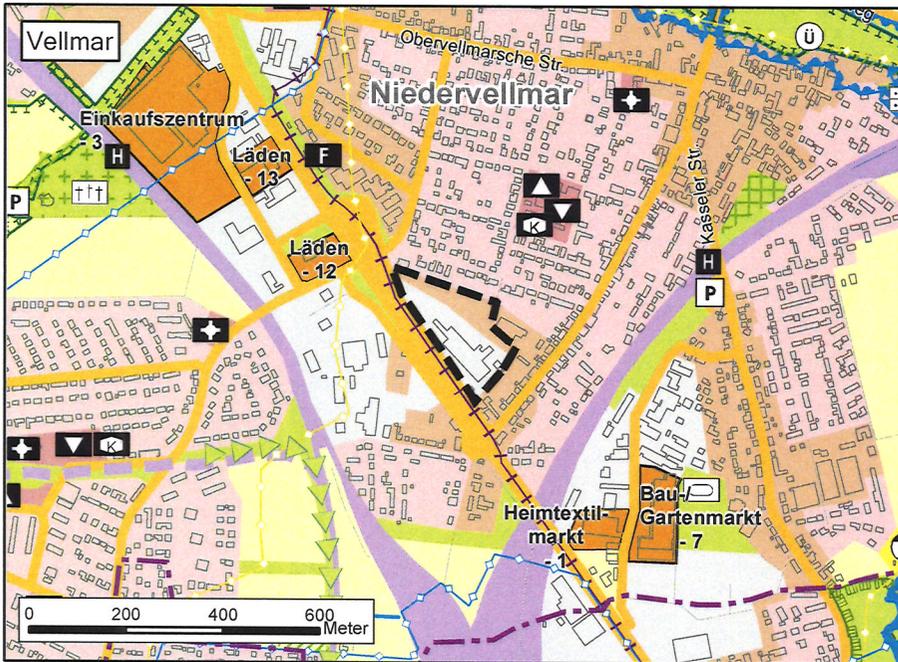
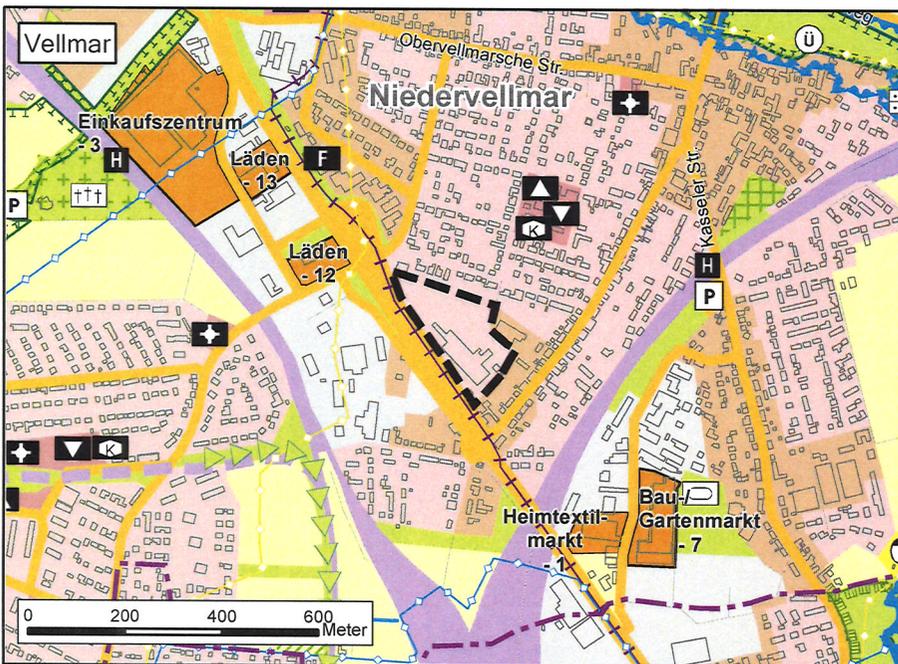


## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



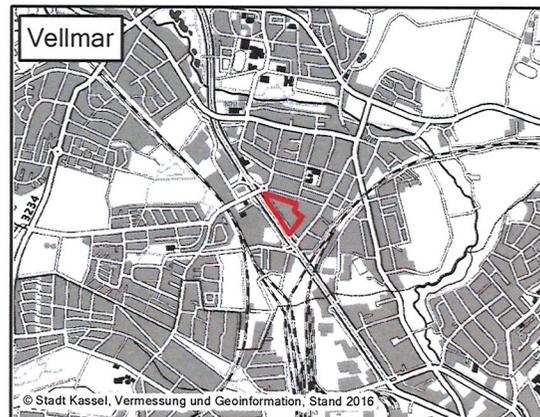
## Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- ▼ Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- ◀ Kindergarten
- ✦ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- ▲ Schule
- F Feuerwehr
- H Haltepunkt
- P Ruhender Verkehr
- Strassenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Tram
- Tram (Trassensicherung)
- Grünflächen
- Sportplatz
- Hauptwasserleitung\*
- Ferngasleitung\*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

### Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

- Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
 Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2016  
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):
- Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des für Hessischen Landesamtes Umwelt und Geologie, Wiesbaden, (Daten verändert)
  - Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer- / Bodenschutz

\* Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
 Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 44 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am 06.12.2017 beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.12.2017 .  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.12.2017 bis 24.01.2018 öffentlich ausgelegen.
3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 44 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 21.03.2018

Der Verbandsdirektor

Kai Georg Bachmann

## 4. Genehmigungsvermerke

**GENEHMIGT**

mit Verfügung vom 6.7.2018  
 AZ: 21/1- ZRK-44 -6  
 Regierungspräsidium Kassel

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 44 wurde nach Hauptsatzung am 11.7.2018 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

Kai Georg Bachmann

## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 44 "Alte Ziegelei", Vellmar

Stand	geändert	Maßstab
24.08.17 Klu/Ozd		1:15.000

Ständeplatz 13  
 34117 Kassel  
 www.zrk-kassel.de



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**  
(gem. §§ 5 (5) und 2 (a) BauGB)

Kassel, den 05.09.2017  
geändert 13.10.2017/ 26.01.2018  
Kluge/ Neubeck

**Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel**  
**Änderungsbezeichnung: ZRK 44 "Quartier Alte Ziegelei", Niedervellmar**  
**Änderungsbereich: Stadt Vellmar**

---

**1. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnbaustandortes auf dem Gelände der "Alten Ziegelei" im Stadtteil Niedervellmar. Die östlich der Warburger Straße gelegene, seit langen Jahren ungenutzte Fläche soll zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes umgewidmet werden. Der Geltungsbereich hat einen Umfang von ca. 3 ha.

Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich sollen von "Gewerbliche Bauflächen" und "Gemischte Bauflächen" in "Wohnbauflächen" geändert werden.

Die Stadt Vellmar führt parallel das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei" durch.

**2. Allgemeine Grundlagen**

**2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich der "Alten Ziegelei" befindet sich in der Stadt Vellmar, im Stadtteil Niedervellmar, südlich des Stadtzentrums. Er wird begrenzt:

- im Norden von einem Böschungshang an der südlichen Grenze der Bebauung der "Dörnbergstraße",
- im Nordosten von einer leerstehenden Gewerbehalle,
- im Südosten von der nordwestlichen Grenze der Bebauung der "Triftstraße" und
- im Südwesten durch die "Warburger Straße".

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

**2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt für den überwiegenden Geltungsbereich "Gewerbliche Bauflächen" und im nördlichen/ nordöstlichen Teilbereich "Gemischte Bauflächen" dar. Die im Westen an den Änderungsbereich angrenzende "Warburger Straße" ist nicht Bestandteil der FNP-Änderung, jedoch werden deren immissionsrechtliche Auswirkungen im weiteren Verfahren zu beurteilen sein.

**2.3 Regionalplan Nordhessen 2009**

Im Regionalplan (RPN) 2009 ist dieser Änderungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgestellt, welches ausschließlich für Nutzungen mit industriellem bzw. gewerblichem Charakter geeignet ist.

Die Inanspruchnahme der ca. 3 ha großen Fläche für andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen, bedarf eines Verfahrens zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im RPN 2009 festgestellt sind. Der Zweckverband Raum Kassel hat am 31.08.2017 beim Regierungspräsidium Kassel den Abweichungsantrag gestellt.

## 2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes (rechtswirksam seit 19.10.2007) sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die wesentlichen Grundlagen für den dieser FNP-Änderung als gesonderter Teil der Begründung beigegebenen Umweltbericht.

## 2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

### - Siedlungsrahmenkonzept (SRK)

Das Siedlungsrahmenkonzept des ZRK sieht eine bevorzugte Entwicklung von brachgefallenen Standorten für eine städtebauliche/ stadträumliche Innenentwicklung vor, um eine weitere Flächeninanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich zu verringern bzw. die zentralen Lagen zu stärken.

