Informationen habe ich anzuführen:

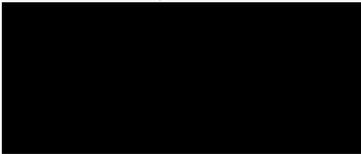
1. Von den Bundes-, Landes- und Kreisstraße gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Den nachgeordneten Verfahren der Bauleitplanung bleiben die Einzelheiten vorbehalten. Dieses sind insbesondere die Sichtflächen, die verkehrliche Erschließung und die Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen von den klassifizierten Straßen. Auf die Bauverbotszone der L 3237 mit 20 m und die Baubeschränkungszone mit 40 m weise ich hin.

Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie des gültigen Flächennutzungsplanes zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hinweis: Der Veröffentlichung personenbezogener Daten wird widersprochen. Daher bitte ich Sie, personenbezogene Daten vor der Veröffentlichung unkenntlich zu machen.



Regierungspräsidium Kassel 34112 Kassel

Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 17
34117 Kassel

info@zrk-kassel.de

Geschäftszeichen RPKS - 31.1-200 d 611/1-2018/7

Dokument-Nr. 2024/1157185

Bearbeiterin [REDACTED]

Durchwahl [REDACTED]

Fax 0611 327640706

E-Mail [REDACTED]

Internet www.rp-kassel.hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 07.08.2024

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 21.08.2024

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverband Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 92 „Gemischte Bauflächen Haferkakaofabrik“
Änderungsbereich: Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme des Dezernates 31.1 Fachbereichs Altlasten Bodenschutz

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes sehen die Änderungen von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ und damit die planungsrechtliche Vorbereitung zur Innenentwicklung mit dem Ziel der Aufwertung und Umstrukturierung vor. Die brachgefallenen Gewerbeflächen sollen umgenutzt (inkl. Wohnnutzung) und das Gebiet nachverdichtet werden. Im Weiteren ist der Ausbau der Grünstruktur vorgesehen.

Zu den von mir zu vertretenden Belangen nehme ich wie folgt Stellung:

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung 0561 106-0.
Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) zu erreichen.



Altlasten:

Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind Altstandorte mit unterschiedlichen Status (s. Tabelle) bekannt. Bisher sind Informationen zu Altflächen in der Begründung und im Umweltbericht nicht enthalten.

ALTIS-Nummer Flächenart	Arbeitsname Straße	Status	max. WZ-Klasse
611.000.161-001.369 Altstandort	Landwirtschaftliche Maschinen und Lagertechnik Königinhofstr. 87	Adresse / Lage überprüft (validiert)	4
611.000.161-001.348 Altstandort	Nahrungsmittelgroßhandel, Fa. Steinmetz Sandershäuser Str. 83	Adresse / Lage überprüft (validiert)	1
611.000.161-001.026 Grundwasserschadensfall	MKW-Schaden, Raiffeisen- Warenzentrale Kurhessen-Th Sandershäuser Str. 77	Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen	4
611.000.161-001.430 Altstandort	KFZ-Handlung Sandershäuser Str. 79	Adresse / Lage überprüft (validiert)	2
611.000.161-001.489 Altstandort	Raiffeisen-Warenzentrale Sandershäuser Str. 81	Sanierungsbedarf festgestellt	5
611.000.161-001.368 Altstandort	Maschinenfabrik Königinhofstr. 81	Adresse / Lage überprüft (validiert)	4
611.000.161-001.128 Altstandort	Schless und Rossmann, Maschinenfabrik Königinhofstr. 81	Adresse / Lage überprüft (validiert)	4
611.000.161-001.180 Altstandort	Sägewerke/Holzverarbeitung Königinhofstr. 85	Adresse / Lage überprüft (validiert)	5
611.000.161-001.228 Altstandort	Containerdienst; Tankstelle Königinhofstr. 79	Anfangsverdacht nicht bestätigt	3

Altstandorte werden gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in Branchenklassen (s. o. WZ-Klasse) eingeordnet. Die Branchenklasse spiegelt die mögliche Gefahr wieder, welche von einem Altstandort ausgehen kann, sollte es beim Betrieb zu Untergrundverunreinigungen gekommen sein. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5).

Nähere Informationen oder Untersuchungsergebnisse die eine altlastenfachtechnische Beurteilung oder die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten, liegen für die Mehrzahl der hier erfassten Altstandorte nicht vor (Status: Adresse/Lage überprüft).

Unter der ALTIS-Nr.: **611.000.161-001.026** wurde **1986 eine Grundwasserbelastung** durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der **Raiffeisen-Warenzentrale Kurhessen** festgestellt und Maßnahmen durchgeführt. Die Zuständigkeit für den „**Grundwasserschadensfall**“ lag bei der Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel.

Im Planungsbereich befinden sich zwei Grundwassermessstellen (GWM 349 und GWM 350) die zur Überwachung der Grundwasserqualität im Auftrag der Unteren Wasserbehörde errichtet und beprobt wurden. Diese sind bis auf weiteres zu erhalten.

Derzeit besteht kein weiterer Handlungsbedarf, bei Nutzungsänderungen ist eine erneute Überprüfung der Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen die Entsorgungsrelevanz zu prüfen.

Im Bereich des **Altstandortes** ehem. „Raiffeisen-Warenzentrale“ mit der ALTIS-Nr. **611.000.161-001.489** wurden im Jahr 2022 und 2023 altlastenfachliche Untersuchungen durchgeführt und dabei deutlich erhöhte Belastungen im Boden (Auffüllungsmaterial) mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Vor einer Umnutzung wird in diesem Teilbereich vermutlich ein Bodenaustausch erforderlich werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Planungsbereich altlastenfachliche Untersuchungen und soweit erkennbar auch Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Umnutzung erforderlich. Die notwendigen, schutzgutbezogenen Maßnahmen stehen dabei i.d.R. im direkten Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen. Die Maßnahmen dafür sind mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Altlasten, Bodenschutz frühzeitig abzustimmen. Eine fachgutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen (inkl. Erschließungsmaßnahmen) ist geboten.

