
BEGRÜNDUNG OHNE UMWELTBERICHT
(gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, den 04.11.2024
Wi/CN

**Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 93 „SO-Läden Hoof“
Änderungsbereich: Gemeinde Schauenburg**

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters von 700m² auf 1.000m² Verkaufsfläche. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ soll durch die Erweiterung des Discounters von 2.650m² auf 2.950m² erhöht werden.

Die Gemeinde Schauenburg stellt im Parallelverfahren den B-Plan Nr. 51, 2. Änderung „SO-Einzelhandel Hoof“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Schauenburg im Ortsteil Hoof. Der Bereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die „Korbacher Straße“,
- im Süden durch die „Pfungstweide“
- im Westen durch den angrenzenden Nahversorger.

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

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Standort der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes als Sondergebiet „SO-Läden“ mit der Index-Nr. 11 dar. Für diesen Bereich ist im FNP eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2650m² festgelegt. Diese ist unterteilt in ca. 1050m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, ca. 400m² für Drogerieartikel, ca. 500m² für einen Getränkemarkt und ca. 700m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Gemeinde Schauenburg ist gemäß Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als Grundzentrum mit den zentralen Ortsteilen Hoof und Elgershausen festgelegt. Der RPN 2009 stellt den Änderungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ fest. Die vorgesehene Planung an diesem Standort ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Der Landschaftsplan stellt für den beplanten Bereich Gewerbe- und Industrieflächen dar. Andere Nutzungen oder Maßnahmen sind nicht geplant.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Das SRK 2030 umfasst u.a. die Leitziele „Vorhandene Infrastrukturen stärken“ und „Flächen schonend entwickeln“. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen gebündelt und gestärkt werden. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die fußläufige, wohnungsnaher Erreichbarkeit der Nahversorgung. Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird der vorhandene Standort gestärkt und es werden nur in geringem Umfang neue Flächen beansprucht. Zusätzlich erfolgt mit der Erweiterung die energetische Anpassung an die heutigen Ansprüche nachhaltigen Bauens, was dem Leitziel der „Sicherung natürlicher Ressourcen“ entspricht. Gemäß dieser Ziele des SRK 2030 erfolgt die Erweiterung dieses Marktes

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) 2015

Der Projektstandort befindet sich in einer siedlungsräumlich integrierten Lage. Obwohl am Ortsausgang von Hoof gelegen, übernimmt er durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete im Westen und Norden eine fußläufige Nahversorgungsfunktion.

Die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung einer Aldi-Filiale in Schauenburg-Hoof“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (13.08.2024) stellt dar, dass das Einzugsgebiet ausschließlich „die Gemeinde Schauenburg umfasst. [...] Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes auf Nachbarkommunen ist v. a. aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten, der zu überwindenden Distanzen sowie der Wettbewerbssituation im Umland (v. a. Habichtswald, Wolfhagen, Bad Emstal, Baunatal, Kassel) nicht abzuleiten.“ Durch u.a. Pendlerbewegungen und Zufallskunden ist dennoch davon auszugehen, „dass ein gewisser Anteil des Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftet wird.“

„Innerhalb des Einzugsgebietes werden gegenüber den in Schauenburg ansässigen Lebensmittelanbietern Umsatzumverteilungseffekte [...] [mit einer Quote von] ca. 3 - 4 % [ausgelöst]. [...]. Insgesamt resultieren aus dem Vorhaben geringe wettbewerbliche Effekte, zudem sind die betroffenen Lebensmittelmärkte als leistungsfähige Wettbewerber einzustufen, bei denen nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen ist. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sowie die verbrauchernahe Versorgung sind damit auszuschließen.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungswirkungen [...] [mit einer Quote von 1 %] zu erwarten [...], die sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbern und Standortlagen im Untersuchungsraum verteilen. [...] Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungseffekte und der hohen Leistungsfähigkeit der Anbieter können nachhaltige Betriebsschädigungen ausgeschlossen werden. [...]

Zusammenfassend sind somit aus der Erweiterung der Aldi-Filiale am Standort Pflingstweide in Schauenburg keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...] zu erwarten.“

Das Vorhaben wurde im Fachbeirat des KEP Zentren vorgestellt und beraten und erhielt ein positives Votum.