Die Stadt Vellmar verfügt aktuell über ein nicht verortetes Entwicklungskontingent von ca. 0,2 ha. Da es sich bei der "Alten Ziegelei" um die Beseitigung eines vorhandenen städtebaulichen Missstandes und um die Nachnutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich handelt, sollte die Inwertsetzung dieses Areals nicht auf das SRK-Kontingent angerechnet werden.

### - Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 2015 (02/2016)

Die Entfernung zu den nordwestlich gelegenen Nahversorgungsangeboten ist gering (ca. 500m). Der Zentrale Versorgungsbereich (Vellmar-Rathausplatz) mit guten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ist sehr gut mit dem ÖPNV erreichbar.

### - Verkehrsentwicklungsplan 2030 (07/2015)

Die Umnutzung der ehem. "Alten Ziegelei" zum einem Wohnstandort ist aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten verkehrstechnischen Erschließung (B7/ B83, ÖPNV-Anschluss) als sinnvoll zu betrachten, jedoch sind deren immissionsrechtliche Auswirkungen bei der Bebauungsplanung zu beachten (z.B. aktiver/ passiver Lärmschutz). In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen für Bus/ Tram. Die Erreichbarkeit für den Radverkehr soll weiter aufgewertet werden.

## 3. Nutzungs- und Planungsziele

Mit der Umnutzung des Geländes der ehem. Ziegelei Löber im Stadtteil Niedervellmar zu einem Wohnstandort soll der jahrelang bestehende städtebauliche Missstand am Ortseingang von Vellmar beseitigt werden. Dies entspricht einer nachhaltigen, bodenschonenden Planung und damit nicht nur den Zielsetzungen des Siedlungsrahmenkonzeptes, sondern auch den Innenentwicklungszielen des RPN 2009.

Nach Beendigung der Produktion Anfang der 1980er Jahre verfiel das Areal immer weiter; eine Perspektive auf eine konkrete gewerbliche oder sonstige städtebaulich verträgliche Nachnutzung ergab sich jedoch nicht. Mehrfach wurden - sowohl von städtischer als auch privater Seite - Anstrengungen unternommen, diesen innerstädtischen Bereich umzugestalten. Auch die zeitweise Zwischennutzung der Gebäude durch Gewerbetreibende (z.B. Reifenhandel) konnte den Verfall der Bausubstanz nicht verhindern. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude kann aufgrund des langen Leerstandes, der Anordnung auf dem Grundstück bzw. des räumlichen Zuschnittes auf Produktionsabläufe nicht rentabel für eine andere Nutzung umgestaltet werden.

Die Erfahrungen der vergangenen ca. 20 Jahre lassen nicht erwarten, dass sich für diesen Standort in absehbarer Zeit - abgesehen von Wohnen und nicht störendem Gewerbe- eine gewerbliche oder andere Nachnutzung findet, die mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Vellmar oder den Entwicklungsplanungen des ZRK in Einklang zu bringen ist.

Der derzeitige Vorhabenträger hat vom Eigentümer eine befristete Option auf das Areal erworben und will diesen Bereich zu einem Wohnstandort entwickeln. Sowohl in der unmittelbar benachbarten Stadt Kassel als auch in der Stadt Vellmar selbst besteht seit mehreren

Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. von barrierefreien Wohnungen. Damit dieser Bedarf gedeckt und gleichzeitig den planerischen Grundsätzen des flächensparenden Bauens entsprochen werden kann, sieht das städtebauliche Konzept auf dieser Gewerbebrache den Neubau von Mehrfamilien-, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor.

Die Entwicklung dieser Gewerbebrache wird positiv gesehen, weil durch die Umsetzung des Projektes die innerstädtische Attraktivität der Stadt Vellmar gestärkt, eine bessere Ausnutzung der geleisteten Investitionen in den ÖPNV erfolgt und die vorhandene Nahversorgung im angrenzenden Bereich unterstützt wird. Aufgrund der optimalen Anbindung dieses Planbereiches an den ÖPNV ist die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich "Vellmar-Rathausplatz" bzw. in das Oberzentrum Kassel gering und die Erreichbarkeit in kurzer Zeit möglich.

Um in diesem zentralen und verkehrstechnisch stark belasteten Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellen zu können, müssen insbesondere im westlichen Teil des ehemaligen Ziegeleigeländes Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen und realisiert werden (z.B. durch eine Riegelbebauung entlang der Warburger Straße, Schaffung geschützter Außenbereiche, Schallschutzfenster usw.).

Die Stadt Vellmar erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger den Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei". Am 12.06.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB wurde durchgeführt, der Entwurf für die Offenlage gemäß §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB wird vorbereitet.