In der Begründung und in der Umweltprüfung sind zum Thema Altlasten die bekannten Altstandorte aufzunehmen und die daraus entstehenden Anforderungen zu ergänzen.

Boden:

Die Aussagen bzgl. des Schutzgutes Boden sind im Umweltbericht an dieser Stelle ausreichend. Die Flächen sind im besiedelten Bereich und anthropogen überprägt. Mit belasteten Auffüllungsmaterial ist aufgrund der bekannten Vornutzungen und Kriegseinwirkungen zu rechnen.

Der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten und die geplante Entsiegelung sowie Versickerungen auf den bisher gewerblich genutzten Flächen machen im Rahmen der konkreten Planungen eine Kontrolle des Untergrundes und ggf. Bodenaustausch zumindest in Teilbereichen erforderlich.

Ich schließe mich der dringenden Empfehlung im Umweltbericht für eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) im Rahmen der konkreten Planungen und Bauausführungen nachdrücklich an.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Kassel • 34112 Kassel

Zweckverband Raum Kassel
[REDACTED]
Ständeplatz 17
34117 Kassel

Geschäftszeichen RPKS - 31.3-61 d 0101/3-2020/4
Dokument-Nr. 2024/1116696
Bearbeiter/in [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Fax 0561 106-1663
E-Mail [REDACTED]
Internet www.rp-kassel.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 07.08.2024
Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel
Datum 22.08.2024

Beteiligung der Abteilung Umweltschutz Kassel als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel

⇒ Änderungsbez.: ZRK 92 „Gemischte Bauflächen Haferkakaofabrik“

⇒ Änderungsber.: Stadt Kassel, ST Bettenhausen

Sehr geehrte [REDACTED]

das Vorhaben ist durch mich hinsichtlich der von mir zu prüfenden wasserwirtschaftlichen Belange geprüft wurden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ZRK 92 „Gemischte Baufläche Haferkakaofabrik“ befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Losse um im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda. Im nördlichen Randbereich wird das Abflussgebiet der Flutmulde tangiert. Ich bitte Sie, die zuvor genannten Anmerkungen mit aufzuführen.

Die ausgewiesenen „Gewerbliche Bauflächen“ sollen in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Hierbei ist, wie in den Unterlagen richtig dargestellt, aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Verbotstatbestände des § 78 a Abs. 1 WHG zu berücksichtigen.

Die aufgestellte Hochwasserschutzuntersuchung vom IB Oppermann GmbH wurde im Vorfeld noch nicht mit mir abgestimmt. Eine Abstimmung wird voraussichtlich im Laufe der Beteiligung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ erfolgen.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung 0561 106-0.
Das Dienstgebäude Steinweg 6 ist mit den Straßenbahnlinien 0, 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.



Unter Beachtung der zuvor genannten Anmerkung und Hinweise bestehen aus Sicht der vom Dezernat oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Zweckverband
Raum Kassel – ZRK

Ständeplatz 17

34117 Kassel

Geschäftszeichen	RPKS - 27-46 b 0213/15-2017/10
Bearbeiter/in	[REDACTED]
Durchwahl	[REDACTED]
Fax	(0611) 3 27 64 00 62
E-Mail	[REDACTED]
Internet	www.rp-kassel.de
Ihr Zeichen	[REDACTED]
Ihre Nachricht	07.08.2024
Besuchsanschrift	Am Alten Stadtschloss 1, Kassel
Datum	27.08.2024

**Änderung des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) im Bereich der Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen
Änderungsbezeichnung ZRK 92 „Gemischte Bauflächen Haferkakaofabrik“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Sehr geehrte [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,
Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die städtebauliche Entwicklung der einstig gewerblich geprägten Fläche der ehemaligen Haferkakaofabrik im Stadtteil Bettenhausen. Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind durch die hier geplante FNP-Änderung von mir zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt, da das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ (LSG-Verordnung vom 16. August 1995, StAnz. 37/1995 S. 3006) offensichtlich betroffen ist.

Ich bitte um Erläuterung, inwieweit Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Kassel“ (LSG-Verordnung vom 16. August 1995, StAnz. 37/1995 S. 3006). in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen werden sollen, da die kartographische Darstellung unklar ist. Eine Überlagerung des LSG wäre zu kritisieren, da im LSG ausschließlich die geltenden Regelungen der LSG-Verordnung maßgeblich sind. Bauliche Maßnahmen im LSG, die Eingriffe i.S. d. § 14 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verursachen, werden ausschließlich im Rahmen von gesonderten

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel/Vermittlung 0561 106-0.
Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien (Haltestelle Altmarkt/ Regierungspräsidium) zu erreichen.



Zulassungsverfahren unter Einbeziehung des Artenschutzrechts nach §§ 39 und 44 BNatSchG auf deren Genehmigungsfähigkeit geprüft und unterliegen somit grundsätzlich einer Einzelfallprüfung außerhalb der Bauleitplanung. Dies trifft z. B. für die benannte „Grünverbindung“ entlang der Losse zu. Ich bitte daher darum, den Geltungsbereich für die FNP-Änderung so zu korrigieren, dass das Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Kassel“ eindeutig außerhalb liegt.

Gegenüber der geplanten Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ in „Gemischte Bauflächen“ bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