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Der Versorgungsbereich wird erschlossen über die ortsteilverbindende „Korbacher Straße“ (nördlich) und die „Pflingstweide“ (südlich). In direkter Nachbarschaft des Änderungsbereichs befindet sich eine Bushaltestelle, die den Standort mit allen Schauenburger Ortsteilen und dem Oberzentrum Kassel verbindet. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist der Standort gut erreichbar.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Gemeinde Schauenburg hat mit Schreiben vom 02.02.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters beantragt. Geplant sind die Neugestaltung und Erweiterung des Marktes. Geändert werden soll die „Festlegung für Sondergebiete im Flächennutzungsplan“ für die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von 700m² auf 1.000m². Dadurch erhöht sich die maximale Gesamtverkaufsfläche für das gesamte Sondergebiet „SO-Läden“ von 2.650m² auf 2.950m². Die Darstellung im Plan wird nicht geändert.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan der Gemeinde Schauenburg sollen um folgenden Zusatz ergänzt werden: „Für Nebenflächen wie Zutrittsbereich und Windfang kann ausnahmsweise die zulässige Verkaufsfläche um max. 50 m², auf dann bis zu 1.050 m² überschritten werden.“

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter erneuert und durch einen nordseitigen Anbau erweitert werden. Dies trägt zur Steigerung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Marktes bei und stärkt zugleich den gesamten Versorgungsbereich in Hoof. Eine Veränderung der Nutzung als örtlicher Grundversorger zur Lebensmittelbereitstellung ist damit nicht verbunden. Ebenso sind keine neuen Erschließungs- und Verkehrsanlagen erforderlich, da es sich um eine seit langem erschlossene Fläche handelt. Der Standort ist bereits als „Sondergebiet-Läden“ bauplanungsrechtlich abgesichert, sodass in der Plandarstellung des FNP keine Änderung der vorhandenen Art der Nutzung erfolgt.

Die geplante FNP-Änderung wurde vom Fachbeirat KEP Zentren am 12.03.2024 mit Hinweis auf die zu erbringende Auswirkungsanalyse positiv bewertet.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB geführt.

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

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter am Standort erweitert und modernisiert werden. Der Standort ist etabliert, erschlossen und bauplanungsrechtlich abgesichert. Die Entwicklung des Marktes am jetzigen Standort ist aus planerischer Sicht einem Neubau an einem Alternativstandort vorzuziehen.

Der Änderungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt und bebaut und weist nur einen geringen Teil an Vegetationsflächen auf. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden daher als gering eingestuft.

Bezüglich Dachgestaltung und Energieversorgung empfehlen wir die verbindliche Festsetzung eines Solargründaches. Neben einer verbesserten Leistung der Photovoltaikanlage um etwa 5% durch die Kühlung der Solarmodule hat diese Kombinationslösung einige Vorteile bezüglich Verlängerung der Nutzungsdauer des Daches (die Begrünung schützt die Dachabdichtung), Niederschlagsretention, Dachdämmung, positive klimatische Effekte (Kühlung) sowie als relativ ungestörten Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ebenso empfehlen wir eine verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünung.

Bezüglich der Stellplatzbegrünung weisen wir darauf hin, dass für ein gutes Gedeihen auch klimastabiler Bäume vor allem auch der unterirdische, durchwurzelbare Raum sowie der Schutz des Stammes und der Baumscheibe entscheidend sind. Wir empfehlen hier deshalb folgende Ergänzung der Festsetzung: „Für die Ausgestaltung und Größe der Baumscheiben und Pflanzgruben sind die einschlägigen DIN-Normen sowie die „Berliner Standards“ zu berücksichtigen (Berliner Standards für die Pflanzung und die anschließende Pflege von Straßenbäumen. Berliner Gartenamtsleiterkonferenz (GALK Berlin) September 2024. <https://www.berlin.de/sen/uvk/as-sets/natur-gruen/stadtgruen/stadtbaeume/strassen-und-parkbaeume/baumpflege/standards-pflanzung-strassenbaeume.pdf>“.

5. Flächenbilanz

<u>Art der Nutzung</u>	<u>gültiger FNP</u> (ha)	<u>Änderung</u> (ha)
Sondergebiet Läden -11	0,5	0,5
zusammen	0,5	0,5

<u>Festlegung der Gesamtverkaufsfläche</u> <u>Sondergebiet Läden -11</u>	<u>gültiger FNP</u> (m ²)	<u>Änderung</u> (m ²)
Lebensmittelvollsortimenter	1.050	1.050
Drogerieartikel	400	400
Getränkemarkt	500	500
Lebensmitteldiscounter	700	1.000
Gesamtverkaufsfläche	2.650	2.950

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag
gez.

Nicole Witte