Im Regionalplan (RPN) 2009 ist dieser Änderungsbereich als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" festgestellt, welcher ausschließlich für Nutzungen mit industriellem bzw. gewerblichem Charakter geeignet ist. Die Inanspruchnahme der ca. 3 ha großen Fläche für andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen, ist nunmehr möglich, weil der Zentralausschuss der Regionalversammlung des Regierungspräsidiums Kassel am 18.12.2017 die Abweichung vom RPN zugelassen hat.

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

Standortalternativen für die geplante Wohnbebauung gibt es nicht, da die Gewerbebrache der "Alten Ziegelei" die einzige Gewerbebrache in dieser Größe und Lage der Stadt Vellmar ist. Die Änderung der FNP-Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ und "Gemischte Bauflächen" in "Wohnbauflächen" erfolgt, um einen jahrelangen Leerstand in einer zentralen Lage zu beseitigen und der aktuellen Wohnungsmarktsituation gerecht zu werden. Die Wiedernutzung von Brachflächen ist ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und ein ausdrückliches Ziel des Siedlungsrahmenkonzeptes sowie der Flächennutzungsplanung des ZRK. Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort muss im Vordergrund stehen, wobei insbesondere der Lärmschutz zu beachten ist. Die Mindestdichte für Wohnbebauung von 25 WE/ ha gemäß SRK wird im Städtebaulichen Konzept des Investors eingehalten. Eine verträgliche städtebauliche Dichte im neuen Quartier "Alte Ziegelei" sollte hinsichtlich der sozialen Durchmischung ein Ziel der Entwicklung sein.

Alternativ zur geplanten Wohnnutzung wäre die Entwicklung als Gewerbebestandort oder als Mischgebiet aus wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen möglich. Die Entwicklung von Gewerbebeständen ist aufgrund der heutigen Anforderungen an Lage, Erschließung und unmittelbare Umgebung im innerstädtischen Bereich schwierig umzusetzen. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohneigentum und einem gravierenden Mangel an bezahlba-

ren Mietwohnungen scheint die Entwicklung von Büro- und Gewerbeflächen in kleineren Städten in den Hintergrund zu treten. Der Investor möchte das Gelände der ehem. Ziegelei zu einem "reinen" Wohnstandort umnutzen; die Entwicklung der städtebaulichen Kategorie "Urbanes Gebiet" schließt jedoch neben hoher baulicher Dichte weitere Nutzungsansprüche an das Wohnumfeld ein, wie z.B. wohnverträgliches Gewerbe, Kultur- und Sozialeinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie etc., welche hier nicht vorgesehen sind.

Die geplante Umnutzung erfolgt auf einer Fläche von ca. 3 ha. Nach Abzug der Erschließungsflächen (Straßen, Grünflächen usw.) verbleiben ca. 2 ha für die Wohnnutzung. Dies stellt einen Flächenumfang dar, in welcher sich Wohnungsbau wirtschaftlich tragfähig und planerisch sinnvoll umsetzen lässt.

Naturschutzfachliche Maßnahmen (artenschutzrechtliche Aspekte sowie naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) zum Ausgleich der baulichen Eingriffe im Planungsbereich sind erforderlich. Diese sind im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und mit den dafür zuständigen Behörden abzustimmen. Für die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen ist der Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Vellmar verantwortlich.

## 5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
Gewerbliche Bauflächen	2,0 ha	
Gemischte Bauflächen	1,0 ha	
Wohnbauflächen		3,0 ha
zusammen	3,0 ha	3,0 ha

bearbeitet:  
Zweckverband Raum Kassel  
Im Auftrag

gez.

Katja Kluge

## Umweltbericht

### 1. Planungsziel und Lage

Im Änderungsbereich soll eine vorhandene Gewerbebrache im Stadtteil Niedervellmar, die in früheren Planungen als Gewerbliche Baufläche vorgesehen war, zu Wohnbauflächen umgenutzt werden.

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

#### • **Fachgesetze**

Bei der Umnutzung der Gewerbebrache in einen Wohnstandort werden die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGBNatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) beachtet.

#### • **Fachplanungen**

Die in den umweltbezogenen Fachplanungen verankerten Ziele und Vorgaben aus

- dem Landschaftsplan des ZRK (2007)
- Klimagutachten (Fortschreibungen 1999 und 2009)
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009

werden bei der Umnutzung der Gewerbebrache herangezogen und beachtet.

#### • **Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan**

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- im Änderungsbereich "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand", nördlich und südöstlich angrenzend „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

- Landschaftsrahmenplan trifft keine weiteren Aussagen zur Entwicklung

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN

- Der Landschaftsplan beschreibt Lage, Ziele und Leitbilder für den Landschaftsraum (LR) wie folgt:

#### - Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes:

Das Vorhaben ist eine Industrie- und Gewerbebrache und befindet sich im Landschaftsraum 14 "Vellmar, besiedelter Bereich". Im Westen / Südwesten grenzt die B7/ B83 an, die übrigen Seiten sind von Wohnbebauung umschlossen.

#### - Leitbild des Landschaftsraumes:

Sinnvolles Nachverdichten unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume; hierbei möglichst adäquate Nachnutzung leerstehender Gebäude und Hofstellen. Alte Ortskerne werden in ihren Strukturen weitgehend erhalten und tragen so zur Wahrung des Ortsbildes bei. Gewerbegebiete werden durchgrünt, um Emissionen vorzubeugen und das Landschaftsbild zu verbessern. Grünzüge und kleinklimatisch wichtige Bereiche werden geschützt und entwickelt.

#### - Vorrangige Funktionen:

Sicherung und Gestaltung von innerörtlichen Grünzügen mit Funktionen der Naherholung, Regeneration, der Klimahygiene und des Artenschutzes mit der Anbindung an Grünzüge und Erholungszonen im Außenbereich (Grünzug Günterslohe)

#### - Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes / Konflikte

- Sicherung und Entwicklung von Flächen, die zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas beitragen
- Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünstrukturen als Lebensqualität und Habitate für Flora und Fauna
- Erhaltung dorftypischer Kleinstrukturen aus Gründen des Ortsbildes
- Durchgrünung gewerblicher Siedlungstypen zur Emissionsvorbeugung und zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes.

### 3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die beabsichtigte Rücknahme der Siedlungserweiterungsplanung stellt keinen Eingriff im Sinne von BauGB und BNatSchG dar. Daher entfällt die artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß Kap. 5 BNatSchG.

#### a) 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. Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen ist unter Umständen mit dem Vorkommen von Fledermäusen in den leerstehenden Gebäuden oder in den angrenzenden Gehölzbeständen zu rechnen. Der auf dem Gelände befindliche Tümpel bietet theoretisch Raum für das Vorkommen von Amphibien / Reptilien.

#### b) Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte möglich und zu überprüfen. Konkrete Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

## 4. Umweltprüfung

### 1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Aufgrund der nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung stattgefundenen Sukzession hat sich auf Teilen des Geländes ein Komplex aus Gehölzen und Offenlandbiotopen etabliert, der innerhalb der stark durch Siedlung und Verkehr geprägten Umgebung eine weitgehend ungestörte Nische für heimische Tier- und Pflanzenarten darstellt. In vorangegangenen Untersuchungen wurde das Vorhandensein von Berg- und Teichmolchen nachgewiesen.
Fläche	Es werden ca. 3 ha ehemalige Industrie- und Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt.
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Das Plangebiet wird als besiedelter Bereich in der Bodenkarte nicht dargestellt. Durch langandauernde gewerbliche Nutzung sind die ehemaligen geologischen Verhältnisse stark verändert. Das Plangebiet wird in der Altflächendatei des Landes Hessen als Altstandort geführt. Die Fläche (Flur 2, Flurst. 125/41) ist

	<p>unter der Schlüsselnummer 633.026.020-001.001 als Altstandort eingetragen. Darüber hinaus befand sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurst. 138/17 der Verdacht einer Ölverunreinigung. Aufgrund des Schadensalters und der geringfügigen Auffälligkeiten wurde auf weitere Untersuchungen wegen Unverhältnismäßigkeit verzichtet.</p> <p>Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist mit Verunreinigungen zu rechnen, die ggf. Sanierungsmaßnahmen und damit Kostenaufwand auslösen können.</p>
Wasser	<p>Nach Datenlage des ZRK sind auf dem Gelände keine Oberflächengewässer vorhanden. Genauere Kartierungen im Zuge der B-Plan-Erarbeitung haben jedoch die Existenz eines ca. 350 m<sup>2</sup> großen Tümpels ergeben, vermutlich eher zufällig nach Aufgabe der ehemaligen Nutzung entstanden.</p>
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	<p>Überwärmungsgebiet 1 (Stufe 5); dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, hohe Immissionen von Verkehrslärm und Feinstaub</p>
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	<p>Gewerbe- und Industriebrache, für die Öffentlichkeit weitgehend unzugänglich, keine nutzbare Erholungsfunktion.</p>

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

Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	<p>Vorbelastungen bestehen durch die angrenzend verlaufende B7/83 (Verkehrslärm) sowie die allgemein in dicht besiedelten Bereichen vorhandenen Emissionen (Hausbrand, Verkehr)</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 bereits vorhandenen Vorbelastungen aus Verkehr und Siedlungstätigkeit werden als hinnehmbar erachtet; wenn entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden, die die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulassen (z.B. Riegelbebauung, ...)</p> <p><b>Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt</b> Die artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung im Zuge des parallel laufenden B-Plan-Verfahrens hat ein Kleingewässer mit zwei besonders geschützten Arten, Berg- und Teichmolch ergeben. Der Verlust dieses Tümpels als Lebensraum für Berg- und Teichmolche im speziellen sowie des durch Sukzession entstandenen Biotopkomplexes im Allgemeinen wird als negativ eingestuft. Konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><b>Fläche</b> Die Reaktivierung einer brachgefallenen Siedlungsfläche wird als grundsätzlich begrüßenswert eingestuft.</p>
---

**Boden**

Aufgrund der bereits vorliegenden stark anthropogenen Überformung bzw. vollständigen Veränderung des Gebiets bei gleichzeitig hohen Versiegelungsgraden wird der geplante Eingriff als nicht erheblich eingestuft. Zudem sieht die Planung einen geringeren Anteil versiegelter Fläche gegenüber dem derzeitigen Bestand vor. Möglicherweise könnten an einigen Stellen Altlasten vorhanden sein, die durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen sind.

**Wasser**

Die (ohnehin sehr geringe) Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Vergleich zum Ausgangszustand nicht verschlechtert.

**Klima/Luft**

Die klimatischen Auswirkungen werden angesichts der bestehenden Vorbelastungen als nicht erheblich eingestuft.

**Landschaft**

Keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Kultur-/Sachgüter**

Keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Natura 2000-Gebiete**

Keine Betroffenheiten.

**Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**3. Beschreibung der Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass Teilbereiche weiterhin in geringem Umfang gewerblich genutzt werden und andere Teilbereiche weiterhin brach liegen bzw. der Sukzession überlassen bleiben.

**4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete**

a) Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	
Bestehende Flächen Naturschutzrecht	Keine; Verträglichkeitsprüfung entfällt
b) Verträglichkeitsprüfung bezügl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete	
Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	keine; Verträglichkeitsprüfung entfällt
c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG	
Bestehende Flächen	Tümpel (ca. 350 m <sup>2</sup> ) → § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG, erheblich negative Auswirkungen zu erwarten
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	keine; Verträglichkeitsprüfung entfällt

**5. Zusammenfassende Bewertung**

Die durch die geplante Entwicklung des Baugebietes „Alte Ziegelei“ entstehenden Umweltauswirkungen werden in Teilbereichen (z.B. Verkehr) als erheblich angesehen. Arten- bzw. Naturschutzrechtlichen Aspekten muss durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

<b>6. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>	
Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bauzeitliche Regelungen beim Gebäudeabriss und Gehölzrodung</li> <li>- Dem Verlust von möglichen besiedelbaren Strukturen für Fledermäuse und Vögel kann durch Schaffung von Nistgelegenheiten und künstlichen Nistquartieren entgegengewirkt werden.</li> <li>- Durch die geplante Schaffung eines Ersatzbiotops (Tümpel auf einem stadteigenen Grundstück in der Ahneae) und der Umsiedlung der Amphibien kann der Wegfall des Tümpels kompensiert werden.</li> <li>- eine externe Kompensationsmaßnahme ist in der Ahneae bei Obervellmar geplant: Grünlandextensivierung, Pflanzung hochstämmiger Obstbäume, Anlage des Ersatz-Amphibiengewässers (s. oben)</li> </ul>
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Eine Nutzung von Solar-Energie auf den Dachflächen der Gebäude kann und sollte im Lichte der Klimaschutzziele im B-Plan vorgegeben werden.
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind	Regelungen zur extensiven Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sind im Rahmen der Klimaanpassung im B-Plan möglich und sollten festgesetzt werden.
Bodenschutzklausel einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung	Die Beseitigung der Brachfläche im Innenbereich ist zu begrüßen; eine Wiedernutzung vermindert eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind herstellbar, wenn entsprechende technische Parameter zum Lärmschutz bzw. zur Feinstaubbelastung eingehalten werden

**7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele**  
Standortalternativen existieren aufgrund des Charakters dieser Planung nicht. Die Nullvariante ist als Planungsalternative zu vermeiden, da die ggw. Nutzung nicht die städtebauliche Zielsetzung widerspiegelt und eine Beibehaltung des IST-Zustandes zu keiner Verbesserung der Wohnbauentwicklung in der Stadt Vellmar führt.

### **8. Prüfung kumulativer Wirkungen**

Die baulichen Eingriffe werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Negativ wirkende Summenwirkungen mit benachbarten Nutzungen werden nicht erzeugt.

### **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 Naturschutz, 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>Geplant ist die Reaktivierung einer brachgefallenen Gewerbefläche, die zu einem Wohnstandort entwickelt werden soll. Die bauliche Entwicklung von brachgefallenen Gewerbestandorten für eine Innenentwicklung wird aus Sicht der Umweltbelange begrüßt, um eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu verringern bzw. zentrale Lagen zu stärken und aufzuwerten.</p> <p>Aufgrund der starken Vorbelastungen bzw. anthropogenen Überformung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Für den Bereich Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt ist der Verlust einiger Gehölz- und anderer Vegetationsstrukturen relevant, die durch die bereits im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, u.a. extern in der Ahneae bei Obervellmar, ausgeglichen werden können.</p> <p>Naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich relevant ist das Vorkommen eines Kleingewässers (geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG) mit Vorkommen von Berg- und Teichmolch (besonders geschützt nach BArtSchVO).</p> <p>Durch die geplante Schaffung eines Ersatzgewässers auf der o.g. externen Fläche in der Ahneae und der Umsiedlung der Amphibien kann der Wegfall des Tümpels kompensiert und den artenschutzrechtlichen Verpflichtungen Genüge getan werden.</p> <p>Verbleibende Konfliktsituationen (Fledermäuse, Vögel) können durch bauzeitliche Regelungen und anzulegende Ersatznistgelegenheiten gelöst werden.</p> <p>Aussagen zum Artenschutz mit den sich ergebenden Maßnahmenverpflichtungen gemäß § 44 BNatSchG sowie notwendige Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB) müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Für die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen ist die Stadt Vellmar zuständig.</p>
--	--

*Ausgabe:* Kassel Mitte, Nr. 167

*vom* Sa., 21. Juli 2018

*Seite:* 35

---

---

## Amtliche Bekanntmachungen

---

---

### Amtliche Bekanntmachung des Zweckverbandes Raum Kassel



---

#### Bauleitplanung des Zweckverbandes Raum Kassel – Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel – Änderungsbezeichnung: ZRK 44 „Quartier Alte Ziegelei“, Niedervellmar, Änderungsbereich: Vellmar

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 06.07.2018 – Az.: 21/1 - ZRK - 6 – die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 21.03.2018 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Vellmar – Änderungsnummer: ZRK 44 – gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)“, genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 21.03.2018 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 eines Jahres 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, Standesplatz 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, 21.07.2018

**Zweckverband Kassel**  
Kai Georg Bachmann  
Verbandsdirektor

# Zusammenfassende Erklärung

## zur Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch      Juli 2018

### Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 44 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.....	3
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 21.07.2018 rechtswirksam geworden, nachdem die Genehmigung der Änderung in der HNA am gleichen Tag öffentlich bekanntgemacht wurde

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 nachgekommen.

#### 1. Ziel der Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Wohnbaustandortes auf dem Gelände der "Alten Ziegelei" im Stadtteil Niedervellmar. Die östlich der Warburger Straße gelegene, seit langen Jahren ungenutzte Fläche soll zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes umgewidmet werden. Der Geltungsbereich hat einen Umfang von ca. 3 ha.

Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich sollen von "Gewerbliche Bauflächen" und "Gemischte Bauflächen" in "Wohnbauflächen" geändert werden.

Die Stadt Vellmar führte parallel das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei" durch.

Weil das bisher gewerblich genutzte Areal im Regionalplan als "Gewerbeflächen, Bestand" festgestellt war, wurde im Zuge dieses FNP-Änderungsverfahrens ein Abweichungsverfahren von den Zielen und Feststellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 erforderlich. Die Zulassung der Abweichung wurde am 18.12.2017 vom Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen beschlossen.

## 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,
- Daten zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen (NATUREG) und zu den Bodenbelastungen aus dem Altflächen-Informationen-System Hessen (ALTIS)
- Gutachten Nr. L 8301 zum geplanten Wohngebiet "Alte Ziegelei" hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Gewerbe und Verkehr in 34246 Vellmar, TÜV Hessen vom 19.05.2017
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan "Alte Ziegelei" der Stadt Vellmar, erstellt durch Dipl.Biologe Torsten Closs, Spangenberg vom 10.06.2017
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) beinhaltet.

Weitere Elemente der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind die Beeinträchtigungen des Wohnens durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- randliche sowie innere Eingrünung des Wohnbaustandortes (z.B. Dachbegrünung),
- Verlagerung und Schaffung eines Ersatzbiotops (Tümpel in der Ahneau)
- Verringerung der Lärmimmissionen durch Riegelbebauung.

Naturschutzfachliche Maßnahmen (artenschutzrechtliche Aspekte sowie naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) zum Ausgleich der baulichen Eingriffe im Planungsbereich sind erforderlich. Diese wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und mit den dafür zuständigen Behörden abgestimmt. Für die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen ist der Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Vellmar verantwortlich.

## 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 am Standort vorhandenen Lärmimmissionen, die verkehrliche Erschließung, die zukünftige Bebauung des Areals sowie natur- bzw. artenschutzrechtliche Aspekte.

Dabei war dazulegen, dass

- eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Gelände der ehem. Alten Ziegelei als möglich erachtet wird, wenn die Vorgaben für Mindestabstände der Wohngebäude zur Fahrbahn sowie für aktive/passive Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.
- die vorhandenen Lärmimmissionen im Rahmen der Bebauungsplanung in einem Lärmgutachten untersucht wurden. Als Konsequenz daraus wurden verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (aktiver/ passiver Schallschutz).
- konkrete Aussagen zum Artenschutz und den Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei" zu treffen sind.

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.

Standortalternativen für die geplante Wohnbebauung gibt es nicht, da die Gewerbebrache der "Alten Ziegelei" die einzige Gewerbebrache in dieser Größe der Stadt Vellmar ist. Die Änderung der FNP-Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ und "Gemischte Bauflächen" in "Wohnbauflächen" erfolgt, um einen jahrelangen Leerstand in einer zentralen Lage zu beseitigen und der aktuellen Wohnungsmarktsituation gerecht zu werden. Die Wiedernutzung von Brachflächen ist ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und ein ausdrückliches Ziel des Siedlungsrahmenkonzeptes sowie der Flächennutzungsplanung des ZRK. Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort muss im Vordergrund stehen, wobei insbesondere der Lärmschutz zu beachten ist.

Das Vorhaben vermindert Druck auf die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich.

Alternativ zur geplanten Wohnnutzung wäre die Entwicklung als Gewerbebestandort oder als Mischgebiet aus wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen möglich. Die Entwicklung von Gewerbebeständen ist aufgrund der heutigen Anforderungen an Lage, Erschließung und unmittelbare Umgebung an Standorten wie dem vorliegenden schwierig umzusetzen. Zudem steht der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem gravierenden Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen ein nur verhaltener Bedarf an Büro- und Gewerbeflächen der in diesem Umfeld möglichen Art gegenüber.

Mehrfach geäußertes Investoreninteresse an großflächigem Einzelhandel musste zurückgewiesen werden, weil der Standort in Konkurrenz zu vorhandenen Einzelhandelsbereichen gestanden und diese möglicherweise beeinträchtigt hätte. Dies ist mit den Zielen des KEP Zentren nicht vereinbar.

Der Flächenumfang der Planung von ca. 3 ha ergibt sich aus der Größe der vorhandenen Gewerbebrache. Die Größe des Areals ist auch erforderlich, um das Wohnungsangebot differenziert gestalten und letztlich wirtschaftlich tragfähig und planerisch sinnvoll umsetzen zu können.

#### **5. Ergebnis der Abwägung**

Die Entscheidung, gewerbliche Nutzungsabsichten an diesem Standort aufzugeben, fiel nach Jahrzehnte langem Leerstand und ausbleibender Nachfrage nach einer nicht einzelhandelsorientierten gewerblichen Nutzung an diesem Standort.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aufgrund der vorgefundenen Ausstattung des Planungsbereiches nicht. Vorgefundene Molche ließen sich mittels cef-Maßnahme umsiedeln, der erforderliche Ausgleich kann sichergestellt werden.

Die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen als zwingende Voraussetzung zur Gewährleistung eines tolerablen Niveaus von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Das gemeinsame Interesse von Stadt Vellmar, ZRK und Regierungspräsidium Kassel, hier Wohnen zu entwickeln und damit eine negativ ausstrahlende städtebauliche Lücke zu beseitigen, rechtfertigt die Planungsabsicht.